

Städtebaulicher Vertrag

(Entwurf)

zwischen

1. der Gemeinde ..., vertreten durch den Bürgermeister

- nachstehend „Gemeinde“ genannt -

und

2. ..., Betreiber der Biogasanlage

- nachstehend Betreiber genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Auf den „Sonderbauflächen So1 und So2“ im Bebauungsplan Nr. 08/10 „Biogasanlage Gut Eckendorf“ am Gut Eckendorf hat der Betreiber beantragt, den 0,5 MWel privilegierten Neubau der Biogasanlage auf 1,5 MWel zu erweitern.

Hierfür wird die Ausweisung eines Sondergebietes „Biogasanlage“ im Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe angestrebt.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien folgendes:

I. Teil: Allgemeine städtebauliche Vereinbarungen

§1 Vorbemerkung/Vertragszweck:

1. Das Vertragsgebiet umfasst die in der Anlage ----- umgrenzten Flächen in der Gemarkung -----, Flurstücke -----, im Bereich des geplanten Sondergebietes „Biogasanlage“.
2. Die Gemeinde beabsichtigt, für das Vertragsgebiet einen Bebauungsplan aufzustellen und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des geplanten Vorhabens des Investors zu schaffen. Grundlage dieses Vertrages ist der als Anlage beigefügte Bebauungsplanentwurf. Hierzu ist es weiterhin erforderlich, den derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde in einem Parallelverfahren zu ändern.
3. Zur Sicherung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans und um die durch den Bebauungsplan aufgeworfenen Probleme auszuräumen, schließen die Parteien diesen Vertrag.

§2 Städtebauliche Planungen:

1. Der Betreiber hat mit Zustimmung der Gemeinde für das Vertragsgebiet auf seine Kosten den Entwurf des Bebauungsplans durch das Planungsbüro Instara, erstellen lassen. Außerdem hat der Investor in Abstimmung mit der Gemeinde alle bisher für die Bebauungsplanung erforderlichen Gutachten auf seine Kosten beauftragt. Diese dem Investor bisher entstandenen Kosten werden ihm von der Gemeinde nicht erstattet. Sollten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans weitere Planungsleistungen erforderlich sein, sind diese ebenfalls vom Investor auf seine Kosten durchführen zu lassen.
2. Der Betreiber hat mit Zustimmung der Gemeinde auf seine Kosten die Planungsunterlagen für die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans durch das Planungsbüro Instara erstellen lassen. Diese dem Investor hierfür bisher entstandenen Kosten werden ihm von der Gemeinde ebenfalls nicht erstattet. Sollten im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplans weitere Planungsleistungen erforderlich sein, sind diese ebenfalls vom Investor auf seine Kosten durchführen zu lassen.
3. Bei der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplans hat der Betreiber mit den jeweils zuständigen Stellen der Gemeinde zusammenzuarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Erarbeitungsverfahrens.
4. Der Planentwurf in einer für die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Behördenbeteiligung geeigneten Fassung wurde bereits der Gemeinde überlassen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde bereits von der Gemeinde durchgeführt.
5. Der Betreiber hat auf seine Kosten sämtliche eventuell noch erforderlichen Gutachten zum Bebauungsplan und zum Flächennutzungsplan durch qualifizierte Büros, deren Beauftragung mit der Gemeinde abzustimmen ist, erstellen zu lassen. Hierunter fallen insbesondere ggf. noch erforderliche Lärmgutachten, Altlastengutachten, Geruchsgutachten, Eingriffs- und Ausgleichsgutachten sowie die Planung der Ver- und Entsorgung.
6. Die zum Bebauungsplanverfahren und zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans vorgelegten Unterlagen, Pläne und Gutachten werden unentgeltlich Eigentum der Gemeinde. Ebenso überträgt der Betreiber hiermit unentgeltlich das Urheberrecht an diesen Unterlagen, Plänen und Gutachten an die Gemeinde.
7. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung des Betreibers mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs und der Unterlagen für die Flächennutzungsplanänderung ausschließlich dazu erfolgt, um sein technisch- fachliches Wissen und seine organisatorischen Fähigkeiten in Anspruch zu nehmen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Gemeinde, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB beim eventuellen Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens der Bauleitpläne bleiben dadurch unberührt.
8. Eine Haftung der Gemeinde für Aufwendungen des Betreibers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans macht, ist – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.
9. Bereits heute wird vereinbart, dass – sollte die Nichtigkeit der Satzung über den künftigen Bebauungsplan gerichtlich festgestellt werden – der Betreiber, soweit dies gesetzlich zulässig ist, bereits hierdurch auf Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche verzichtet.

