

# NUTZUNGSVERTRAG

(Einzelstandort)

zur  
Errichtung von Windenergieanlagen

(hier: „Windpark Freudenberg“)

zwischen der

Stadt Freudenberg  
Mórer Platz 1  
57258 Freudenberg

vertreten durch ihren Bürgermeister Eckhard Günther und den Baudezernenten Karl-Hermann Hartmann

- nachfolgend „Grundstückseigentümer“ genannt

und der

EnBW Windkraftprojekte GmbH  
Schelmenwasenstraße 15  
70567 Stuttgart  
(Amtsgericht Stuttgart HRB 744264)

- nachfolgend „Nutzer“ genannt

## Vorbemerkung:

Der Nutzer beabsichtigt, im Rahmen eines von ihm geplanten Windparks in Freudenberg/ Dir-lenbach nach Vorliegen aller hierzu erforderlichen behördlichen Genehmigungen 2 bis 3 Windenergieanlage/n (im Folgenden als WEA abgekürzt) mit den erforderlichen Zuwegungen und Versorgungsleitungen zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

Der Grundstückseigentümer gestattet dem Nutzer die Nutzung seiner Grundstücke für diesen Zweck sowie die Ausübung des Rechts zur windenergetischen Nutzung im Rahmen und nach Maßgabe der nachfolgenden vertraglichen Bestimmungen:

## § 1 Vertragsgegenstand

1. Der Grundstückseigentümer gestattet dem Nutzer auf dem/den in **Anlage 0, Kategorie 1** aufgeführten Grundstücken voraussichtlich 1 Windenergieanlage (WEA) mit einer Nennleistung von je ca. 2,4-3,4 MW nebst **Fundamenten** und **allen Nebeneinrichtungen** (insbesondere Schalt-, Mess- und Transformatoreinrichtungen, Übergabestationen sowie Verkabelung inklusive Telekommunikations- und Datenfernübertragungskabeln, nachstehend zusammen als „Nebenanlagen“ bezeichnet) („WEA“) samt **Zuwegungen und Stellflächen** gemäß vorläufigem Lageplan in **Anlage 1** zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und zu ertüchtigen.
2. Der Grundstückseigentümer gestattet dem Nutzer, die Grundstücke insoweit in Anspruch zu nehmen, als diese von Rotoren der WEA im Luftraum überstrichen wird (**Rotorüberflugfläche**). Für den Fall, dass auf den benachbarten Grundstücken der Waldgenossenschaft Dirlenbach (Gemarkung Freudenberg, Flur 10, Flurstück 18 und Gemarkung Dirlenbach, Flur 2, Flurstück 34) eine WEA errichtet wird und hierdurch Grenzabstände unterschritten werden, verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, die erforderlichen Abstandsbaulasten auf sämtlichen in der **Anlage 0** aufgeführten Grundstücken ins Baulastenverzeichnis eintragen zu lassen.
3. Der Nutzer beabsichtigt, die vorgenannten Grundstücke als **Ausgleichsfläche (Kompensationsmaßnahmen)** zu nutzen, soweit dies genehmigungsrechtlich gefordert wird. Der Grundstückseigentümer stimmt der Inanspruchnahme sämtlicher in der **Anlage 0** bezeichneter Grundstücke als Ausgleichsfläche zu. Hierüber werden ggf. separate Verträge geschlossen.
4. Die Gestattung umfasst außerdem den Ersatz von vorhandenen WEA durch leistungsfähigere Anlagen (sog. Repowering).
5. Der Grundstückseigentümer gestattet dem Nutzer ferner:
  - a) die erforderliche befestigte **Zuwegung** (Schotterweg für Schwerlastverkehr) von der öffentlichen Straße zu dem Standort der WEA in einer Breite von bis zu 5 m anzulegen und zu unterhalten, eingeschlossen sind erforderliche Radien in Kurven und Abzweigungen gem. **Anlage 1**.
  - b) eine **befestigte Kranstellfläche** entsprechend den Anforderungen des Herstellers der WEA am Fundament jeder WEA anzulegen.
  - c) **Zuwegungen** zum Erreichen von WEA auf anderen Grundstücken innerhalb des Windparks zu errichten und zu benutzen. Über die konkret benötigten zusätzlichen Grundstücke wird ein separater Kabel- und Wegevertrag geschlossen.
  - d) die zum Anschluss der WEA des Windpark-Gesamtvorhabens an das öffentliche Stromleitungsnetz, zu ihrer Verknüpfung untereinander sowie zu ihrem Betrieb erforderlichen elektrischen Leitungen (nachstehend „**Kabel**“) unterirdisch in einer Tiefe von ca. 0,80 m unter Geländeoberkante zu verlegen.
  - e) **Funkantennen** an der/den WEA zu errichten und zu betreiben oder einem Funknetzbetreiber zu diesem Zweck entsprechende Nutzungsrechte einzuräumen.
6. Der Grundstückseigentümer gestattet dem Nutzer und von diesem beauftragten Dritten, die Grundstücke in dem für die vorgenannten Zwecke erforderlichen Umfang zu **betreten**, mit Fahrzeugen und Maschinen aller Art zu **befahren und aufzugraben**.

