

## **STÄDTEBAULICHER VERTRAG zum Vorhaben**

### **Bebauungsplan Nr. 12/2022 „Windpark Wulferstedt“ in der Gemeinde Am Großen Bruch OT Wulferstedt**

zwischen der

Gemeinde Am Großen Bruch  
Straße der Freundschaft 34  
39393 Am Großen Bruch

vertreten durch den Bürgermeister  
Herrn Klaus Graßhoff

- nachstehend Gemeinde Am Großen Bruch genannt -

und der

ARGE Wulferstedt  
bestehend aus

1. SAB Projektentwicklung GmbH & Co. KG  
Geschäftsansässig: Berliner Platz1, 25524 Itzerhoe

vertreten durch den Geschäftsführer  
Herrn Dirk Staats                      und

2. Erich Preißler Windparkverwaltung  
Geschäftsansässig: Am Binnenhafen 54, 25813 Husum

Vertreten durch die einzelvertretungsberechtigten  
Geschäftsführer  
Herrn Erich Preißler und Herrn Malte Preißler

- nachstehend Nr. 2 als „Vorhabenträger“ genannt -.

### **Präambel**

1. Der Vorhabenträger beabsichtigt die privatrechtliche Erschließung gemäß § 124 Baugesetz-buch (BauGB) und die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse nach Maßgabe des Bebauungsplanes. Um die rechtssichere Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens abzusichern, ist die Aufstellung eines **Bebauungsplanes Nr. 12/2022 „Windpark Wulferstedt“ in der Gemeinde Am Großen Bruch OT Wulferstedt** für maximal 10 Windenergieanlagen (WEA) nach aktuellem Stand der Technik, die Verlegung der erforderlichen Anschlussleitungen und die Errichtung der notwendigen Schalt-, Mess- und Transformatoren- sowie Übergabestationen, das Anlegen der notwendigen Zuwegungen sowie die Durchführung aller Arbeiten, die für den Anschluss und den Betrieb der WEA erforderlich sind. Die Errichtung soll zum einen als sogenanntes Repowering durchgeführt werden. Hierzu sollen in dem bestehenden Windparkgebiet unter

Rückbau vorhandener Windenergieanlagen, die Leistung des Parks durch Errichtung moderner und leistungsstärkerer WEA erhöht und die Anzahl der WEA verringert werden. Zum anderen soll das bestehende Gebiet um eine weitere Fläche erweitert werden. Hier gegenständlich ist die Erweiterung des Gebietes durch Ausweisung einer weiteren Fläche und deren Beplanung erforderlich.

2. Das Vorranggebiet Wulferstedt „Windpark Wulferstedt FNP Wulferstedt 2.Änderung (2004) SO Wind“ der in Teilfortschreibung befindliche Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg grenzt westlich an den Verlauf der B245 und an das Eignungsgebiet „VRG-III Schwanebeck-Eilenstedt“ der Planregion Harz an. Die Verbandsgemeinde Westliche Börde plant vor diesem Hintergrund die 4. Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes. Um in diesen Bereichen ebenfalls die den Gemeindeinteressen entsprechende Nutzung der Windenergie sicherzustellen, beabsichtigt die Gemeinde Am Großen Bruch für dieses Gebiet zudem die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

### § 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Fortführung bzw. die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen zur Herbeiführung eines beschlussfähigen Entwurfes zum **Bebauungsplan Nr. 12/2022 „Windpark Wulferstedt“ in der Gemeinde Am Großen Bruch OT Wulferstedt** durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten, gemäß dem durch den Gemeinderat der Gemeinde Am Großen Bruch gefassten Aufstellungsbeschluss.
- (2) Der Gemeinderat Am Großen Bruch überträgt gem. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für den **Bebauungsplan Nr. 12/2022 „Windpark Wulferstedt“ in der Gemeinde Am Großen Bruch OT Wulferstedt** folgende Leistungen auf den Vorhabenträger:
  1. Erstellen und Ausarbeiten der Entwürfe der Bauleitplanung bestehend aus Plan-, Textteil, Umweltbericht in einer verfahrensfähigen Fassung, einschl. der erforderlichen Planunterlagen sowie Begründungs- und Abwägungsvorschläge, Vorbereitung des Satzungsbeschlusses, Erstellen des Verfahrensordners. Übergabe des rechtskräftigen Planwerkes in zweifacher Ausführung in Papierform und einer digitalen Version. Das Datenformat wird noch benannt.
  2. Vorbereitung und Durchführung der nach den gesetzlichen Bestimmungen für die Bauleitplanungen notwendigen vorbereitenden und parallelen Planungen (zum Beispiel artenschutzrechtliche Prüfung), Datenerhebungen, Untersuchungen und Bewertungen.

