

Stand: 07.02.2018

Optionsvertrag

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 mit
der Bezeichnung Windenergie Lehmdor Moor und
zur 71. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede**

zwischen der

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

und der

Gemeinde Rastede, Der Bürgermeister, Sophienstraße 27, 26180 Rastede

- nachfolgende „Gemeinde“ genannt -

gemeinsam bezeichnet als die Vertragsparteien.

Die Vertragsparteien schließen folgenden Optionsvertrag ab:

Präambel

Durch Beschluss der Gemeinde vom 09.08.2016 ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel der Ausweisung von Windenergieanlagen beabsichtigt. Gleichzeitig wurde der Verfahrensbeginn zur 71. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan ausgestaltet werden. Das Vorhaben soll aus maximal Windenergieanlagen mit einer Blattspitze von maximal 150 m bestehen.

Zwischen den Vertragsparteien werden in diesem Zusammenhang vier Verträge geschlossen:

In einem Städtebaulichen Vertrag (Vertrag 1) wird die Erarbeitung der Planentwürfe für den Bebauungsplan sowie die Änderung des Flächennutzungsplans durch den Vorhabenträger geregelt.

Ein Erschließungsvertrag (Vertrag 2) regelt die Verantwortlichkeiten für die Herstellung der Erschließung für das Plangebiet.

In einem Durchführungsvertrag (Vertrag 4) werden die nach § 12 BauGB erforderlichen Inhalte vereinbart.

Darüber hinaus schließen die Vertragsparteien diesen Optionsvertrag (Vertrag 3) zur Beteiligung von Interessenten aus der Gemeinde an den Windenergieanlagen.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Vertragsparteien:

§ 1 Inhalt des Optionsrechts

- (1) Das Optionsrecht hat zum Inhalt, dass die Gemeinde von dem Vorhabenträger einseitig verlangen kann, dass dieser nach Maßgabe dieser Vereinbarung den Betrieb von Windenergieanlagen im Plangebiet des in der Präambel bezeichneten städtebaulichen Vertrages und gegebenenfalls Erschließungsvertrages für Dritte ermöglicht.
- (2) Der Gemeinde steht hierbei das Recht zu, dem Vorhabenträger eine Gruppierung von Personen zu benennen, die an den zu errichtenden Windkraftanlagen im Sinne der nachfolgenden Regelung zu Ziffer 4 zu beteiligen sind. Hierbei ist die Gemeinde bei der Benennung wie folgt beschränkt:
 - a) Der Zusammenschluss der Interessenten muss in einer gesellschaftsrechtlich organisierten Form mit wirtschaftlicher Orientierung erfolgen. Hierzu zählt auch die Rasteder Bürgergenossenschaft e.G., Raiffeisenstraße 1, 26180 Rastede.
 - b) Der/die zu benennende/n Interessent/en muss/müssen die finanziellen und organisatorischen sowie rechtlichen Voraussetzungen dafür erfüllen, dass der Betrieb der Windenergieanlage oder der Windenergieanlagen finanziert oder diese selbst betrieben werden kann oder können. Dem Vorhabenträger sind auf Verlangen geeignete Nachweise hierfür vorzulegen.
- (3) Ebenfalls möglich ist die Beteiligung von Interessenten der Gestalt, dass an diese für ihre Beteiligung an einer Windanlage oder Windenergieanlagen vom Vorhabenträger Sparbriefe ausgegeben werden, über die im Einzelnen noch zu vereinbarenden Bedingungen eine wirtschaftliche Beteiligung der Interessentin oder des Interessenten ermöglicht wird.
- (4) Der Inhalt des Optionsrechtes ist der Betrieb einer oder auch mehrerer Anlagen im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Gemeinde kann das Optionsrecht für höchstens (1/3 der) Anlagen insgesamt in den Bebauungsplangebieten der vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 11, 12 und 13 ausüben. Über die Auswahl der Anlagen stimmen sich der Vorhabenträger und die Gemeinde ab. Kommt es zu keiner Einigung, bestimmt die Gemeinde die Anlage/Anlagen. Geschuldet sind Anlagenstandorte mittlerer Art und Güte. Der Vorhabenträger hat das Recht, das Optionsrecht gebündelt in einem Sondergebiet oder separat in den jeweiligen Sondergebieten vorzusehen.
- (5) Die Windenergieanlagen werden durch den Vorhabenträger komplett finanziert, errichtet und schlüsselfertig betriebsbereit erstellt. Auf dieser Grundlage kann das Optionsrecht durch die Gemeinde in der Weise ausgeübt werden, dass die Gemeinde

für den/die gemäß § 1 Ziffer 2a) bezeichneten Interessenten von dem Optionsrecht Gebrauch machen kann durch entsprechende Benennung durch die Gemeinde gegenüber dem Vorhabenträger. Die insoweit schlüsselfertig erstellte/n Windenergieanlage/Windenergieanlagen sowie der anschließende Betrieb derselben soll dann gegen Zahlung eines marktüblichen Kaufpreises von dem Optionsberechtigten übernommen werden. Eine entsprechende Bedingung ist von der Gemeinde an den Optionsberechtigte/n zu stellen. Nur wer diese Bedingung erfüllt, kann von der Gemeinde als Optionsberechtigter benannt werden. Der oder die Optionsberechtigte/n ist/sind verpflichtet, die vom Vorhabenträger erstellte/n Windenergieanlage/n nach Feststellung der Betriebsbereitschaft im Rahmen der Bauabnahme unverzüglich abzunehmen. Diese Bedingung hat die Gemeinde den Optionsberechtigten in der gleichen Weise zu stellen.