## § 16 Vertragsanhänge und Anlagen

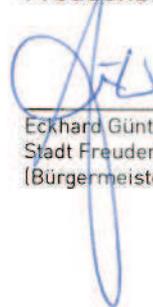
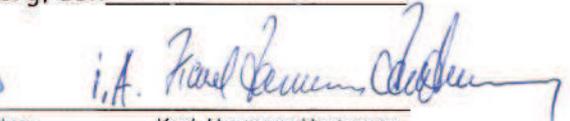
Diesem Nutzungsvertrag sind beigefügt:

- Anlage 0: Vertragsgegenstand (Aufstellung der betroffenen Grundstücke)
- Anlage 1: Vorläufiger Lageplan
- Anlage 2: Muster der Einverständniserklärung (Pächter/Eigenbewirtschaftung)
- Anlage 3 (a): Muster der Dienstbarkeitsbewilligung (Standort WEA)
- Anlage 3 (b): Muster der Dienstbarkeitsbewilligung (Abstandsflächen/Rotorüberflug)
- Anlage 4: Muster der Vollmacht zur Grundbucheinsicht etc.

Stuttgart, den 24.08.15

 i.V.  i.V.  
i.V. Christian Bauer/ i.V. Jesús Royo-Terrero  
EnBW Windkraftprojekte GmbH  
(Nutzer)

Freudenberg, den 03.09.15

 i.A.   
Eckhard Günther  
Stadt Freudenberg  
(Bürgermeister)

Karl-Hermann Hartmann  
Stadt Freudenberg  
(Baudezernent)

Anlage 0

**Tabellarischer Vertragsgegenstand  
-Auflistung aller betroffenen Grundstücke zum Nutzungsvertrag-**

Kategorie 1 (WEA-Standorte):

Gemarkung	Flur	Flst.	Fläche Gesamt	Beanspruchte Fläche	Widmung des Grundstücks
Freudenberg	10	74	262.470 m <sup>2</sup>		

Kategorie 2 (Rotorüberflug/Abstandsflächen):

Gemarkung	Flur	Flst.	Fläche Gesamt	Beanspruchte Fläche	Widmung des Grundstücks
Freudenberg	10	61	167.863 m <sup>2</sup>		

Projekt:

Freudenberg

Blatt 1

Übersichtsplan

Layout 3x Nordex N131 NH134m

Stand: 09.02.2015



Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Irbid, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aergrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

Legende

-  WEA 3x Nordex 131
-  Projektgebiet

Koordinatensystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N  
 Projektion: Transverse Mercator

Maßstab: 1 : 6.000



Quelle(n): Eigene Darstellung, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	Planungsregion:	Amsberg	Landkreis:	Siegen-Wittgenstein	Gemeinde(n):	Freudenberg
-------------	---------------------	-----------------	---------	------------	---------------------	--------------	-------------



# Bestellung einer Dienstbarkeit

(-- Standort Windenergieanlagen --)

Stadt Freudenberg

Mórer Platz 1  
57258 Freudenberg

nachstehend auch -Eigentümer- genannt

ist Eigentümer der folgenden Grundstücke:

Gemarkung: **Freudenberg Flur 10 Flst-Nr. 74**

eingetragen im Grundbuch von **Freudenberg** des Amtsgerichts **Siegen**, Blatt. 2, BV Nr. ...333

1. Der Eigentümer bewilligt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit an seinen eingangs genannten Grundstücken zu Gunsten der

**EnBW Windkraftprojekte GmbH, Schelmenwasenstraße 15, 70567 Stuttgart**  
**Amtsgericht Stuttgart HRB 744264**

nachstehend - EnBW - genannt

mit folgendem Inhalt:

