

## Städtebauliche Vertrag

über die Errichtung von Windenergieanlagen / Neben-  
einrichtungen zwischen der

Zwischen der

Gemeinde Winnigstedt  
Schulstraße 4  
38170 Winnigstedt

– nachstehend **Gemeinde** genannt –

und

Landwind Projekt GmbH & Co. KG  
Watenstedter Straße 11  
38384 Gevensleben

– nachstehend **Vorhabenträger** genannt –

wird folgender Vertrag geschlossen:

## Inhaltsverzeichnis

|   |   |
|---|---|
| Präambel.....                                 | 3 |
| § 1 Vertragsgegenstand.....                   | 3 |
| § 2 Verpflichtungen des Vorhabenträgers ..... | 3 |
| § 3 Art und Maß der Bebauung.....             | 4 |
| § 4 Erschließung des Vertragsgebietes.....    | 4 |
| § 5 Wegenutzung.....                          | 5 |
| § 6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....     | 6 |
| § 7 Kosten .....                              | 6 |
| § 8 Bauverpflichtung .....                    | 7 |
| § 9 Wirksamkeit des Vertrages .....           | 7 |
| § 10 Beteiligung an Energieeinnahmen .....    | 7 |
| § 11 Schlussbestimmungen.....                 | 7 |

## **Präambel**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Rahmen eines von ihm geplanten Windparks nach Vorliegen aller hierzu erforderlichen behördlichen Genehmigungen auf den Fluren der Gemeinde drei Windenergieanlagen (WEA), auf dem anliegenden Lageplan als WEA 7, 8 und 9 bezeichnet, soweit diese planungsrechtlich zulässig sind, einschließlich notwendiger elektrischer Einrichtungen, Bauten, mit den erforderlichen Zuwegungen und Stellflächen und, falls erforderlich, eines Umspannwerkes zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. Zu diesem Zweck wird eine Gesellschaft vom Vorhabenträger gegründet, die sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag übernehmen wird. Die Gemeinde gestattet und unterstützt dieses Windparkprojekt nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen:

### **§ 1 Vertragsgegenstand**

- (1) Der Vorhabenträger beabsichtigt innerhalb der im anliegenden Lageplan dargestellten Fläche in der Gemeinde Winnigstedt und Gemarkung Klein Winnigstedt auf den Fluren 1, 3, 4 sowie der benötigten Infrastruktur in der Gemarkung Groß Winnigstedt auf den Fluren 1, 2 die Errichtung eines Windparks mit drei Windenergieanlagen (WEA), die Verlegung der erforderlichen Verbindungs- und Anschlussleitungen (Kabel) und die Errichtung der erforderlichen Schalt-, Mess- und Transformator- und Übergabestationen einschließlich eines, falls erforderlichen Umspannwerkes, das Anlegen der notwendigen Zuwegungen und Stellflächen, sowie alle Arbeiten, die für den Anschluss und den Betrieb der WEA erforderlich sind. Das Vorhaben dient der Erzeugung von elektrischer Energie.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf eigene Kosten und eigenes Risiko die für das in Absatz 1 beschriebene Vorhaben die Erstellung eines Bebauungsplanes für das Vertragsgebiet sowie falls planungsrechtlich erforderlich die Änderungen des Flächennutzungsplans zu erstellen. Der Inhalt eines möglichen Bebauungsplanes ist im Einzelnen mit der Gemeinde abzustimmen. Sämtliche hiermit verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger.
- (3) Durch die Gemeinde wird dem Vorhabenträger die für die Erarbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen für den Geltungsbereich des Vorhabens, insoweit vorhanden in Kopie zur Verfügung gestellt.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Kosten für das unter Absatz 1 beschriebene Vorhaben einschließlich der in Zusammenhang mit dem Genehmigungsverfahren entstandenen bzw. noch entstehenden Kosten zu tragen.