§3 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. 08/11 „Biogasanlage Gut Eckendorf“ dargestellt.
2. Soweit möglich, sind die landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen durch textliche und zeichnerische Festsetzungen bereits im Bebauungsplan festgesetzt. Der Betreiber verpflichtet sich in diesem Zusammenhang, bis spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der ersten Biogasanlage die im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf seine Kosten durchzuführen. Nach Herstellung sämtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat eine förmliche Abnahme durch die Gemeinde zu erfolgen.
3. Der Betreiber verpflichtet sich, auf die Dauer von 3 Jahren - gerechnet ab Abnahme der hergestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde-, alle für das Anwachsen erforderlichen Maßnahmen einschließlich Ersatzpflanzungen im Falle von Abgängen auf seine Kosten durchzuführen. Die entsprechenden Maßnahmen sind mit der Gemeinde abzustimmen.
4. Da ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht geleistet werden kann, sind weitere, zusätzliche landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Diese erfolgen auf dem eigenen Grundstück der Betreiber, Gemarkung Schuckenbaum, Flur 6, Teilfläche aus Flurstück 6 durch die nachfolgenden Maßnahmen:

-

- *- nähere Auflistung erfolgt noch gemäß Umweltbericht*

-

Die Lage der vorstehend genannten Maßnahmen ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Planauszug (*erfolgt noch*).

Der Betreiber verpflichtet sich, die vorgenannten Maßnahmen - einschließlich Ersatzpflanzungen im Falle von Abgängen - bis spätestens zum ----- auf seine Kosten durchzuführen. Nach Herstellung sämtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat eine förmliche Abnahme durch die Gemeinde zu erfolgen.

5. Der Betreiber verpflichtet sich weiterhin, für einen Zeitraum von 10 Jahren, gerechnet ab Abnahme der hergestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde, zur Unterhaltung und Pflege – einschließlich einer fachgerechten Aufwuchs- und Entwicklungspflege - der o.g. Pflanzungen und Anlagen auf seine Kosten. Die Unterhaltung umfasst die zur Erhaltung und Funktion der Anlagen notwendigen Pflegearbeiten (z.B. Baumschnitt, Mahd) einschließlich eventuell erforderlichen Ersatzpflanzungen.

§4 Betriebsbeschränkungen:

1. Der Betreiber verpflichtet sich, für den Betrieb der o.g. Biogasanlage Einsatzstoffe im Sinne der Anlage Nr. 2 und 3 der Biomasseverordnung (BiomasseV) in der ab 1. Januar 2012 geltenden Fassung und Gülle einzusetzen. Hierzu zählen alle nachwachsenden pflanzlichen Rohstoffe aus der Land- und Forstwirtschaft, insbesondere
 - Maissilage
 - Grassilage
 - Ganzpflanzensilage
 - Rüben

Ausdrücklich ausgeschlossen werden alle Stoffe, die der Verordnung (EG)

Nr. 1774/2002 und dem Tierische Nebenprodukte-Beseitigungsgesetz (Tier-NebG) unterliegen (Schlachtabfälle u. a.).

2. Der Betreiber verpflichtet sich, den gesamten Betrieb der Biogasanlagen einschließlich der Anlieferung, der Lagerung, des Abtransportes sowie der Entsorgung in seinen Abläufen so zu regeln und zu steuern, dass die Geruchs- und Lärmbelastung im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung stets minimal gehalten wird.
3. Der Anlagenbetreiber verpflichtet sich den Anbau der Energiepflanzen nach guter fachlicher Praxis zu betreiben und einen Fruchtwechsel auf den Anbauflächen vorzunehmen. Der Anbau von Mais auf ein- und denselben Flächen über Jahre schließt der Anbauer aus. Der Anbauer verpflichtet sich, die Vielfaltigkeit der landwirtschaftlichen Kulturflächen zu bewahren, Bodenschonend zu arbeiten und die Fruchtbarkeit der Böden zu bewahren. Der Einsatz von Dünger erfolgt konform zur Düngeverordnung. In- und Outputmengen der eingesetzten Nährstoffe werden jährlich bilanziert und dokumentiert.
4. Der Antragsteller verpflichtet sich, dass Investor und Betreiber der Anlage-, oder Anlagenteile in beiden ausgezeichneten Sondergebieten identisch sind. Anlagen in beiden Sondergebieten müssen in funktionalem Zusammenhang mit der Biogasanlage stehen

§5 Rückbauverpflichtung

Der Anlagenbetreiber verpflichtet sich Anlagen- oder Anlagenteile in den Sondergebieten zurück zu bauen, wenn die Biogasproduktion:

- dauerhaft mehr als 24 Monate eingestellt wird,
- genehmigungspflichtige Änderungen der Anlagen nicht genehmigt werden können und der Betrieb daher nicht weiter ausgeführt werden kann
- Verstöße gegen Auflagen / Gesetze u.a. des Baurechtes Umweltrechtes und / oder Immissionsschutzrecht zur dauerhaften oder endgültigen Stilllegung des Betriebes führen.

