Städtebaulicher Vertrag
(Durchführungsvertrag)

zwischen 1. der Stadt Jever, vertreten durch ihren Bürgermeister, Herrn Jan Edo Albers, Am Kirchplatz 11, 26441 Jever

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und 2. Herrn Enno Paul Rudolf Brader, handelnd unter der Geschäftsbezeichnung Brader Biogas, Sillensteder Straße 4 a, 26441 Jever

3. Brader Biogas KG, ebenda

- nachstehend „Vorhabenträger“ genannt -

ENTWURF

Präambel

Der Vorhabenträger betreibt an der Sillensteder Straße auf dem südwestlichen Teil des Flurstückes 56/1 der Flur 15, leicht hineinragend in das angrenzende Flurstück 58/1, eine Biogasanlage persönlich unter der Geschäftsbezeichnung Brader Biogas sowie eine weitere Biogasanlage durch die Brader Biogas KG, bestehend aus zwei Anlagenteilen, ursprünglich errichtet ab 2002 und in mehreren Schritten ausgebaut. Für die Errichtung eines Nachgärers, die Festlegung der Input-Stoffe, den Bau einer neuen Silofläche und die Installation einer neuen Gasfackel bedarf es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Anlage erzeugt max. 5,3 Mio. Normkubikmeter Biogas. Die Stadt beabsichtigt deshalb, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 100 „Sondergebiet Biogas Alt-Moorwarfen“ aufzustellen und zu beschließen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Anlage entsprechend zu optimieren und zu betreiben. Durch diesen Vertrag soll die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Stadt vorbereitet und abgesichert werden, die eine städtebaulich geordnete Entwicklung der Energiegewinnung aus Biomasse im Stadtgebiet gewährleistet.

A. Städtebauliche Vereinbarungen

I. Vorbemerkung/Vertragszweck:

1. Das Vertragsgebiet umfasst die in der Anlage 1 rot umgrenzten Flächen in der Gemarkung Alt-Moorwarfen, im Bereich des geplanten Sondergebiets „Biogas Alt-Moorwarfen“.

2. Die Stadt beabsichtigt, für das Vertragsgebiet einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des geplanten Vorhabens des Vorhabenträgers zu schaffen. Grundlage dieses Vertrages ist der als Anlage 1 beigefügte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 100 „Sondergebiet Alt-Moorwarfen“.

3. Zur Sicherung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans und um die durch den Bebauungsplan aufgeworfenen Probleme auszuräumen, schließen die Parteien diesen Vertrag.

II. Städtebauliche Planungen:

1. Der Vorhabenträger hat mit Zustimmung der Stadt für das Vertragsgebiet auf seine Kosten den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch das Büro Diekmann und Mosebach erstellen lassen. Außerdem hat der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt alle bisher für die Bebauungsplanung erforderlichen Gutachten auf seine Kosten beauftragt. Diese dem Vorhabenträger bisher entstandenen Kosten werden ihm von der Stadt nicht erstattet. Sollten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans weitere Planungsleistungen bzw. Gutachten (siehe A II. Ziff. 4)erforderlich sein, sind diese ebenfalls vom Vorhabenträger auf seine Kosten durchführen bzw. erstellen zu lassen.

2. Bei der weiteren Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat der Vorhabenträger mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadt zusammenzuarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Erarbeitungsverfahrens.

ENTWURF

3. Der Planentwurf in einer für die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Behördenbeteiligung geeigneten Fassung ist der Stadt zu überlassen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die öffentliche Auslegung sind bereits abgeschlossen; die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Stadt durchgeführt.

4. Der Vorhabenträger hat auf seine Kosten sämtliche eventuell noch erforderlichen Gutachten zum Bebauungsplan durch qualifizierte Büros, deren Beauftragung mit der Stadt abzustimmen ist, erstellen zu lassen. Hierunter fallen insbesondere ggf. noch erforderliche Lärmgutachten, Altlastengutachten, Geruchsgutachten, Eingriffs- und Ausgleichsgutachten sowie die Planung der Ver- und Entsorgung, soweit erforderlich.