### **§ 2 Verpflichtungen des Vorhabenträgers**

- (1) Der Vorhabenträger hat mit den betroffenen Grundeigentümern einen Nutzungsvertrag für die Aufstellung der WEA geschlossen und sich vertraglich die Bewilligung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zu Lasten der im anliegenden Lageplan (An-

lage 1) dargestellten Fläche in Abteilung II des Grundbuches zusichern lassen. Der Vorhabenträger weist somit die Verfügbarkeit über die Grundstücke nach. Die Standorte der WEA, der Verlauf der Kabel sowie die Positionen der Stationen sind nach Errichtung in einem endgültigen Lageplan einzuzeichnen, in dem außerdem die Telefonnummern der Betriebsführung aufzuführen ist.

- (2) Die Nutzungsverträge mit den betroffenen Grundstückseigentümern enthalten verbindliche Regelungen über den Rückbau der im Zusammenhang mit dem Betrieb der WEA errichteten betrieblichen Einrichtungen. Die Gemeinde erhält auszugsweise eine Kopie der Nutzungsverträge mit den Standorteigentümern.
- (3) Unabhängig von den in dem Nutzungsvertrag enthaltenen Regelungen über den Rückbau der betrieblichen Einrichtungen verpflichtet sich der Vorhabenträger auch gegenüber der Gemeinde, den Rückbau der ober- und unterirdischen Bauteile innerhalb von 2 Jahren nach Einstellung des Betriebes vorzunehmen.
- (4) Zur Sicherung des Rückbaus der Anlage stellt der Vorhabenträger mit Beginn der Bauarbeiten für die WEA der Gemeinde eine unbedingte und unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft eines deutschen Kreditinstitutes über einen Betrag in Höhe von 300.000 € für jede einzelne WEA zur Verfügung. Der Bürgschaftsbetrag kann ersatzweise bei einem Notar hinterlegt werden. Die hiermit verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger. Die genauen Bedingungen zur Sicherung des Rückbaus der Windenergieanlage ergeben sich aus dem immissionsrechtlichen Genehmigungsbescheid, auf den Bezug genommen wird. Klarstellend wird vereinbart, dass es gegenüber der Genehmigungsbehörde, der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer je WEA nur eine Rückbaubürgschaft gibt. Sofern die Genehmigungsbehörde – hier der Landkreis Wolfenbüttel – die Rückbaubürgschaft nicht anfordert, wird diese Rückbaubürgschaft bei der Gemeinde hinterlegt.
- (5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kabel sowie die WEA nach den jeweils geltenden technischen Vorschriften installieren zu lassen, zu betreiben und zu unterhalten. Es erfolgt eine unterirdische Verlegung der Kabel.

### **§ 3 Art und Maß der Bebauung**

Es werden in der in § 1 Abs. 1 dargestellten Fläche nur WEA eines gleichen Typs mit einer Nabenhöhe von maximal 175 m, einem Rotordurchmesser von maximal 175 m und 3 Rotorblättern errichtet. Die Entfernung der geplanten WEA zu den nächstgelegenen Einzelhäusern und zu geschlossenen Siedlungen beträgt mindestens 1.000 m.

### **§ 4 Erschließung des Vertragsgebietes**

- (1) Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchführen.