Die baulichen Anlagen sind bei Feststellung eines oder mehrerer der o.g. Punkte innerhalb von 12 Monaten zurückzubauen und als Folgenutzung der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Von der Rückbauverpflichtung ausgenommen sind bauliche Anlagen, die einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden können (z.B. Siloanlagen, Güllelager).

§6 Sicherheitsleistungen

Zur Sicherung der aus § ---- dieses Vertrages ergebenden Verpflichtungen (Rückbau, Anlagen von Ausgleichsflächen und deren dauerhafte Pflege und Entwicklung) leistet der Betreiber Sicherheiten durch -----

Die Übergabe der Sicherheitsleistungen erfolgt -----

Die Rückgabe der Sicherheitsleistungen erfolgt bei -----

- nähere Ausgestaltung und Abstimmung erfolgt noch -

II. Teil: Erschließung:

§1 Erschließungskonzept:

1. Nach den Prognosen des Betreibers wird sich im Rahmen der Erweiterung der bestehenden Biogasanlage im Sondergebiet für erneuerbare Energien in Eckendorf nur eine unwesentliche Erhöhung des Verkehrs auf öffentlichen Straßen ergeben.
2. Der Großteil des Verkehrs beschränkt sich auf die Anlieferung von nachwachsenden Rohstoffen über landwirtschaftliche Wege und umgekehrt die Ausbringung der Gärreste als Rückfracht auf die Ackerflächen.
3. Da die Orte des Anbaus von Energiepflanzen für die Biogasproduktion von Jahr zu Jahr wechseln, wandern auch die Verkehrsströme- und Mengen. Der Betreiber verpflichtet den Ortskern Leopoldshöhe zu meiden, es sei denn, die Straßenführung lässt kurzzeitig keine andere Zuwegung zu (z.B. Baustelle).
4. Der Transport der Gülle oder ähnlicher Einsatzstoffe erfolgt ausschließlich über die Autobahn A2, Land- und Kreisstraßen. Sofern auch hier nicht kurzfristig eine andere Wegführung wegen Baustellen oder temporärer Umleitungen vorgesehen ist.
5. Der Ortskern Asemissen soll nach Möglichkeit gemieden werden, sofern die für den Transport vorgesehenen Fahrzeuge alternative Routen (B66) im vertretbaren Maß nutzen können. Rein landwirtschaftliche Fahrzeuge können wie bisher den Ortskern Asemissen durchfahren.

§2 Übertragung der Erschließung:

1. Sollten durch die Vorhaben des Betreibers die vorhandenen Erschließungsanlagen im Sinne der § 127 Abs. 2 und 4 BauGB und die im oben näher beschriebenen Verkehrskonzept aufgeführten Wirtschaftswege erweitert oder ausgebaut werden müssen oder neue Erschließungsanlagen in diesem Sinne errichtet werden, verpflichtet sich der Betreiber, diese im eigenen Namen auf eigene Kosten zu planen und nach den anerkannten Regeln der Technik und der Baukunst auf seine Kosten herzustellen. Eine Eigenbeteiligung der Gemeinde ist nicht geschuldet. Der Betreiber verpflichtet sich weiter, die Details der Erschließung in einem gesonderten Erschließungsvertrag mit der Gemeinde zu regeln.
2. Abwasserentsorgung: Der Betreiber verpflichtet sich hierzu, für das anfallende Schmutzwasser auf seine Kosten Leitungen zu den vorhandenen Kontrollschächten der Mischwassersammelleitung auf dem Grundstück --- Flur--- zu errichten. Die Lage der Anschlusspunkte ergibt sich aus dem als Anlage --- beigefügten Planauszug. Das anfallende Regenwasser wird einem Feuchtbiotop auf dem Grundstück zugeführt, das über einen Überlauf an einen Graben angeschlossen ist. Regenwasser von Flächen, auf denen Fahrzeugverkehr herrscht, werden über einen Ölabscheider geführt.
3. Löschwasserversorgung: Der Betreiber verpflichtet sich, zur Sicherung des Brandschutzes die maximale Löschwasserbevorratung zur Verfügung zu stellen.