Der Eigentümer gestattet der EnBW auf den Grundstücken

- a) dauerhaft Windenergieanlagen mit Stahlbetonfundamenten, Windenergieanlagenturm, Gondel, Rotoren samt dazugehörige Kabel und Leitungen mit Zubehör nebst Steuer- und Telekommunikationseinrichtungen und -kabeln sowie -antennen unter und über der Erdoberfläche zu errichten, zu verlegen, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern, zu repowern und zu diesem Zweck die Grundstücke unter Ausschluss des Eigentümers in Anspruch zu nehmen, dieses somit zu benutzen, zu befahren und zu betreten bzw. dieses befahren und betreten bzw. in Anspruch nehmen zu lassen.
- b) Der Eigentümer gestattet der EnBW, die gesamten vorbenannten Grundstücke als entsprechende baurechtliche Abstandsfläche für die auf diesen Grundstücken oder auf benachbarten Grundstücken der Waldgenossenschaft Dirlenbach (Gemarkung Freudenberg, Flur 10, Flurstück 18 und Gemarkung Dirlenbach, Flur 2, Flurstück 34) errichteten Windenergieanlagen zu nutzen. Dies erfolgt in der Weise, dass der Eigentümer sich verpflichtet die auf seine Grundstücke fallende Abstandsfläche nicht zu überbauen. Weiterhin darf sich diese Abstandsfläche nicht mit Abstandsflächen anderer Windenergieanlagen überdecken.
- c) Der Eigentümer duldet, dass der Rotor/die Rotoren von einer oder mehreren auf seinem Grundstücken unmittelbar errichteten sowie mittelbar auf benachbarten Grundstücken der Waldgenossenschaft Dirlenbach (Gemarkung Freudenberg, Flur 10, Flurstück 18 und Gemarkung Dirlenbach, Flur 2, Flurstück 34) errichteten Windenergieanlagen den Luftraum über seinen Grundstücken überstreicht/überstreichen (Rotorüberflugfläche). Die gesamte Fläche der Grundstücke dient als Rotorüberflugfläche der Windenergieanlage.
- d) Der Eigentümer gestattet der EnBW, auf den Grundstücken eine in sich abgegrenzte Kranstellfläche zu errichten und dort das Erdreich zu befestigen. Anpflanzungen, Aufbauten, bauliche Einrichtungen und Gegenstände jeder Art zu beseitigen sowie dauerhaft befestigte Zuwegungen, einschließlich erforderlicher Kurvenradien mit einer Breite von mindestens fünf Metern, die für ein dauerhaftes Befahren mit Fahrzeugen und Maschinen aller Art, insbesondere Schwerlastfahrzeuge geeignet ist, zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und ggf. durch andere Zuwegungen zu ersetzen, soweit dies für den Betrieb, die Unterhaltung und die Sicherheit von Windenergieanlagen erforderlich ist.
- e) Auf den beigefügten Lageplan wird verwiesen, dieser stellt die räumliche Ausübungsgestattung näher dar. Der Lageplan bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages.

Anlage 3(a)

- f) **Kabel und Leitungen** mit Zubehör nebst Steuer- und Telekommunikationseinrichtungen und -kabeln sowie -antennen und einer **Übergabestation** unter und über der Erdoberfläche zu errichten, zu verlegen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern. Die **Kabel** sind stets unterirdisch in einem **Schutzstreifen** von zwei Meter Breite (zu beiden Seiten der Leitungssachse je 1,0 m) verlegt und in diesem Bereich dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Auf den Grundstücken sind jegliche Nutzungen, insbesondere Anpflanzungen zu unterlassen, die eine Gefährdung der Leitungsanlage darstellen.
  - g) Weiter duldet der Eigentümer die von Windenergieanlagen ausgehenden sonstigen Immissionen und Beeinträchtigungen wie beispielsweise Wind- und Betriebsgeräusche, Schattenwurf, Niederschlagsveränderungen und Eisabwurf sowie Luftverwirbelungen, Sichtbeeinträchtigungen und Signallichtimpulse auf seinen Grundstücken. Der Berechtigten ist es gestattet, die Grundstücke zu betreten, zu befahren oder durch Erfüllungsgehilfen betreten bzw. befahren zu lassen.
  - h) In Teilen (siehe Lageplan) dient die Grundstücksfläche außerdem der Durchführung von landschaftspflegerischen Begleit- und Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Umsetzung von genehmigungsrechtlich erforderlichen Anpflanzungen und Kompensationsmaßnahmen zur Erhaltung der Flora und Fauna).
  - i) Der Eigentümer duldet, dass die EnBW Anpflanzungen oder Gegenstände beseitigt, soweit dies für die Unterhaltung und den Betrieb der Windenergieanlagen erforderlich ist. Auf der gesamten Grundstücksfläche dürfen andere bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Nutzungen, Anpflanzungen und Bautätigkeiten, die eine Gefährdung der Windenergieanlagen oder Minderung der Erzeugungsleistung der Windenergieanlagen herbeiführen können, sind zu unterlassen.
  - j) Die EnBW ist berechtigt, die Ausübung der Rechte aus der Dienstbarkeit ganz oder teilweise Dritten oder Erfüllungsgehilfen zu überlassen.
2. Die vorstehend begründeten Grundstücksbelastungen sollen durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden. Der Eigentümer bewilligt die Eintragung dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch. Es sollen in Abt. II und III keine Rechte vorangehen. Die Ziffer 1 ist zunächst an rangbereiter Stelle einzutragen.
  3. Die Kosten einer eventuellen Unterschriftsbeglaubigung, des jeweiligen Grundbucheintrages sowie eines Grundbuchauszuges trägt die EnBW. Der Eigentümer und die EnBW erhalten je eine nicht beglaubigte Fertigung der Bestellungserklärung. Die EnBW behält sich ein Rücktrittsrecht von der Dienstbarkeitsbestellung vor, sofern wegen einer Änderung der technischen Planungen das Grundeigentum nicht in Anspruch genommen werden sollte. Eventuell bereits im Grundbuch eingetragene Belastungen sind von der EnBW auf deren Kosten zu löschen.
  4. Zu Kostenzwecken wird festgestellt, dass der Wert der Dienstbarkeit 5.000,00 Euro beträgt.
  5. Die EnBW beantragt die Erteilung eines nicht beglaubigten Grundbuchauszugs nach Vollzug der in dieser Urkunde bewilligten Eintragungen.