- (2) Die Gemeinde überträgt dem Vorhabenträger gemäß § 124 Baugesetzbuch die Herstellung dieser Erschließungsanlagen entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen auf der Grundlage dieses Vertrages herzustellen. Vom Vorhabenträger sind folgende Einrichtungen herzustellen:
- Ausbau der Zuwegung zu den WEA einschließlich Stellflächen und der
  - Anbindung an die angrenzenden Wege und Straßen und
  - Ausbau der Windparkverkabelung und Netzanbindung nach den DIN-Vorschriften.
- (4) Zu den Ausführungszeichnungen gehören:
- Lageplan:** Die Standorte der WEA, der Verlauf der Zuwegung sowie das Umspannwerk sind in einem Lageplan (Abzeichnung der Flurkarte) einzuzeichnen.
- Netzplan:** Maßgebend für die Netzplanung sind die in Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen zu erarbeitenden konkreten Anschlussbedingungen zur Anbindung an das Mittel- bzw. Hochspannungsnetz, welches die näheren Einzelheiten (Trassenverlauf, etc.) im Einvernehmen mit der Gemeinde bestimmt. Der Bauauftrag ist vom Vorhabenträger zu erteilen.
- (5) Bei Fertigstellung der Erschließungsanlagen sind folgende Pläne schriftlich sowie elektronisch vorzulegen und zu übergeben:
- Bestandspläne für die Versorgungsleitungen im Maßstab der Ausführungsplanung mit Angabe aller technischen Daten (Bauwerke, Abstände von Grenzen, etc).
  - Zeichnungen für den Zuwegungs- und Fundamentbau im Maßstab 1:2.500.
- (6) Die Gemeinde sichert die Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Wegenetz für die Erschließung des gesamten Windparks und dessen Anbindung an die Mittel- bzw. Hochspannungsnetz des Energieversorgungsunternehmens zu.

## § 5 Wegenutzung

- (1) Sofern die Zufahrten über Landes-, Kreis- oder Gemeindestraßen erfolgen sollen, holt der Vorhabenträger die Zustimmung des jeweiligen Straßenbaulastträgers ein. Vor einer Inanspruchnahme wird eine gemeinsame Besichtigung vorgenommen. Der Wege-/Straßenzustand wird in einem Protokoll festgestellt. Diese Feststellung liefert den Nachweis, in welchem Umfang gegebenenfalls Reparaturen nach Abschluss der Aufstellungsarbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers durchzuführen sind. Der Wege-/Straßenzustand nach Abschluss der Aufstellungsarbeiten wird ebenfalls in einem Protokoll festgehalten. Festgestellte Mängel sind innerhalb von 4 Wochen zu beseitigen.
- (2) Erforderliche Wegeausbauten erfolgen in einer Breite von 4,5 m als wassergebundene Decke in Mineralgemisch. Dabei werden soweit wie möglich vorhandene Trassen be-

nutzt. Die Belange der Landwirtschaft hinsichtlich der Vermeidung von Durchschneidungsschäden werden berücksichtigt. Es darf kein schadstoffbelastetes Material bzw. belastendes Material verwendet werden. Die Verwendung von für Wegebau zugelassenem Beton- Recycling-Material ist ebenfalls zulässig. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die für das Vorhaben benötigten Wege vor Baubeginn der Windkraftanlagen auszubauen.

- (3) Die Gemeinde gestattet dem Vorhabenträger, die erforderlichen Kabel nach vorheriger Abstimmung hinsichtlich der Trassen auf Grundstücken der Gemeinde und in Wegegrundstücken zu verlegen. Der Vorhabenträger hat die für ihre Baumaßnahmen benutzten Grundstücke nach Beendigung der notwendigen Arbeiten umgehend auf seine Kosten entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik in einen Zustand zu versetzen, der dem Zustand vor Beginn der Arbeiten entspricht.
- (4) Nach Abschluss der unter Absatz 1 bis 3 genannten Bauarbeiten erfolgt innerhalb von 14 Tagen nach Anzeige durch den Vorhabenträger eine gemeinsame Abnahme. Über die Abnahme wird ein Protokoll gefertigt. Das Protokoll enthält den Umfang der Leistungen, die Beanstandungen und Fristen, innerhalb derer sie behoben werden müssen. Festgestellte Mängel sind grundsätzlich innerhalb von 4 Wochen zu beseitigen. Soweit noch Mängel vorhanden sind, ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen.
- (5) Der Vorhabenträger haftet 5 Jahre ab Abnahme durch die Gemeinde für auftretende Mängel.
- (6) Während der Durchführung der Baumaßnahmen trägt der Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht. Er haftet der Gemeinde für alle Schäden, die der Gemeinde durch die Verletzung der ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entstehen und stellt die Gemeinde von Ansprüchen Dritter frei.

