

Städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme in der Bauleitplanung

gem. § 11 BauGB

zwischen

Samtgemeinde Gartow

vertreten durch den Samtgemeindebürgermeister Christian Järnecke

Springstraße 14, 29471 Gartow

- nachfolgend "**Samtgemeinde**" genannt -

und

Windpark Prezelle GmbH & CO. KG,

Arabellastr. 4

81925 München

- nachfolgend "**Vorhabenträger**" genannt -

-Samtgemeinde und Vorhabenträger nachfolgend die „**Parteien**“ genannt -

Präambel

- (A) Der Vorhabenträger beabsichtigt die Planung und Entwicklung eines Windparks auf dem Gebiet der Samtgemeinde (das „**Plangebiet**“). Das Plangebiet ist auf dem als **Anlage 1** beigefügten Übersichtsplan dargestellt.
- (B) Der Rat der Samtgemeinde hat am **25. Februar 2025** einen Beschluss über die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Gartow (Windenergie in Prezelle) gemäß § 5 Abs. 2b BauGB sowie §245e Abs. 5 BauGB (im Folgenden „**Teil-FNP**“) gefasst.
- (C) Zur Erarbeitung der Planung wird ein Planungsbüro mit der Umweltplanung und der Fortschreibung des Flächennutzungsplans beauftragt werden.
- (D) Zur Vereinbarung der Übernahme eines Teils der Planungskosten, die der Samtgemeinde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Teil-FNP entstehen, schließen die Parteien den nachfolgenden städtebaulichen Vertrag.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien was folgt:

1. Vorhaben

Der Vorhabenträger beabsichtigt, bis zu sieben Windenergieanlagen im Plangebiet zu errichten (im Folgenden das „**Vorhaben**“). Die Parteien sind sich einig, dass dieses Windparklayout weder abschließend noch rechtsverbindlich ist, sondern lediglich einen derzeitigen Planungsstand darstellt, welcher sich noch im Laufe der Projektentwicklung wesentlich verändern kann.

2. Vertragsgegenstand

- 2.1. Vertragsgegenstand ist die Aufstellung der bauleitplanerischen Entwürfe und die Vorbereitung der Bauleitplanverfahren für das Vorhaben auf Kosten des Vorhabenträgers bis zu einer Höhe von insgesamt max. **X** EUR netto.
- 2.2. Zur bauleitplanerischen Verwirklichung des Vorhabens ist es erforderlich, dass ein Teil-FNP einschließlich eines Umweltberichts erstellt wird, sowie alle weiteren gegebenenfalls erforderlichen Fachgutachten und -berichte eingeholt werden. Diese Schritte werden insgesamt als das „**Planverfahren**“ bezeichnet, alle zu erstellenden Pläne und Fachgutachten und -berichte als die „**Planung**“. Der Inhalt der Planung ist zwischen den Parteien und mit dem Planungsbüro abzustimmen.
- 2.3. Die Vergabe der Planungsleistungen soll durch den Vorhabenträger an das Planungsbüro **XXX** erfolgen (im Folgenden „**Planungsbüro**“). Die Abrechnung erfolgt direkt zwischen dem Vorhabenträger und dem Planungsbüro.

Die Kostennachweise und Rechnungen sind der Samtgemeinde Gartow nachrichtlich zu übermitteln.

- 2.4. Bei der Erarbeitung der Planung wird der Vorhabenträger mit den jeweils zuständigen Stellen der Samtgemeindeverwaltung zusammenarbeiten. Die Samtgemeinde gewährt die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Erarbeitungsverfahrens.
- 2.5. Die Parteien sind sich darin einig, dass dieser Vertrag, einschließlich der Beauftragung des Planungsbüros mit der Erarbeitung der Planung ausschließlich dazu dient, das technisch-fachliche Wissen und die organisatorischen Fähigkeiten des Vorhabenträgers und des Planungsbüros in Anspruch zu nehmen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Samtgemeindeverwaltung und des Samtgemeinderats, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB, bei einem eventuellen Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des Teil-FNP bleiben dadurch unberührt.
- 2.6. Aus diesem Vertrag leiten sich für den Vorhabenträger keinerlei Ansprüche auf die Durchführung des Planverfahrens, auf den Abschluss des Planverfahrens oder auf die Realisierung des Vorhabens selbst ab. Die Planungshoheit der Samtgemeinde wird durch diesen Vertrag nicht berührt.