§3 Kostenerstattung/Beiträge:

Wenn der Betreiber die nach diesem Vertrag zu erstellenden Erschließungsanlagen in vollem Umfang und endgültig im Sinne dieses Vertrages fertig gestellt sowie an die Gemeinde übertragen hat, ist die Erhebung von Erschließungsbeiträgen im Sinne der

§§ 127 ff. BauGB für die erstmalige straßenmäßige Herstellung, die Erhebung des Abwasserbeitrages für die Schaffung der Sammelleitung sowie die Anforderung von Grundstücksanschlusskosten für die Herstellung der Anschlussleitungen an die städtische Abwasseranlage in Bezug auf eigene Grundstücke des Betreibers im Vertragsgebiet ausgeschlossen. Unberührt von diesem Ausschluss bleiben die Pflicht zur Zahlung sonstiger Abgaben, Beiträge, insbesondere des Kläranlagenbeitrages gemäß Entwässerungssatzung der Gemeinde, oder Gebühren für diese Grundstücke.

III. Teil: Schlussbestimmungen:

§1Kündigungsrecht:

1. Für den Fall, dass innerhalb von 1 Jahr nach Vertragsabschluß der Bebauungsplan für das Vertragsgebiet nicht rechtsverbindlich wird, ist der Investor berechtigt, diesen Vertrag zu kündigen. Eine Kündigung ist durch schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde auszuüben. Dem Betreiber steht ein Kündigungsrecht auch zu, wenn er keine immissions- schutzrechtlichen Genehmigungen für beide Biogasanlagen erhält oder die immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen Auflagen oder Bedingungen enthalten, die einen wirtschaftlichen Betrieb der Anlagen unmöglich machen. Dieses Kündigungsrecht kann längstens bis zum ----- ausgeübt werden. Danach erlischt es.
2. Der Gemeinde steht ein Kündigungsrecht in dem Fall zu, dass über das Vermögen des Betreibers die Eröffnung des Insolvenzverfahrens beantragt wird oder der Investor seiner Bauverpflichtung gemäß Teil I Nr. 4 nicht fristgerecht nachkommt. Macht die Gemeinde von diesem Kündigungsrecht Gebrauch und hebt den Bebauungsplan ganz oder teilweise wieder auf, verzichtet der Investor in diesem Fall verbindlich auf die Geltendmachung von Übernahme- oder Geldentschädigungsansprüchen nach §§ 39 – 44 BauGB oder sonstiger eventueller Schadensersatzansprüche.12
3. Für den Fall, dass eine der beiden Vertragsparteien aus den o.g. Gründen den Vertrag kündigt, hat die Gemeinde dem Investor die bis zur Ausübung des Kündigungsrechts entstandenen Kosten nicht zu ersetzen.

§2Haftungsausschluss zugunsten der Gemeinde :

1. Der Investor 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 Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Investors, 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 Nr 08/11 Biogasanlage gut Eckendorf“ nachträglich herausstellt, sowie im Fall der Kündigung des vorliegenden Vertrags durch eine der beiden Vertragsparteien.

§3 Ersatzvornahme:

Erfüllt der Investor seine Verpflichtungen aus Teil 1 Ziff. ----- oder aus dem Teil II dieses Vertrages nicht, nicht fristgerecht oder nicht ordnungsgemäß, so ist die Gemeinde berechtigt, ihm eine angemessene Frist für die Erfüllung der jeweiligen Verpflichtung zu setzen. Erfüllt der Investor bis zum Ablauf dieser Frist die vertragliche Verpflichtung nicht oder nicht ordnungsgemäß, so ist die Gemeinde berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Investors auszuführen bzw. ausführen zu lassen und hierfür Kostenerstattung von dem Investor zu verlangen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§4 Rechtsnachfolge:

Der Investor verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

§5 Kosten des Vertrages:

Der Investor trägt die Kosten des vorliegenden Vertrages und seiner Durchführung. Die Gemeinde verzichtet im Zusammenhang mit dem Vollzug dieses Vertrages auf die in Rechnung Stellung eigener Personal- oder Sachkosten. Ausgenommen hiervon sind die Kosten für eine anwaltliche Prüfung dieses abzuschließenden Städtebaulichen Vertrages. Diese Kosten werden der Gemeinde durch den Investor in voller Höhe erstattet. Diese Regelungen gelten insbesondere auch im Fall der Kündigung des vorliegenden Vertrags durch eine der beiden Vertragsparteien. Die Kosten für die Beurkundung dieses Vertrages trägt der Investor bis zu einer Höhe von ---- EUR zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Die darüber hinausgehenden Kosten trägt die Gemeinde .

§6 Schlussbestimmungen:

1. Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach auszufertigen. Die Gemeinde und der Investor erhalten je eine Ausfertigung.
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 rechtswirksam mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 08/11 „Biogasanlage Gut Eckendorf“. Bis dahin ist er aufschiebend bedingt.

§8 Bestandteile des Vertrages:

Dem Vertrag liegen die Anlagen ----- bei. Diese Anlagen sind Bestandteil des Vertrages.