5. Die zum Bebauungsplanverfahren vorgelegten Unterlagen, Pläne und Gutachten gehen unentgeltlich in das Eigentum der Stadt über. Ebenso überträgt der Vorhabenträger hiermit unentgeltlich das Urheberrecht an diesen Unterlagen, Plänen und Gutachten der Stadt. Der Vorhabenträger erstattet der Stadt notwendige Kosten von Veröffentlichungen.

6. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung des Vorhabenträgers mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs ausschließlich dazu erfolgt, um sein technisch-fachliches Wissen und seine organisatorischen Fähigkeiten in Anspruch zu nehmen und ihm die Realisierung des Vorhabens zu ermöglichen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverwaltung und der Entscheidungsgremien der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB beim eventuellen Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans bleiben dadurch unberührt.

7. Eine Haftung der Stadt für Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans macht, ist – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

8. Es wird vereinbart, dass – sollte die Nichtigkeit der Satzung über den künftigen Bebauungsplan gerichtlich festgestellt werden – der Vorhabenträger, soweit dies

ENTWURF

rechtlich zulässig ist, bereits hierdurch auf Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche verzichtet.

III. Oberflächenentwässerung:

Die Entwässerung des Oberflächenwassers von den Betriebsflächen erfolgt in der Weise, dass Niederschlagswasser entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften abgeleitet werden kann und organisch verschmutztes Wasser gefasst und der Anlage zugeführt wird. Diese Entwässerungsform wird wasserrechtlich gesondert bei der zuständigen Behörde durch den Vorhabenträger beantragt. Für den Fall einer Havarie ist Vorsorge zu treffen, dass kein Abwasser das Betriebsgelände innerhalb des Schutzwalls verlässt.

IV. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

1. Art und Umfang der aufgrund der Eingriffe zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie die erforderlichen landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen sind in dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 100 dargestellt. Der Vorhabenträger benennt eine Fläche, die gem. Umweltbericht die Kompensation ermöglicht. Die untere Naturschutzbehörde erhält die Möglichkeit, die Eignung der Fläche dafür festzustellen.

2. Die landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sind durch textliche und zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan sowie im Umweltbericht festgesetzt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in diesem Zusammenhang, bis spätestens 1 Jahr nach Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf seine Kosten durchzuführen. Nach Herstellung sämtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat eine förmliche Abnahme durch die Stadt zu erfolgen. Die Tabelle „Eingriffsbilanzierung“ ist Anlage 2 und Bestandteil dieser Vereinbarung.

3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf die Dauer von 3 Jahren – gerechnet ab Abnahme der hergestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Stadt – alle für das Anwachsen erforderlichen Maßnahmen einschließlich Ersatzpflan-

ENTWURF

zungen im Falle von Abgängen auf seine Kosten durchzuführen. Die entsprechenden Maßnahmen sind mit der Stadt unter Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4. Der Vorhabenträger verpflichtet sich für einen Zeitraum von 10 Jahren, gerechnet ab Abnahme der hergestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Stadt, zur Unterhaltung und Pflege – einschließlich einer fachgerechten Aufwuchs- und Entwicklungspflege – der o. g. Pflanzungen und Anlagen (Kompensationsanlagen) auf seine Kosten. Diese Frist verlängert sich entsprechend, wenn die in der Präambel genannte Anlage darüber hinaus, auch in vergleichbarer technischer Ausprägung, weiter genutzt wird. Die Unterhaltung umfasst die zur Erhaltung und Funktion der Kompensation (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) notwendigen Pflegearbeiten (z. B. Baumschnitt, Mahd) einschließlich eventuell erforderlicher Ersatzpflanzungen.

5. Die dauerhafte Sicherung der Kompensationsflächen erfolgt unverzüglich über eine Eintragung in das Baulastenverzeichnis des Landkreises Friesland.