Die Regelungen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 BauGB sind anzuwenden. Weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die sich im Verfahren ergeben, sind durchzuführen. Dafür sind gesonderte Verträge durch den Investor zu schließen.
- (3) Die Bauleitplanung trägt folgende Bezeichnung:  
**Bebauungsplan Nr. 12/2022 „Windpark Wulferstedt“ in der Gemeinde Am Großen Bruch OT Wulferstedt**
- (4) Grundlage des Bauleitplanentwurfes ist der durch den Gemeinderat Am Großen Bruch gefasste Aufstellungsbeschluss Nr. vom 05.10.2022.
- (5) Für die Fläche besteht ein konkretes Ansiedlungsinteresse zur Errichtung/Repowering von Windkraftanlagen durch den Vorhabenträger.

- (6) Die Bauleitplanung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein bzw. muss gewährleisten, den geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu entsprechen und darf den berechtigten Interessen der Gemeinde Am Großen Bruch nicht entgegenstehen.
- (7) Der Vorhabenträger erarbeitet den Bauleitplanentwurf, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen, nach den Vorgaben der Gemeinde, führt das Trägerverfahren durch, bereitet das Abwägungsmaterial auf, unterbreitet der Gemeinde die Abwägungsvorschläge und legt diese der Gemeinde zur Abstimmung vor. Gleiches gilt für ggf. erforderliche Sonderplanungen (Verweis auf Vertragsinhalt gemäß § 1 Absatz 2 Ziffer 2).

Die dazu nötigen Aufträge löst der Vorhabenträger aus. Die endgültige Fassung von Planzeichnung und Satzung mit Begründung sowie aller Anlagen werden in 3-facher Ausfertigung in Papierform und 1 x digital kostenlos an die Stadt übergeben. Vervielfältigungen und Verteilen der Planzeichnungen und Erläuterungen an Beteiligte Behörden obliegen dem Vorhabenträger.

- (8) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in regelmäßigen Abständen Abstimmungen mit der Gemeinde Am Großen Bruch vorzunehmen und die sich daraus ergebenden Änderungen zu berücksichtigen und unverzüglich einzuarbeiten.
- (9) Der Vorhabenträger hat sich zur Erfüllung seiner Verpflichtungen fachlich geeigneter und qualifizierter Dritte zu bedienen. Für die Erstellung der Bauleitplanungen muss ein Planungsbüro gebunden werden, das vor Vertragsabschluss mit der Stadt abzustimmen ist.
- (10) Die Gemeinde Am Großen Bruch führt die Bauleitplanverfahren, einschl. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger in eigener Verantwortung umgehend nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen durch. Der Vorhabenträger bereitet die Verfahrensschritte inhaltlich in der jeweils erforderlichen Fassung zu den noch zu bestimmenden Verfahrensterminen vor und wirkt dabei unterstützend mit. Der Vorhabenträger unterbreitet Beschluss-, Abwägungs- und Begründungsvorschläge.
- (11) Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Gemeinde Am Großen Bruch weiterhin die Planungshoheit und Verantwortung obliegt. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit des Gemeinderates von Am Großen Bruch, insbesondere im Hinblick der Abwägung im abschließenden Verfahren / Satzungsverfahren sowie während des jeweiligen gesamten Aufstellungsverfahrens bleiben unberührt.
- (12) Die Gemeinde Am Großen Bruch wird alles Erforderliche tun, die mit ihr abgestimmte Planung ins Verfahren zu bringen und diese zügig und ordnungsgemäß zu betreiben und nicht ohne sachlichen Grund abubrechen.
- (13) Für die Durchführung des Änderungs- / Aufstellungsverfahrens sind stets die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die Erforderlichkeit für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Planungshoheit der Gemeinde Am Großen Bruch maßgeblich.
- (14) Mit der Rechtswirksamkeit der Bebauungsplanung verpflichtet sich der Vorhabenträger, unverzüglich die Realisierung des Vorhabens vorzunehmen.