3. Kostentragung

- 3.1. Mit diesem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, die mit dem Planverfahren bzgl. der Planung zusammenhängenden Kosten zu übernehmen. Kommt das Vorhaben nicht zur Durchführung, kann der Vorhabenträger die bis dahin angefallenen und getragenen Kosten nicht zurückerstattet verlangen.
- 3.2. Von der Kostentragungspflicht erfasst sind auch die Personalkosten der Samtgemeinde Gartow nach dokumentierten Stundenaufschreibungen zu einem Stundensatz nach KGSt sowie die Kosten einer möglichen Rechtsberatung der Samtgemeinde Gartow. Alle entstehenden Kosten werden zuzüglich einer Verwaltungskostenpauschale in Höhe von 4% zur Kostenerstattung gestellt.

4. Weitere Pflichten der Samtgemeinde

Die Samtgemeinde wird ihre Infrastruktur im weitesten Sinne dem Vorhabenträger bzw. einer von ihm benannten Betreibergesellschaft des Windparks nach Prüfung zur Verfügung stellen, insbesondere Leitungsrechte, Wegerechte und andere Erschließungsrechte bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen einräumen. Die Parteien verpflichten sich insoweit, diese erforderlichen Nutzungsrechte zugunsten der vom Vorhabenträger benannten Betreibergesellschaft des Windparks in einem entsprechenden Grundstücksnutzungs- bzw. Gestattungsvertrag zu vereinbaren. Das Gleiche gilt im Hinblick auf den erforderlichen und im Samtgemeindegebiet für die vom Vorhabenträger im Plangebiet geplanten Windenergieanlagen erforderlichen Ausgleich für Natur- und Landschaftseingriffe gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Die Samtgemeinde wird den Vorhabenträger bzw. einer von ihm benannten

Betreiber-gesellschaft des Windparks bei der Flächenfindung für Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen unterstützen.

5. Kündigung und Haftung

- 5.1. Jede Partei ist zur Kündigung dieses Vertrages gemäß den gesetzlichen Regelungen berechtigt.
- 5.2. Der Vorhabenträger kann diesen Vertrag insbesondere kündigen, wenn sich im Laufe des Planverfahrens – z. B. aufgrund von Planänderungen – für ihn ergeben sollte, dass sich das Vorhaben nicht wirtschaftlich realisieren lassen wird oder er aus sonstigen Gründen das Vorhaben endgültig aufgibt. Die bis zur Wirksamkeit der Kündigung entstandenen Kosten hat der Vorhabenträger zu tragen. Der Samtgemeinde stehen im Zusammenhang hiermit keine Ansprüche auf Schadenersatz oder Ersatz von Kosten oder Aufwendungen zu.
- 5.3. Die Samtgemeinde wird den Vorhabenträger unverzüglich informieren, wenn sie ihre städtebauliche Planungskonzeption so ändert, dass sie nicht an dem Vorhaben festhält und es dem Planverfahren daher nicht mehr bedarf. Dem Vorhabenträger stehen im Zusammenhang hiermit keine Ansprüche auf Schadenersatz oder Ersatz von Kosten oder Aufwendungen zu. Spricht die Samtgemeinde selbst keine Kündigung aus, kann der Vorhabenträger zur Herstellung von Klarheit selbst die Kündigung aussprechen. Der Samtgemeinde stehen im Zusammenhang hiermit keine Ansprüche auf Schadenersatz oder Ersatz von Kosten oder Aufwendungen zu.
- 5.4. § 276 Absatz 3 BGB bleibt unberührt.