V. Überwachung erheblicher Auswirkungen – Monitoring gem. § 4c BauGB –

1 . Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für einen Zeitraum von 10 Jahren (gerechnet ab Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans) auf seine Kosten den Zustand der Umwelt im Plangebiet und in dessen Umgebung im 5. und 10 Jahr zu überwachen.

2 . Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, folgende Untersuchungen innerhalb eines Jahres (gerechnet ab Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans) und sodann erneut nach jeweils 5 Jahren auf seine Kosten durchzuführen:

- Überprüfung der tatsächlichen Schallemissionen durch gutachterliche Messung.

- Untersuchung der Geruchsimmissionen in den Wohngebieten.

Von den vorstehenden Untersuchungen kann auf Antrag des Vorhabenträgers abgesehen werden, wenn seit der letzten durchgeführten Untersuchung keine

ENTWURF

Änderungen im Betriebsablauf eingetreten sind, die geeignet wären, die Schall- oder Geruchsimmissionen nachteilig zu beeinflussen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter dazu, die vorstehenden Untersuchungen jederzeit auf Verlangen der Stadt durchzuführen, sofern Änderungen im Betriebsablauf vorgenommen werden, die dazu geeignet sind, die Schall- und Geruchsimmissionen nachteilig zu beeinflussen oder berechtigte und substantiierte Nachbarschaftsbeschwerden vorliegen.

3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zusätzlich dazu, jährlich wiederkehrend eine Dokumentation der Bestandsentwicklung in den zum Ausgleich innerhalb des Plangebiets ausgewiesenen Flächen durchzuführen. Hierzu gehört die Erfassung der Pflanzen- und Tierarten sowie der Auswirkungen auf den Boden und die Grundwasserverhältnisse.

VI. Weitere Verpflichtungen

1. Neue Behälter mit Biogas-Inventar müssen zu benachbarten Wohngebäuden einen Mindestabstand von 150 m (gemessen jeweils ab Behälter- und Gebäudeaußenwand bzw. -mauer) enthalten.

2. Die Anordnung neuer Behälter mit Biogas-Inventar ist unter Beteiligung eines Sachverständigen gem. § 29 b BImSchG festzulegen.

3. In den Biogasanlagen werden nur Wirtschaftsdünger (z. B. Rindergülle) und nachwachsende Rohstoffe (gem. Liste der Inputstoffe) eingesetzt.

4. Im Allgemeinen ist beim Betrieb von Biogasanlagen und im Umgang mit den zu vergärenden und ausgegorenen Substraten größtmögliche Sauberkeit zu gewährleisten. Unmittelbar und mittelbar mit dem Betrieb der Biogasanlagen in Verbindung stehende Verschmutzungen sind schnellstmöglich zu beseitigen. Dies gilt insbesondere bei allen Vorgängen der Substratan- und -abfuhr sowie bei der Feststoffbeschickung.

5. Die Oberfläche des Folienbeckens mit verschmutztem Oberflächenwasser ist dauerhaft mit einer Strohhäckselschicht abzudecken.

ENTWURF

VII. Sicherheitsleistungen:

Zur Sicherung der sich aus A IV und B 3. dieses Vertrages ergebenden Verpflichtungen des Vorhabenträgers leistet er Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bürgschaft eines in der Europäischen Union zugelassenen Bankinstitutes in Höhe von [redacted]00 EUR. Diese Bürgschaft ist mit Vertragsschluss der Stadt auszuhändigen. Sie wird in Höhe von [redacted],00 EUR zurückgegeben nach Ablauf von vier Jahren ab Erfüllung der Verpflichtung aus A IV 1 und 2, im Übrigen nach Ablauf von 10 Jahren ab Vertragsschluss. A IV Nr. 4 S. 2 dieser Vereinbarung gilt entsprechend.