## **§ 6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Herstellung der im Genehmigungsverfahren geforderten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in vollem Umfang und wird diese auf ihre Kosten durchführen.
- (2) Die laufende Pflege dieser Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger.

## **§ 7 Kosten**

Sämtliche Kosten, die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, der Durchführung, der Erschließung und den Betrieb des Windparkprojektes anfallen, sind vom Vorhabenträger zu tragen. Er stellt die Gemeinde von allen im Zusammenhang mit dem in § 1 Absatz 1 dargestellten Vorhaben stehenden Kosten, sowie etwaiger Folgekosten frei. Der Vorhabenträger übernimmt die anfallenden Rechtsberatungskosten und Kosten für die Bauleitplanung auf Ebene der Gemeinde.

## **§ 8 Bauverpflichtung**

Die Gesellschaft verpflichtet sich, nach Vorlage der entsprechenden Voraussetzungen einen Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung einzureichen und das Vorhaben innerhalb von 24 Monaten nach Vorlage der Genehmigung zu realisieren, sofern die Genehmigung nicht beklagt wird. Sofern die Genehmigung beklagt wird, verlängert sich die Frist zur Realisierung der Genehmigung um die Dauer des Gerichtsverfahrens.

## **§ 9 Wirksamkeit des Vertrages**

- (1) Der Vertrag beginnt mit dem Tag der Unterzeichnung. Sollte sich der Baubeginn jedoch um mehr als 24 Monate seit Vertragsunterzeichnung verzögern, steht beiden Vertragsparteien ein Kündigungsrecht dieses Vertrages mit einer Frist von einem Monat zum Ende des folgenden Monats zu, sofern diese Verzögerung nicht auf Verzögerungen im Raumordnungsverfahren oder Bauleitverfahren bzw. auf Lieferverzögerungen von Seiten der Hersteller der WEA oder Komponentenzulieferer bzw. auf eine Klage gegen die Genehmigung zurückzuführen ist.
- (2) Der Vertrag endet automatisch, sobald sämtliche zum Bau und Betrieb der unter § 1.1 vorgesehenen Bau- und Erschließungsmaßnahmen notwendigen Genehmigungen rechtskräftig versagt sind.
- (3) Der Vertrag endet automatisch nach Beendigung des Betriebes und der Entsorgung der WEA.

## **§ 10 Beteiligung an Energieeinnahmen**

Gemäß EEG 2021 kann der Betreiber von Windenergieanlagen nach § 36k den Kommunen eine „einseitige Zuwendung ohne Gegenleistung von insgesamt 0,2 Cent pro Kilowattstunde für die tatsächlich eingespeiste Strommenge und für die fiktive Strommenge nach Anlage 2 Nummer 7.2 anbieten“.

Der Vorhabenträger macht von diesem Recht in vollem Umfang gebrauch und wird die Zuwendung gemäß den letztendlichen Bestimmungen des Gesetzes und den ggf. noch folgenden Ausführungsbestimmungen umsetzen.

## **§ 11 Schlussbestimmungen**

- (1) Ein Rechtsanspruch des Vorhabenträgers auf Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans oder Aufstellung eines Bebauungsplanes durch diesen Vertrag wird nicht begründet. Eine Haftung der Gemeinde für Aufwendungen des Vorhabenträgers ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Nichtgenehmigung des Windparkprojektes können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit eines Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Vertragspartner verpflichten sich, durch Vereinbarung solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen. Sollten bei der Durchführung des Vertrags ergänzende Bestimmungen notwendig werden so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (4) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform. Die Schriftform ist mündlich nicht abdingbar. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden und wäre im Übrigen unwirksam.
- (5) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist das für die Gemeinde zuständige Amtsgericht.

Anlagen:

Anlage 1 – Lageplan

Anlage 2 – Netzplan

.....  
Ort, Datum

.....  
Ort, Datum

.....  
Gemeinde Winnigstedt  
Michael Waßmann

.....  
Landwind Projekt GmbH & Co. KG  
Alexander Heidebroek