6. Ansprechpartner

Ansprechpartner für alle Themen aus und in Zusammenhänge mit diesem Vertrag sind:

- 6.1. Für die Windpark Prezelle GmbH:

Thomas Steinkellner

Am Sandtorkai 74, 20457 Hamburg

Tel.: +49 1512 9702059

Mail: thomas.steinkellner@cezdeutschland.de

6.2. Für die Samtgemeinde:

Willmann, Sonja (Amtsleiterin Bauen und öffentliche Ordnung)

Springstraße 14, 29471 Gartow

Telefon: 05846 / 82-25

E-Mail: s.willmann@gartow.de

7. Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese auch weiteren Rechtsnachfolgern weiterzugeben. Die Samtgemeinde stimmt einer Übertragung der Rechte und Pflichten des Vorhabenträgers aus diesem Vertrag auf einen Rechtsnachfolger mit schuldbefreiender Wirkung für den Vorhabenträger bereits hiermit zu, soweit die Maßgabe des Satzes 1 beachtet wird.

8. Schlussbestimmungen

- 8.1. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung oder Ergänzung dieser Ziffer 8.1.
- 8.2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- 8.3. Die **Anlage 1 Plangebiet** wird Bestandteil dieses Vertrages.
- 8.4. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.

Gartow, den _____

Hamburg, den _____

Samtgemeinde Gartow

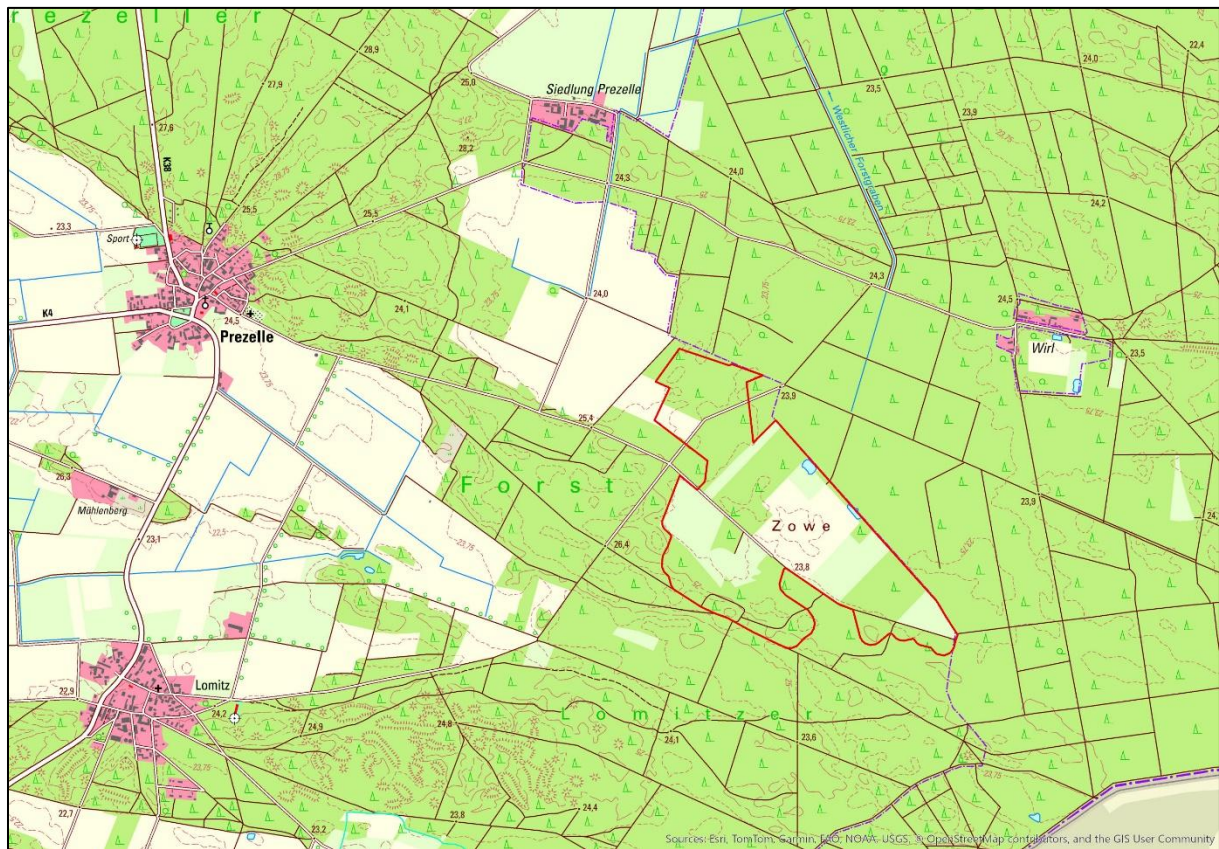
vertreten durch den Samtgemeindebürgermeister
Christian Järnecke

