

CONTAINER TERMINAL WILHELMSHAVEN JADEWESERPORT-MARKETING GMBH & CO. KG
nachfolgend „JWP-M“

und

STADT WILHELMSHAVEN
vertreten durch den Oberbürgermeister Carsten Feist
dieser vertreten durch den Stadtbaurat Nikša Marušić

nachfolgend „Stadt Wilhelmshaven“

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

betreffend

den Bebauungsplan Nr. 225 „Voslapper Groden Nord/Nördlich Tanklager“

der Stadt Wilhelmshaven

DIESER VERTRAG wurde ZWISCHEN

- (1) **Container Terminal Wilhelmshaven JadeWeserPort-Marketing GmbH & Co. KG**, mit Sitz in Pazifik 1, 26388 Wilhelmshaven eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Oldenburg unter HRA 200792 (hierin „**JWP-M**“)

und

- (2) **Stadt Wilhelmshaven**, mit Sitz in Rathausplatz 1, 26382 Wilhelmshaven (hierin „**Stadt Wilhelmshaven**“)

geschlossen

PRÄAMBEL

- (A) Die Tree Energy Solution GmbH („**TES**“) ein Tochterunternehmen der Tree Energy Solutions. B.V., Niederlande, plant, in Wilhelmshaven einen Green Energy Hub zu projektieren. Hierzu sollen verschiedene Vorhabenträger/Ansiedler für den Bau und Betrieb von Bauwerken und Anlagen im Bereich des Umschlags von Flüssiggasen, der Erzeugung sowie des Imports von grünen Energieträgern (u.a. auf dem Seeweg) und der Wiederverwertung von CO₂ unter Verwendung von grünem Wasserstoff angesiedelt werden. TES beabsichtigt, jedenfalls teilweise unmittelbar oder mittelbar an diesen Ansiedlern beteiligt zu sein. Diese Vorhaben des Baus und Betriebes von Bauwerken und Anlagen im Bereich des Umschlags von Flüssiggasen, der Erzeugung sowie des Imports von grünen Energieträgern (u.a. auf dem Seeweg) und der Wiederverwertung von CO₂ unter Verwendung von grünem Wasserstoff werden nachfolgend insgesamt der „**Green Energy Hub**“ oder das „**Projekt**“ genannt.
- (B) Der Green Energy Hub ist von herausragender Bedeutung für die Energiesicherheit des Landes Niedersachsen, der Bundesrepublik Deutschland sowie der Europäischen Union. Er ist ein wichtiger Baustein zur Umsetzung der Energiewende und der Transformation der Industrie, um das Land Niedersachsen, die Bundesrepublik Deutschland sowie die Europäische Union unabhängiger von fossilen Energieträgern zu machen. Durch den industriellen Maßstab des Projektes (TWh-Bereich) soll dieses einen nicht unerheblichen Beitrag dazu leisten, den für die Erreichung der nationalen Klimaschutzziele 2050 erwarteten Bedarf an erneuerbaren Energieträgern für die Bundesrepublik Deutschland zu decken. Die Umsetzung des Green Energy Hub ist somit von besonderem öffentlichem Interesse.
- (C) Unter anderem vor dem Hintergrund hat die Stadt Wilhelmshaven am 20. September 2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 225 sowie die 87. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen. Für den Bau und Betrieb der landseitigen Anlagen einschließlich der Suprastruktur auf der geplanten Anlegerbrücke Voslapper Groden (nachfolgend „**AVG**“) sind Genehmigung(en) nach dem BImSchG erforderlich und für die Errichtung der AVG ein wasserrechtlicher Planfeststellungsbeschluss.
- (D) Die Grundstücke, auf denen der Green Energy Hub geplant ist, befinden sich auf dem Voslapper Groden, einer eingedeichten Fläche des ehemaligen Voslapper Watts zwischen Geniusdeich im Süden und Hooksiel im Norden. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Wilhelmshaven als Industrieflächen ausgewiesen, seit 1974 jedoch ungenutzt und nach erfolgter Meldung auf Grundlage der Vogelschutzrichtlinie an die EU seit Mai 2007 Europäisches Vogelschutzgebiet und ausgewiesenes Naturschutzgebiet (Voslapper Groden-Nord). Da das Europäische Vogelschutzgebiet Voslapper Groden-Nord von dem Bebauungsplan Nr. 225 und der Errichtung des Projekts umfassend und nachhaltig betroffen

sein wird, müssen ausreichende Kohärenzflächen bereits im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 225 gesichert und geeignet ausgewiesen werden.