- (6) Für den Fall, dass eine Beteiligung aus Sparbriefen vorgenommen werden soll, ist im Rahmen der Ausübung des Optionsrechts von der Gemeinde ein vorheriges Angebot von dem Vorhabenträger über die Ausgabe von Sparbriefen einzuholen, die den Interessenten zu übermitteln ist. Soweit für die Ausgabe von Sparbriefen behördliche oder bankentechnische Genehmigungen erforderlich sind, hat der Vorhabenträger diese beizubringen oder die Genehmigungsfreiheit nachzuweisen. Auf Grundlage dieses Angebots kann dann das Optionsrecht durch Benennung und entsprechende Interessenten ausgeübt werden. In diesem Fall entfallen die Zahlung eines marktüblichen Kaufpreises und die Verpflichtung zur Übernahme der Windenergieanlagen. Der marktübliche Kaufpreis soll durch Einholung eines Gutachtens eines unabhängigen Gutachters auf übereinstimmenden Beauftragungen durch Vertragsparteien ermittelt werden. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.
- (7) Der Vorhabenträger bietet darüber hinaus gegen ein marktübliches Entgelt, dessen Höhe durch ein unabhängiges Gutachten vom Vorhabenträger zu belegen ist, die Übernahme der kaufmännischen sowie technischen Geschäftsführung an. Für diesen Fall ist seitens des Vorhabenträgers ein Kosten- und Erlöspooling zu Gunsten der optionsberechtigten Interessenten möglich.

§ 2 Geltendmachung des Optionsrechts

- (1) Das Optionsrecht kann nur von der Gemeinde ausgeübt werden. Die jeweiligen Optionsberechtigten haben keinen eigenen Rechtsanspruch gegenüber dem Vorhabenträger auf Geltendmachung des Optionsrechtes.
- (2) Die Geltendmachung des Optionsrechts muss schriftlich durch Erklärung der Gemeinde gegenüber dem Vorhabenträger erfolgen. Aus der Erklärung muss hervorgehen,
- zu wessen Gunsten das Optionsrecht ausgeübt werden soll und in welcher Weise eine Übernahme von Anlagen nach Maßgabe der Regelungen des § 1 Ziffer 2 – 7 erfolgen soll.
 - für den Fall einer Sparbriefbeteiligung nach vorheriger Benennung der Sparbriefoptionen durch den Vorhabenträger die Mitteilung der

Optionsberechtigten und deren jeweiliger Beteiligung an der Anlage/den Anlagen durch Sparbriefe.

- (3) Das Optionsrecht muss ausgeübt werden spätestens 12 Monate nach Erteilung eines Zuschlages nach EEG und vor Bestandskraft des Bebauungsplanes gemäß dem zwischen den Vertragsparteien gesondert abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag.

Die Gemeinde übt das Optionsrecht stets für Dritte aus.

Die Gemeinde wird Interessenten im Gemeindegebiet auf die Möglichkeit, sich um eine Beteiligung an einer der zu errichtenden Windkraftanlagen gegenüber dem Optionsberechtigten bewerben zu können, in gehöriger Form aufmerksam machen.

§ 3 Schlussvereinbarungen

- (1) Diese Optionsvereinbarung steht unter der aufschiebenden Bedingung des wirksamen Zustandekommens des städtebaulichen Vertrages zwischen den Vertragsparteien über die Errichtung von Windkraftanlagen im Plangebiet Wapeldorf/Heubült.

Die Optionsvereinbarung steht des Weiteren unter der Bedingung des wirksamen Zustandekommens des Erschließungsvertrages zwischen den Vertragsparteien.

Die Optionsvereinbarung steht schließlich unter der aufschiebenden Bedingung des Zustandekommens des bestandskräftigen Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet sowie der Erteilung der Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz sowie soweit erforderlich, der naturschutzrechtlichen Genehmigung.

- (2) Die Vertragsparteien werden zur Umsetzung dieses Optionsvertrages sämtliche notwendigen Handlungen vornehmen. Sie verpflichten sich insbesondere alles Notwendige oder Erforderliche zu unternehmen, um den Sinn und Zweck dieses Optionsvertrages umsetzen zu können.

- (3) Die Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, ebenso wie die Abänderung dieser Schriftformklausel.

- (4) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

_____, den _____

Gemeinde Rastede

_____, den _____