B. Schlussbestimmungen:

1. Kündigungsrecht:

1. Für den Fall, dass innerhalb von 1 Jahr nach Vertragsabschluss der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht rechtsverbindlich wird, ist der Vorhabenträger berechtigt, diesen Vertrag zu kündigen. Eine Kündigung ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt auszuüben.

   Dem Vorhabenträger steht ein Kündigungsrecht auch zu, wenn er keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen für die Optimierung der Biogasanlage erhält oder die immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen Auflagen oder Bedingungen enthalten, die einen wirtschaftlichen Betrieb der Anlage unmöglich machen. Dieses Kündigungsrecht kann längstens bis zum 31.12.2020 ausgeübt werden. Danach erlischt es.

2. Der Stadt steht ein Kündigungsrecht für den Fall zu, dass über das Vermögen des Vorhabenträgers die Eröffnung des Insolvenzverfahrens beantragt oder eröffnet wird. Macht die Stadt von diesem Kündigungsrecht Gebrauch und hebt den Bebauungsplan wieder auf, verzichtet der Vorhabenträger in diesem Fall verbindlich auf die Geltendmachung von Übernahme- oder Geldentschädigungsansprüchen nach §§ 39-44 BauGB oder sonstiger eventueller Schadensersatzansprüche.

3. Für den Fall, dass eine der beiden Vertragsparteien aus den o. g. Gründen den Vertrag kündigt, hat die Stadt dem Vorhabenträger die bis zur Ausübung des

ENTWURF

Kündigungsrechts entstandenen Kosten nicht zu ersetzen.

2. Haftungsausschluss zugunsten der Stadt:

1. Der Vorhabenträger erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans an und verzichtet auf eventuelle sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 44 BauGB.

2. Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplans oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung und/oder zukünftige Festsetzungen des Bebauungsplans und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans „Sondergebiet Biogas Alt-Moorwarfen“ nachträglich herausstellt, sowie im Fall der Kündigung des vorliegenden Vertrags durch eine der beiden Vertragsparteien.

3. Ersatzvornahme:

Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht fristgerecht oder nicht ordnungsgemäß, so ist die Stadt berechtigt, ihm eine angemessene Frist für die Erfüllung der jeweiligen Verpflichtung zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertragliche Verpflichtung nicht oder nicht ordnungsgemäß, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen bzw. ausführen zu lassen und hierfür Kostenerstattung von dem Vorhabenträger zu verlangen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

4. Rechtsnachfolge:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

ENTWURF

5. Kosten des Vertrages:

Der Vorhabenträger trägt die Kosten des vorliegenden Vertrages und seiner Durchführung. Die Stadt verzichtet im Zusammenhang mit dem Vollzug dieses Vertrages auf die Inrechnungstellung eigener Personalkosten. Ausgenommen hiervon sind die Kosten für eine anwaltliche Erarbeitung, Prüfung und Begleitung dieses abzuschließenden Städtebaulichen Vertrages durch die Rechtsanwälte GKMP Pencereci Partnerschaftsgesellschaft mbB in Bremen. Diese Kosten werden der Stadt durch den Vorhabenträger in voller Höhe erstattet. Diese Regelungen gelten insbesondere auch im Fall der Kündigung des vorliegenden Vertrags durch eine der beiden Vertragsparteien.

6. Schlussbestimmungen:

1. Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Das gilt auch für eine Änderung oder Ergänzung dieser Schriftformklausel.

   Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist vierfach auszufertigen. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je zwei Ausfertigungen.

2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

7. Wirksamkeit des Vertrages:

Der vorliegende Vertrag wird mit Zustimmung durch den Rat der Stadt und die rechtsverbindliche Unterzeichnung rechtswirksam. Bis dahin ist er aufschiebend bedingt.

8. Bestandteile des Vertrages:

Dem Vertrag liegen folgende Anlagen bei. Diese Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages.

<u>Anlage:</u>

1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 100 vom 28.01.2016 sowie endgültig beschlossene und veröffentlichte Fassung
2. Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung

ENTWURF