Ort/Datum

Der/Die Eigentümer

Notarielle Unterschriftsbeglaubigung:

# Bestellung einer Dienstbarkeit

[-- Standort Windenergieanlagen --]

Stadt Freudenberg

Mórer Platz 1  
57258 Freudenberg

nachstehend auch -Eigentümer- genannt

ist Eigentümer der folgenden Grundstücke:

Gemarkung: **Freudenberg Flur 10 Flst-Nr. 74**

eingetragen im Grundbuch von **Freudenberg** des Amtsgerichts **Siegen**, Blatt. 2 , BV Nr. ...333

1. Der Eigentümer bewilligt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit an seinen eingangs genannten Grundstücken zu Gunsten der

**EnBW Windkraftprojekte GmbH, Schelmenwasenstraße 15, 70567 Stuttgart**  
**Amtsgericht Stuttgart HRB 744264**

nachstehend - EnBW - genannt

mit folgendem Inhalt:

Der Eigentümer gestattet der EnBW auf den Grundstücken

- a) dauerhaft Windenergieanlagen mit Stahlbetonfundamenten, Windenergieanlagenturm, Gondel, Rotoren samt dazugehörige Kabel und Leitungen mit Zubehör nebst Steuer- und Telekommunikationseinrichtungen und -kabeln sowie -antennen unter und über der Erdoberfläche zu errichten, zu verlegen, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern, zu repowern und zu diesem Zweck die Grundstücke unter Ausschluss des Eigentümers in Anspruch zu nehmen, dieses somit zu benutzen, zu befahren und zu betreten bzw. dieses befahren und betreten bzw. in Anspruch nehmen zu lassen.
- b) Der Eigentümer gestattet der EnBW, die gesamten vorbenannten Grundstücke als entsprechende baurechtliche Abstandsfläche für die auf diesen Grundstücken oder auf benachbarten Grundstücken der Waldgenossenschaft Dirlenbach (Gemarkung Freudenberg, Flur 10, Flurstück 18 und Gemarkung Dirlenbach, Flur 2, Flurstück 34) errichteten Windenergieanlagen zu nutzen. Dies erfolgt in der Weise, dass der Eigentümer sich verpflichtet die auf seine Grundstücke fallende Abstandsfläche nicht zu überbauen. Weiterhin darf sich diese Abstandsfläche nicht mit Abstandsflächen anderer Windenergieanlagen überdecken.
- c) Der Eigentümer duldet, dass der Rotor/die Rotoren von einer oder mehreren auf seinem Grundstücken unmittelbar errichteten sowie mittelbar auf benachbarten Grundstücken der Waldgenossenschaft Dirlenbach (Gemarkung Freudenberg, Flur 10, Flurstück 18 und Gemarkung Dirlenbach, Flur 2, Flurstück 34) errichteten Windenergieanlagen den Luftraum über seinen Grundstücken überstreicht/überstreichen (Rotorüberflugfläche). Die gesamte Fläche der Grundstücke dient als Rotorüberflugfläche der Windenergieanlage.
- d) Der Eigentümer gestattet der EnBW, auf den Grundstücken eine in sich abgegrenzte Kranstellfläche zu errichten und dort das Erdreich zu befestigen. Anpflanzungen, Aufbauten, bauliche Einrichtungen und Gegenstände jeder Art zu beseitigen sowie dauerhaft befestigte Zuwegungen, einschließlich erforderlicher Kurvenradien mit einer Breite von mindestens fünf Metern, die für ein dauerhaftes Befahren mit Fahrzeugen und Maschinen aller Art, insbesondere Schwerlastfahrzeuge geeignet ist, zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und ggf. durch andere Zuwegungen zu ersetzen, soweit dies für den Betrieb, die Unterhaltung und die Sicherheit von Windenergieanlagen erforderlich ist.
- e) Auf den beigegefügt Lageplan wird verwiesen, dieser stellt die räumliche Ausübungsgestattung näher dar. Der Lageplan bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages.