- (E) Das Land Niedersachsen verfügt selbst bzw. in der 100%igen Landesgesellschaft JWP-M über Flächen, die nach gegenwärtigem Kenntnisstand der JWP-M potentiell geeignet sind, um auf diesen im Bedarfsfalle Kohärenzmaßnahmen im Sinne des § 34 Abs. 5 BNatSchG für das Projekt, an dessen Umsetzung auch die JWP-M beteiligt ist, durchführen zu können. Zusätzlich hat JWP-M mit weiteren Grundstückeigentümern Verträge über Grundstücke geschlossen bzw. beabsichtigt, solche Verträge abzuschließen, die ebenfalls eine Nutzung für Kohärenzmaßnahmen erlauben. Auf diese Flächen wird im Kapitel „Abweichungsprüfung“ des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 225 „Voslapper Groden Nord/Nördlich Tanklager“ der Stadt Wilhelmshaven Bezug genommen („**Kohärenzflächen**“). Diese Kohärenzflächen sind allesamt noch nicht abschließend in der für die Kohärenz zu fordernden naturschutzfachlichen Funktionalität hergerichtet.
- (F) Die Stadt Wilhelmshaven hat als zuständige Naturschutzbehörde festgelegt, dass ein Bedarf an Kohärenzflächen in Höhe von mindestens 335 ha besteht und dies dem Bedarf für die vollständige Inanspruchnahme des Vogelschutzgebietes entspricht („**Kohärenzbedarf**“) und dass der Kohärenzbedarf durch die vorstehend erwähnten Kohärenzflächen gedeckt werden kann.

Aufgrund der u.a. vorstehend unter Präambel (C) dargelegten besonderen Bedeutung des Projektes für die Energiesicherheit, Energiewende und die Transformation der Industrie und des besonderen öffentlichen Interesses an dem Projekt ist das Land Niedersachsen bereit, das Projekt zu unterstützen. Die 100%ige Landesgesellschaft des Landes Niedersachsen, die JWP-M, ist direkt an der Umsetzung des Projektes beteiligt. Insbesondere wird JWP-M die zur Deckung des Kohärenzbedarfs erforderlichen Flächen der Stadt Wilhelmshaven nach Maßgabe dieses Vertrages zur Verfügung stellen, sowie die für das Projekt erforderlichen Kohärenzmaßnahmen sowie, soweit erforderlich, weitere auf Grundlage des Naturschutz- und Waldrechts zur Kompensation der Beeinträchtigungen erforderliche Maßnahmen und Handlungen durch den Einsatz von seitens JWP-M bereits erworbenen Ökowerteinheiten (1.222.700) (nachfolgend insgesamt "**Kohärenzmaßnahmen**") selbst oder durch Dritte durchführen und unterhalten. Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien im Bewusstsein der Dringlichkeit der Umsetzung der Kohärenzmaßnahmen Folgendes:

1 BEREITSTELLUNG VON KOHÄRENZFLÄCHEN UND DURCHFÜHRUNG VON KOHÄRENZMAßNAHMEN / BEBAUUNGSPLAN NR. 225

- 1.1 Vor dem in der Präambel aufgeführten Hintergrund verpflichtet sich die JWP-M gegenüber der Stadt Wilhelmshaven, die im Kapitel „Abweichungsprüfung“ des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 225 „Voslapper Groden Nord/Nördlich Tanklager“ der Stadt Wilhelmshaven näher bezeichneten Flächen zur Herstellung der naturschutzrechtlich erforderlichen Kohärenz zur Verfügung zu stellen. Die hierfür erforderliche rechtliche Sicherung erfolgt durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB zugunsten der Stadt Wilhelmshaven. JWP-M wird der Stadt Wilhelmshaven bis zum Satzungsbeschluss die Eintragung der Dienstbarkeiten in einer Form bewilligen, die die Stadt Wilhelmshaven in die Lage versetzt, die Eintragung der Dienstbarkeiten in das Grundbuch gemäß § 29 Abs. 1 GBO eigenständig herbeizuführen. Die Stadt Wilhelmshaven hat der JWP-M das vorstehend genannten Kapitel „Abweichungsprüfung“ in finaler Form vor Öffentlichkeitsbeteiligung zur Verfügung gestellt. Dieses Kapitel „Abweichungsprüfung“ ist beigelegt als **Anlage 1.1.**