## **§ 2 Kosten**

- (1) Der Vorhabenträger schließt direkt die Vereinbarungen mit den, für die Planungen erforderlichen Büros, u.a. die in §1 Abs.9 dieses Vertrages genannten Planer, ab. Auch die Beauftragung weiterer fachlich Beteiligter erfolgt eigens durch den Vorhabenträger. Somit trägt der Vorhabenträger alle Kosten, die im Zusammenhang mit den in §1 genannten Satzungsverfahren stehen, insbesondere trägt er die Kosten notwendiger Vermessungen, Gutachten, Datenermittlungen, der Erarbeitung der städtebaulichen Planung, Verwaltungsgebühren u.ä..  
Alle anfallenden Kosten werden vom Vorhabensträger übernommen. Das beinhaltet auch die Kosten für die öffentliche Bekanntmachung und Auslagen im Verfahren zur Bauleitplanung wie Porto, Kopien und Verwaltungstätigkeiten. Die Kosten für die Bekanntmachung im Amtsblatt werden an den Vorhabensträger weiterberechnet. Die Verwaltungskosten werden entsprechend der Kostensatzung der Verbandsgemeinde erfasst und in einem weiteren Bescheid berechnet.
- (2) Sich im jeweiligen Planverfahren ergebene Notwendigkeiten für die Schaffung gesonderter Ausgleichflächen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme sind auf Kosten des Vorhabenträgers zu realisieren. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die sich während des Verfahrens ergeben, sind vom Investor auf seine Kosten durchzuführen. Die dafür notwendigen gesonderten Verträge sind durch den Investor abzuschließen.
- (3) Das Risiko fehlgeschlagener Planung geht zu Lasten des Vorhabenträgers.
- (4) Die hergestellten Pläne werden unentgeltlich Eigentum der Gemeinde Am Großen Bruch.
- (5) Der Vorhabenträger hat eine Vorauszahlung in Höhe von 1.500 € zu leisten. Die Kosten ergeben sich aus § 2 Nr. 1 dieses Vertrages. Die Kosten dieses Vertrages werden mit den anfallenden Kosten zum vorhergehenden B-Plan verrechnet.
- (6) Gemäß § 6 EEG 2021 wird der Anlagenbetreiber aufgefordert, ein Angebot zur Zahlung einer einseitigen Zuwendung ohne Gegenleistung der Gemeinde zu machen.

## **§ 3 Urheberrecht**

Die Gemeinde Am Großen Bruch erhält sämtliche Nutzungs- und Vervielfältigungsrechte für die im Zusammenhang mit diesem Vertrag erstellten Pläne. Eine Vergütung wird hierfür nicht fällig. Beauftragt der Vorhabenträger ein Planungsbüro, so hat dieses sich die Nutzungs- und Vervielfältigungsrechte zu sichern und der Gemeinde unentgeltlich zu überlassen.

## **§ 4 Vertragsänderungen und Ergänzungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.  
Der städtebauliche Vertrag wird einschließlich seiner Bestandteile 2-fach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten jeweils eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht.  
Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich am nächsten kommen.

## **§ 5 Schlussbestimmungen**

- (1) Dieser Vertrag wird mit seiner Unterzeichnung wirksam.
- (2) Das Vertragsverhältnis endet mit der Erfüllung der beiderseitigen Vertragsverpflichtungen.
- (3) Die Kündigung dieses Vertrages ist nur aus wichtigem Grunde zulässig.
- (4) Sollte wider erwartend der Bebauungsplan binnen eines Jahres nach Veröffentlichung der Satzung im Amtsblatt des Landkreises Börde rechtlich angegriffen werden, verpflichtet sich der Vorhabenträger diejenigen Kosten zu tragen, die aufgrund einer solchen rechtlichen Auseinandersetzung über die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes entstehen, inklusive etwaiger Rechtsanwalts- und Gerichtskosten.

## **§ 6 Schiedsgutachten**

- (1) Entsteht zwischen den Vertragsparteien ein Streit darüber, ob ein Mangel an der Vertragserfüllung vorliegt, so entscheidet hierüber ein von der Industrie- und Handelskammer zu benennender Sachverständiger.  
Der Antrag auf Benennung eines Gutachters kann von jeder Vertragspartei gestellt werden.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Sachverständige als Schiedsgutachter im Sinne von § 317 Abs. 1 BGB tätig werden soll mit der Folge, dass die von ihm getroffenen Feststellungen und der Inhalt des von ihm zu erstellenden Schiedsgutachtens für die Parteien verbindlich sind; insoweit ist der Rechtsweg ausgeschlossen – vorbehaltlich lediglich der etwaigen gerichtlichen Prüfung wegen offenkundiger Unrichtigkeit gemäß § 319 Abs. 1 BGB.
- (3) Die Kosten des Schiedsgutachtens tragen die Vertragsparteien als Gesamtschuldner. Im Innenverhältnis tragen die Vertragsparteien die entstehenden Kosten nach dem Verhältnis, in dem ihre tatsächlichen Angaben widerlegt worden sind. Der Schiedsgutachter entscheidet über die Kostenverteilung im Rahmen des Schiedsgutachtens.
- (4) Der vom Schiedsgutachter angeforderte Vorschuss ist unabhängig von der endgültigen Kostenverteilung von beiden Vertragsparteien je zur Hälfte innerhalb einer Frist von 14 Kalendertagen ab Zugang der Aufforderung zu zahlen.

Am Großen Bruch,

Itzehoe,

Husum,

-----  
Klaus Graßhoff  
Bürgermeister

-----  
Dirk Staats  
Geschäftsführer

-----  
Erich Preißler  
Geschäftsführer

-----  
Malte Preißler

Gemeinde  
Am Großen Bruch

Vorhabenträger

Vorhabenträger