Windpark Prezelle GmbH & Co. KG

Name/ Position: _____

Name/ Position: _____

Anlage 1 Plangebiet



Topographische Karte, Maßstab: 1:20.000

Anlage 2: Protokollnotiz zum städtebaulichen Vertrag zwischen der Samtgemeinde Gartow und der Windpark Prezelle GmbH & Co. KG

Präambel:

Zur Interpretation und rechtlich sauberen Auftrennung von zu übernehmenden Personal- und Sachkosten wird diese Protokollnotiz als Anlage zum städtebaulichen Vertrag vom genommen.

Auslegungsgrundlage:

§ 11 Baugesetzbuch unter Hinzuziehung der Kommentierung nach Ernst- Zinkahn-Bielenberg in der Fassung der 156. Ergänzungslieferung (Rechtsstand 1. September 2024) mit den Randnummern 125a und 159

Kommentartext:

Randnummer 125a:

„Das Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 25.11.2005 – 4 C 15/04) entnimmt zutreffend § 4b BauGB, dass die Gemeinden nicht das gesamte Verfahren „privatisieren“ dürfen. So können zwar die Erstellung der Planentwürfe sowie die technische Vorbereitung von Verfahrensschritten nach den §§ 3 und 4 BauGB auf den Vertragspartner übertragen werden, nicht aber die förmlichen Beschlüsse (Aufstellungsbeschluss, Auslegungsbeschluss und Beschluss des Bebauungsplans) und die Verkündigung des Bebauungsplans. Mit diesen Regelungen ziehe der Gesetzgeber die Grenze, jenseits derer die eigenständige planerische Gestaltungsbefugnis betroffen ist, die einer Übertragung auf andere verschlossen ist. Das BVerwG folgert hieraus, dass in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 BauGB vereinbart werden darf, dass der Vertragspartner auch die verwaltungsinternen Kosten (Personal- und Sachkosten) zu tragen hat, die der städtebaulichen Planung einer Gemeinde zurechenbar sind. Ausgenommen hiervon seien demgemäß Kosten für Aufgaben, die die Gemeinde nicht dort Dritte erledigen lassen dürfte, sondern durch eigenes Personal wahrnehmen muss (siehe auch kritisch in Randnummer 159)“

Randnummer 159:

„Zu den Kosten, die der Gemeinde für städtebauliche Planungen entstehen, gehören insbesondere Aufwendungen, die durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes veranlasst werden. Hierzu können Kosten rechnen, die durch Beauftragung eines privaten Planungsbüros mit der Vorbereitung des Bebauungsplanes (einschließlich dem Umweltbericht) entstehen. Zur Vorbereitung des Bebauungsplanes können weiter, im Einzelfall kostenaufwändige Planungen und Gutachten erforderlich sein, insbesondere Altlastenuntersuchungen, Verkehrsgutachten oder landschaftspflegerische Begutachtungen. Hierzu gehört auch die Vorbereitung der Entscheidungen über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung innerhalb der Bauleitplanung gemäß § 1a Absatz 3 BauGB. Im Einzelfall kann auch die Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans erforderlich sein.