Anlage 3(a)

- f) **Kabel und Leitungen** mit Zubehör nebst Steuer- und Telekommunikationseinrichtungen und -kabeln sowie -antennen und einer **Übergabestation** unter und über der Erdoberfläche zu errichten, zu verlegen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern. Die **Kabel** sind stets unterirdisch **in einem Schutzstreifen** von zwei Meter Breite (zu beiden Seiten der Leitungsachse je 1,0 m) verlegt und in diesem Bereich dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Auf den Grundstücken sind jegliche Nutzungen, insbesondere Anpflanzungen zu unterlassen, die eine Gefährdung der Leitungsanlage darstellen.
  - g) Weiter duldet der Eigentümer die von Windenergieanlagen ausgehenden sonstigen Immissionen und Beeinträchtigungen wie beispielsweise Wind- und Betriebsgeräusche, Schattenwurf, Niederschlagsveränderungen und Eisabwurf sowie Luftverwirbelungen, Sichtbeeinträchtigungen und Signallichtimpulse auf seinen Grundstücken. Der Berechtigten ist es gestattet, die Grundstücke zu betreten, zu befahren oder durch Erfüllungsgehilfen betreten bzw. befahren zu lassen.
  - h) In Teilen (siehe Lageplan) dient die Grundstücksfläche außerdem der Durchführung von landschaftspflegerischen Begleit- und Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Umsetzung von genehmigungsrechtlich erforderlichen Anpflanzungen und Kompensationsmaßnahmen zur Erhaltung der Flora und Fauna).
  - i) Der Eigentümer duldet, dass die EnBW Anpflanzungen oder Gegenstände beseitigt, soweit dies für die Unterhaltung und den Betrieb der Windenergieanlagen erforderlich ist. Auf der gesamten Grundstücksfläche dürfen andere bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Nutzungen, Anpflanzungen und Bautätigkeiten, die eine Gefährdung der Windenergieanlagen oder Minderung der Erzeugungsleistung der Windenergieanlagen herbeiführen können, sind zu unterlassen.
  - j) Die EnBW ist berechtigt, die Ausübung der Rechte aus der Dienstbarkeit ganz oder teilweise Dritten oder Erfüllungsgehilfen zu überlassen.
2. Die vorstehend begründeten Grundstücksbelastungen sollen durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden. Der Eigentümer bewilligt die Eintragung dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch. Es sollen in Abt. II und III keine Rechte vorangehen. Die Ziffer 1 ist zunächst an rangbereiter Stelle einzutragen.
  3. Die Kosten einer eventuellen Unterschriftsbeglaubigung, des jeweiligen Grundbucheintrages sowie eines Grundbuchauszuges trägt die EnBW. Der Eigentümer und die EnBW erhalten je eine nicht beglaubigte Fertigung der Bestellungserklärung. Die EnBW behält sich ein Rücktrittsrecht von der Dienstbarkeitsbestellung vor, sofern wegen einer Änderung der technischen Planungen das Grundeigentum nicht in Anspruch genommen werden sollte. Eventuell bereits im Grundbuch eingetragene Belastungen sind von der EnBW auf deren Kosten zu löschen.
  4. Zu Kostenzwecken wird festgestellt, dass der Wert der Dienstbarkeit 5.000,00 Euro beträgt.
  5. Die EnBW beantragt die Erteilung eines nicht beglaubigten Grundbuchauszugs nach Vollzug der in dieser Urkunde bewilligten Eintragungen.

Freudenberg, 03.09.15  
Ort/Datum

  
Der/Die Eigentümer

Notarielle Unterschriftsbeglaubigung: