

## **Städtebaulicher Vertrag mit Vereinbarung zur Aufhebung des städtebaulichen Vertrags vom 17.07.2020**

zwischen

1. der **Stadt Niemegk**, Großstraße 6, 14823 Niemegk  
vertreten durch das Amt Niemegk  
dieses wiederum vertreten durch  
den Amtsdirektor Cornell Röseler und  
den stellvertretenden Amtsdirektor Thomas Griesbach

- nachfolgend **Stadt** genannt -

und

2. der **EE Haseloff GmbH & Co. KG**, Dieselstraße 4, 25813 Husum  
vertreten durch Theresa Bloß

- nachfolgend **Vorhabenträgerin** genannt -

## I. Vorbemerkung

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Repowering Windpark Niemegk“ (**Anlage 1**) bestehenden vier Windenergieanlagen („**WEA**“) zu modernisieren, indem sie diese zurückbaut und durch eine neu zu errichtende WEA ersetzt (sog. Repowering). Die Stadt hat mit der Vorhabenträgerin am 17.07.2020 einen städtebaulichen Vertrag für städtebauliche Planungen abgeschlossen. Für die Modernisierung der vier WEA soll dieser städtebauliche Vertrag aufgehoben und durch neue Regelungen in dieser Vereinbarung ersetzt werden.

Vor diesem Hintergrund schließen die Vertragsparteien diesen Vertrag.

### § 1

#### **Aufhebung des Städtebaulichen Vertrages vom 17.07.2020**

Die Vertragsparteien vereinbaren die Aufhebung des Städtebaulichen Vertrages vom 17.07.2020. Sie erklären, auf sich aus diesem Vertrag gegebenenfalls ergebene Ansprüche zu verzichten. Ihre Geltendmachung wird mit der Aufhebung des Vertrages ausgeschlossen.

### § 2

#### **Gegenstand des Vertrages**

- 2.1 Gegenstand dieses Vertrages ist der Rückbau von vier Alt-WEA sowie die Errichtung einer neuen WEA im Geltungsbereich gem. der 1. Änderung des Bebauungsplans „Repowering Windpark Niemegk“.
- 2.2 Das Vertragsgebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans „Repowering Windpark Niemegk“ umfasst sowohl die im Lageplan (**Anlage 1**) gekennzeichneten Grundstücke als auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegende Flächen, die für die Umsetzung der landschaftsplanerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen gem. Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Repowering Windpark Niemegk“ (**Anlage 2**) erforderlich sind. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans kann aus der Planzeichnung (Teil A) des o.g. Bebauungsplans (**Anlage 1**) und der Maßnahmenblätter zum Umweltbericht (**Anlage 2**) entnommen werden. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabengebiets ist über die im Norden des Geltungsbereiches verlaufende Treuenbrietzener Straße (B 102) gesichert.

2.3 Soweit sich das Vertragsgebiet auf Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bezieht, erstreckt es sich auf die folgenden Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Niemegk	10	23, 24, 71-74
Niemegk	11	185, 188-193, 199, 201, 203-207, 210, 211, 217-219, 220 (teilw.), 222-230, 231 (teilw.), 285 (teilw.), 312-314, 316-347, 368-370, 372-381

2.4 Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegen die folgenden Flurstücke, die zum Vertragsgebiet zählen und für landschaftsplanerische Maßnahmen genutzt werden:

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Niemegk	12	7
Haseloff	3	40

2.5 Die verkehrliche Erreichbarkeit des Sondergebiets SO 3 wird über die Treuenbrietzener Straße (B 102) und über stadteigene Wegeflurstücke der Flur 11, Gemarkung Niemegk, Landkreis Potsdam-Mittelmark, erfolgen.

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Niemegk	11	220, 231, 312, 369

### § 3

#### Bestandteile des Vertrages

Die Bestandteile des Vertrages sind

- 3.1 die Satzungsfassung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Repowering Windpark Niemegk“ („**Bebauungsplan**“, **Anlage 1**),
- 3.2 der Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Repowering Windpark Niemegk“ („**Umweltbericht**“, einschließlich der Maßnahmenblätter M1 und M2, **Anlage 2**) sowie

- 3.3 der Plan zum räumlichen Umfang der vorzunehmenden Beweissicherung (**Anlage 3**).