Auch Kosten und Aufwendungen, die der Gemeinde im Hinblick auf eine Planung bereits vor Abschluss des Kostenübernahmevertrages entstanden sind, können im Einzelfall zum zulässigen Aufwendungsersatz rechnen. Dies ist durch das BauROG 1998 ausdrücklich anerkannt worden. Hier ist zwar die Missbrauchsgefahr nicht von der Hand zu weisen. Jedoch wird dies rechtlich gesteuert durch den Kausalitätsgrundsatz, das heißt die Kosten und Aufwendungen müssen Voraussetzungen oder Folge des geplanten Vorhabens sein.

Aus letztgenanntem Grund ist es allerdings unzulässig, die durch die Planung entstehenden Verwaltungskosten in persönlicher und sachlicher Hinsicht zum Gegenstand des Aufwendungsersatzes innerhalb eines Folgekostenvertrages zu machen; Personalkosten und Sachkosten sind nur für solche von der Gemeinde durchgeführten Maßnahmen des Bauleitverfahrens abzuwälzen, die auch auf private Dritte hätten übertragen werden können. ...“.

Auslegung:

Alle Arbeitszeiten eines Sachbearbeiters sind damit für solche Tätigkeiten zu erstatten, die ein Planungsbüro oder ein anderer externer Dritte auch hätte erbringen können. Dazu zählt folgende beispielhafte Aufzählung:

Folgende Tätigkeiten fallen damit unter den Anwendungsbereich der Kostenerstattung:

- a) inhaltliche textliche Ausformulierung von Beschlussvorlagen
- b) inhaltliche Ausformulierung von amtlichen Bekanntmachungen nebst Organisation von Kartengrundlagen
- c) zeitlicher Rechercheaufwand zur Beantwortung von Rechtsfragen für das Bauplanungsverfahren
- d) Begleitung bei Ortsterminen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die entsprechende Vor- und Nachbereitung nebst Dokumentation
- e) Ausarbeitung von Antworten im Rahmen von Eingaben und Nachfragen von Einwohnern und Trägern öffentlicher Belange
- f) Begleitung von Gesprächen mit betroffenen Grundstückseigentümern

Folgende Tätigkeiten fallen damit nicht unter den Anwendungsbereich der Kostenerstattung:

- a) Übernahme der textlichen Ausformulierung in eine Beschlussvorlagen und Eingabe in das Ratsinformationssystem
- b) Zuleitung des Bekanntmachungstextes zur örtlichen Tagesordnung sowie Einstellung auf die Homepage der Gemeinde
- c) Teilnahme an Fraktions- oder Gruppensitzungen der Ratsgremien
- d) Vorstellung der Beschlussvorlagen in Gremiensitzungen
- e) Dokumentation des Verlaufes von Gremiensitzungen (Protokollführung)
- f) Statements zu Presseanfragen
- g) Abstimmungsgespräche mit Trägern öffentlicher Belange

Höhe der Personal- und Sachkosten:

Personalkosten AG Brutto :

- Vergütung EG : EG 12 Stufe 3 (Tariftabelle ab 1.4.2025)
 - o Jahressumme (inkl. Sonderzuwendung): 12 Monate : 169,57 = Stundenlohn
 - o 66.226,30 € : 12 Monate : 169,57 = 32,55 €
 - Arbeitgeberanteil Sozialversicherung
 - o AG- Anteil Krankenversicherung: 8,55 % = 2,78 €
 - o AG- Anteil Pflegeversicherung: 1,8% = 0,59 €
 - o AG-Anteil Rentenversicherung: 9,3 % = 3,03 €
 - o AG-Anteil Arbeitslosenversicherung: 1,3 % = 0,42 €
 - Arbeitsgeberanteil Zusatzversorgung VBL
 - o AG-Anteil: 5,49 % = 1,79 €
- Gesamtpersonalkosten Arbeitgeber je Arbeitsstunde = 41,16 €**

Verwaltungskostenpauschale: 4% = 1,65 €

Abrechnung Stundensatz für städtebauliche Verträge = 42,81 €

Anlage 3: Email-Korrespondenz: Vertragsprüfung durch Kommunalaufsicht

Von: Maltzan, Christoph <C.Maltzan@luechow-dannenberg.de> **Im Auftrag**
von 20.Kommunalaufsicht

Gesendet: Dienstag, 24. Juni 2025 12:13

An: Christian Järnecke <sg-buergermeister@gartow.de>

Cc: Herzog, Caroline <c.herzog@luechow-dannenberg.de>

Betreff: AW: Prüfung Städtebaulicher Vertrag [Watchdog checked]

Sehr geehrter Herr Järnecke,

aus Sicht der Kommunalaufsicht bestehen keine Bedenken den Passus mit aufzunehmen.
Eine ausführliche rechtliche Prüfung sollte jedoch, sofern es gewünscht ist, von einem
entsprechenden Rechtsanwalt erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage

Christoph Maltzan
Landkreis Lüchow-Dannenberg

Die Landrätin

Fachdienst 20 - Finanzen

Königsberger Straße 10
29439 Lüchow (Wendland)

Raum A308

Fon +49 5841 120 - 237

Mail Kommunalaufsicht@luechow-dannenberg.de

Von: Christian Järnecke <sg-buergermeister@gartow.de>

Gesendet: Freitag, 20. Juni 2025 06:13

An: 20.Kommunalaufsicht <20.Kommunalaufsicht@luechow-dannenberg.de>

Cc: Fischer <t.fischer@gartow.de>; Järnecke, Christian <sg-buergermeister@gartow.de>;
Sonja Willmann <s.willmann@gartow.de>; Gemeinde Prezelle <gemeinde-
prezelle@web.de>

Betreff: Prüfung Städtebaulicher Vertrag [Watchdog checked]

Sehr geehrte Frau Herzog,

die Samtgemeinde Gartow und die Gemeinde Prezelle wollen mit der BayWa.r.e Wind GmbH einen städtebaulichen Vertrag schließen.

Unter der Ziffer 3.3. haben ich einen Passus einfügen lassen, dass der Projektträger auch die Sach- und Personalkosten der Samtgemeinde Gartow und der Gemeinde Prezelle zu übernehmen hat.

Die Juristen der Bay.Wa haben dazu angemerkt, dass eine Übernahme der Sach- und Personalkosten nicht zulässig sei.

Ich halte die Übernahme der Sach- und Personalkosten für zulässig aufgrund der Kommentierung zu § 11 Baugesetzbuch. Dazu habe ich die Protokollnotiz (siehe Anlage) gefertigt.

Daraufhin haben die Juristen zurückgespiegelt, dass sie unsicher seien, ob das so zulässig sei und haben mir gegenüber erläutert, dass sie diese akzeptieren würden, wenn die Kommunalaufsicht dafür „grünes Licht“ gibt.

Es gibt also nicht um eine gesamte Prüfung des städtebaulichen Vertrages, sondern lediglich um die Passus Nummer 3.3. und der auslegenden Protokollnotiz.

Ich bitte um Ihre Prüfung, ob Sie eine Bestätigung als Kommunalaufsicht tätigen können, dass die vor mir vorgeschlagene Regelung und Auslegung Ihrerseits keine Bedenken hervorruft.

Bei weiteren Fragen stehe ich Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Järnecke
Samtgemeindebürgermeister

Samtgemeinde Gartow
Springstraße 14

sg-buergermeister@gartow.de

web: www.gartow.de

www.gartow-erleben.de

Tel: +49 5846 8215 | Fax: +49 5846 8255