#### § 4

##### **Beschreibung des Vorhabens**

Das Vorhaben besteht in dem Rückbau von vier Alt-WEA sowie der Errichtung einer neuen WEA mit Nebenanlagen.

- 4.1 Das Sonstige Sondergebiet "Windenergienutzung" („**Sondergebiet**“) dient der Nutzung der Windenergie. In dem Sondergebiet ist die Errichtung einer WEA zulässig. Eine weitergehende Beschreibung des Vorhabens enthält die Satzungsfassung des Bebauungsplans (**Anlage 1**) und dem Umweltbericht (**Anlage 2**).

Nach der Errichtung der neuen WEA im Sondergebiet SO 3 sind innerhalb von 12 Monaten die Alt-WEA A 01, A 02, A 13 und A 14 zurückzubauen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die im Rahmen des Repowerings zurückzubauenden Alt-WEA rückstandslos zu entfernen.

- 4.2 Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Planung und Durchführung des Vorhabens entstehen, trägt die Vorhabenträgerin.

#### § 5

##### **Vorbereitungsmaßnahmen / Altlasten**

- 5.1 Die Vorhabenträgerin wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen auf ihre Kosten durchführen. Dazu gehören vor allem die Baufeldfreimachung, nicht aber Maßnahmen für eine Ergänzung der Erschließung, wobei die Regelungen in § 7 unberührt bleiben.
- 5.2 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Stadt von behördlichen und privaten Anordnungen und Inanspruchnahmen nach dem Bundesbodenschutzgesetz freizustellen, sofern im Rahmen der Vorbereitungs- sowie der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen auf den Flurstücken der Stadt im Vertragsgebiet festgestellt werden, die nicht von der Stadt selbst verursacht worden sind.

## § 6 Baudurchführung

- 6.1 Der Baubeginn für die Errichtung der WEA ist der Stadt 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen.
- 6.2 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sämtliche Nachforderungen und Auflagen der Genehmigungsbehörden auf eigene Kosten zu erfüllen.

## § 7 Beweissicherung in Bezug auf öffentliche Straßen

- 7.1 Vor Baubeginn hat die Vorhabenträgerin auf ihre Kosten eine Beweissicherung dergestalt vorzunehmen, dass sie gemeinsam mit der Stadt den baulichen Zustand der Treuenbrietzer Straße (B 102) ab Autobahnausfahrt Nr. 5 Niemegek von der A9 bis zur Hauptzufahrt in das Vertragsgebiet begutachtet und dokumentiert. Der räumliche Umfang des Bereichs der vorzunehmenden Beweissicherung ist dem als **Anlage 3** zu diesem Vertrag genommenen Plan zu entnehmen. Von der Beweissicherung ist der Straßenzustand, hauptsächlich Fahrbahn und Bankette und Wegeanschlüsse zu erfassen. Nach Abschluss der im Vertragsgebiet durchgeführten Baumaßnahmen hat eine erneute gemeinsame Begutachtung stattzufinden, in deren Rahmen insbesondere etwaige zwischenzeitlich eingetretene Schäden schriftlich zu dokumentieren sind.
- 7.2 Sofern die nach Durchführung der Baumaßnahmen vorgenommene Begutachtung Schäden an den vorbezeichneten Straßen zeigt, die zuvor nicht dokumentiert waren, wird vermutet, dass die Schäden im Zusammenhang mit der Durchführung des hier in Rede stehenden Vorhabens entstanden sind. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die insoweit festgestellten Schäden auf eigene Kosten innerhalb einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist zu beseitigen; diese Verpflichtung besteht nicht, wenn und soweit die Vorhabenträgerin nachweisen kann, dass die festgestellten Schäden durch Dritte verursacht worden sind.

**§ 8****Haftung**

- 8.1 Vom Tage des Beginns der Baumaßnahmen, einschließlich der Vorbereitungsmaßnahmen, an haftet die Vorhabenträgerin für die Schäden an den öffentlichen Straßen und stadteigenen Wegen, die im Rahmen der Maßnahmen, bei der Wartung, Reparatur oder dem Abbau der WEA durch sie, den Betreiber der Anlage oder deren Beauftragte entstehen. Eine Haftung für Schäden, deren Eintritt auf leicht fahrlässiges Handeln zurückzuführen ist, ist ausgeschlossen.
- 8.2 Die Stadt haftet nicht für Schäden am Vorhaben, insbesondere an den WEA. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt insofern von Regressansprüchen frei. Ausgenommen von der Haftungsfreistellung sind Schäden, die durch eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Handlung entstehen, die der Stadt zuzurechnen ist.

**§ 9****Rückbauverpflichtung nach Nutzungsaufgabe**

- 9.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf eigene Kosten die vollständige Anlage einschließlich der dazu gehörenden erdverlegten Bestandteile und zugehörigen Einrichtungen binnen eines Jahres nach der Nutzungsaufgabe der WEA zurückzubauen und diese fachgerecht zu entsorgen und/oder zu recyceln.
- 9.2 Die Vorhabenträgerin schuldet im Rahmen der Rückbauverpflichtung nach § 9.1 nicht die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands der Flurstücke. Sie ist nach diesem Vertrag insbesondere nicht verpflichtet, naturschutz- und/oder artenschutzrechtlich relevante Grundstücksveränderungen oder nicht zu den WEA gehörende Flurstückbestandteile zu entfernen, sofern dies nicht gesetzlich oder behördlich verlangt ist.
- 9.3 Zur Absicherung der Erfüllung der Rückbauverpflichtung aus § 9.1 kann die Stadt die Stellung einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft auf erstes Anfordern in angemessener Höhe der errichteten Anlage von der Vorhabenträgerin fordern, wenn weder die für die Errichtung und den Betrieb der WEA erlassenen Genehmigungen und Zulassungen noch die Nutzungsverträge mit den jeweiligen Grundstückseigentümern eine ausreichende Absicherung vorsehen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in diesen Fällen mit der Stadt unverzüglich nach Erteilung der Baugenehmigung eine ergänzende Vereinbarung abzuschließen.

## § 10

### **Erforderliche Anpassungen der landschaftsplanerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen**

Sollte es erforderlich sein, die im Umweltbericht (**Anlage 2**) geregelten Maßnahmen für die Erteilung der Genehmigung und/oder Zulassung für das Repowering (Vertragsgegenstand) zu ändern, zu ergänzen oder zu streichen, werden die Vertragsparteien die damit korrespondierende Anpassung der Verpflichtungen in einem schriftformwahrenden Nachtrag zu diesem Vertrag regeln.

## § 11

### **Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten**

11.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Grundstückseigentümer in den gesondert mit diesen zu schließenden oder bereits geschlossenen Nutzungsverträgen zu verpflichten, die im Umweltbericht (**Anlage 2**) genannten Maßnahmen dinglich zu sichern und hierfür zu Lasten der diese Maßnahmen betreffenden Grundstücke beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten des Landkreises Potsdam-Mittelmark (Untere Naturschutzbehörde) mit dem Inhalt zu bestellen, dass die Eigentümer dieser Grundstücke diese Maßnahmen zu dulden und alle Handlungen zu unterlassen haben, die zu einer Zerstörung, Schädigung oder Veränderung der jeweiligen Maßnahme auf den jeweiligen Grundstücken führen können. Die genaue Lage der betroffenen Flächen wird zwischen den Parteien noch gesondert festgelegt.

11.2 Die mit der Dienstbarkeitsbestellung verbundenen Kosten trägt die Vorhabenträgerin.

## § 12

### **Haftungsausschluss**

Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

## **§ 13**

### **Rücktritt**

- 13.1 Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn
- 13.1.1 der Bebauungsplan aufgrund des Rechtsbehelfs eines Dritten rechtskräftig für unwirksam erklärt worden ist, sofern es nicht zur Erteilung einer Genehmigung oder Zulassung für das in § 4 genannte Vorhaben gekommen und diese nicht aufgehoben worden ist, oder
  - 13.1.2 der Bebauungsplan aufgrund des Rechtsbehelfs eines Dritten rechtskräftig für unwirksam erklärt und die Genehmigung oder Zulassung für das in § 4 genannte Vorhaben rechtskräftig aufgehoben worden ist und nicht innerhalb von 24 Monaten ein neuer Bebauungsplan in Kraft getreten oder eine neue Genehmigung oder Zulassung erteilt worden ist.
  - 13.1.3 für das Vorhaben in § 4 eine Genehmigung oder Zulassung für die Errichtung und den Betrieb bestandskräftig nicht erteilt wurde oder rechtskräftig aufgehoben wurde.
- 13.2 Der Rücktritt der Vorhabenträgerin ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt spätestens innerhalb von drei Monaten schriftlich zu erklären, nachdem sich der Rücktrittsgrund ergeben hat.
- 13.3 Die Vereinbarungen zum Rücktritt lassen ein Vertragsanpassungs- oder Kündigungsrecht der Parteien nach § 60 VwVfG unangetastet.

## **§ 14**

### **Vorhabenträgerwechsel**

Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, mit Zustimmung der Stadt ihre Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise auf einen Dritten zu übertragen, sofern der Dritte sich schriftlich gegenüber der Stadt verpflichtet, alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen zu übernehmen. Die Stadt darf die Zustimmung nur verweigern, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung dieses Vertrags innerhalb der sich nach diesem Vertrag ergebenden Fristen

gefährdet ist. Die Zustimmung der Stadt zur Übertragung der Rechte und Pflichten gilt als erteilt, soweit es sich bei dem Rechtsnachfolger um ein mit den Vorhabenträgern gemäß §§ 15 ff. AktG verbundenes Unternehmen handelt.

## **§ 15**

### **Rechtsnachfolge**

Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag ihren Rechtsnachfolgern mit der Bestimmung aufzuerlegen, dass diese wiederum entsprechend ihre etwaigen Rechtsnachfolger verpflichten, vorbehaltlich der Regelungen in den vorhergehenden Teilen dieses Vertrages. Die Rechtsnachfolge hat die Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

## **§ 16**

### **Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise nichtig sein, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle von nicht einbezogenen oder unwirksamen Allgemeinen Geschäftsbedingungen tritt das Gesetzesrecht (vgl. § 306 Abs. 2 BGB). Im Übrigen werden die Parteien anstelle der nichtigen Bestimmung eine wirksame Regelung treffen, die ihr wirtschaftlich möglichst nahekommt. Die gleiche Verpflichtung gilt, wenn sich eine ergänzungsbedürftige Vertragslücke zeigt.

## **§ 17**

### **Änderungen und Schriftform**

17.1 Vertragsänderungen oder -ergänzungen – einschließlich der Aufhebung oder Einschränkung des Schriftformerfordernisses – bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, sofern gesetzlich keine strengere Form vorgeschrieben ist.

17.2 Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

**§ 18**  
**Inkrafttreten des Vertrages**

18.1 Dieser Vertrag tritt mit dem Beschluss der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Windpark Repowering Niemegek“ in Kraft.

**§ 19**  
**Ausfertigungen**

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.

**Es folgt die Unterschriftenseite.**

---

**Ort, Datum**

---

**Ort, Datum**

---

**EE Haseloff GmbH & Co. KG  
vertreten durch Theresa Bloß**

---

**Stadt Niemegk  
Cornell Röseler (Amtsdirektor)**

---

**Stadt Niemegk  
Thomas Griesbach (stellv. Amtsdirektor)**

**Anlagen:**

**Anlage 1** – 1. Änderung des Bebauungsplans „Repowering Windpark Niemegk“

**Anlage 2** – Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Repowering Windpark Niemegk“

**Anlage 3** – Plan zum räumlichen Umfang der vorzunehmenden Beweissicherung