- 1.2 JWP-M verpflichtet sich, auf eigene Kosten die rechtlich erforderlichen Maßnahmen zur Herrichtung der Kohärenzflächen auf den Kohärenzflächen durchzuführen und die dafür erforderlichen Genehmigungen einzuholen. Kohärenzmaßnahmen, die über das für den Bebauungsplan rechtlich Erforderliche hinausgehen, schuldet JWP-M nicht. JWP-M wird zusätzlich zu den Kohärenzflächen lediglich Ökowerteinheiten bis zu einer Menge von 1.222.700 (in Worten: Eine Millionen Zweihundertzweiundzwanzigtausend und Siebenhundert) Ökowerteinheiten (ÖWE) zuzüglich weiterer ÖWE gem. „Rotschenkel“ zur Verfügung stellen. Darüber hinausgehende Ökowerteinheiten schuldet JWP-M nicht.
- 1.3 Die Stadt Wilhelmshaven wird die rechtlich und fachlich erforderlichen Maßnahmen zur Herrichtung der Kohärenzflächen spätestens bis zum 31. Oktober 2025 im Sinne einer Entwurfsplanung in der Weise konkretisieren und an JWP-M übermitteln, dass JWP-M auf dieser Grundlage eine Genehmigungsplanung erstellen (lassen) kann („**Maßnahmenpapier**“).
- 1.4 Die Stadt Wilhelmshaven verpflichtet sich zudem gegenüber JWP-M, nach besten Kräften darauf hinzuwirken und daran mitzuwirken, dass ein rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 225 beschlossen wird. Die Parteien gehen davon aus, dass dieser Beschluss bis spätestens 17. Dezember 2025 gefasst werden wird.
- 1.5 Es besteht Einvernehmen, dass JWP-M die nach diesem Vertrag geschuldeten Maßnahmen im Einklang mit § 34 Abs. 5 BNatSchG zu erbringen hat. Dies umfasst die Planung der Maßnahmen auf der Grundlage des Maßnahmenpapiers, die Durchführung der für die Maßnahmenumsetzung erforderlichen Zulassungsverfahren, die Herstellung der Maßnahmen einschließlich Entwicklungspflege sowie die erforderlichen Pflege- und Entwicklungskontrollen.
- 1.6 JWP-M wird die nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen in eigener Verantwortung erbringen, wobei JWP-M sich zur Erbringung ihrer Leistungen qualifizierter Dritter bedienen darf. JWP-M wird die Stadt Wilhelmshaven rechtzeitig vorab über eine entsprechende Beauftragung Dritter informieren. Beauftragt JWP-M Dritte, bleibt JWP-M gegenüber der Stadt Wilhelmshaven für die Erfüllung der geschuldeten Leistung verantwortlich.
- 1.7 Im Bewusstsein der Dringlichkeit der Herrichtung der Kohärenzflächen für die auf dem Bebauungsplan Nr. 225 basierenden Genehmigungsverfahren wird die Stadt Wilhelmshaven die JWP-M nach besten Kräften bei der Durchführung der Kohärenzmaßnahmen vollumfänglich unterstützen. Dies umfasst auch das Bemühen, JWP-M geeignete Institutionen zu benennen und ggf. zu vermitteln, die JWP-M bei der Herrichtung der Kohärenzflächen als Dienstleister zur Verfügung stehen können, um die Bereitstellung von funktionsfähigen Kohärenzflächen so schnell wie möglich zu gewährleisten. Die Stadt Wilhelmshaven erklärt sich bereit, in diesem Zusammenhang erforderliche Koordinierungsaufgaben auf eigene Kosten zu übernehmen, Hilfestellungen zu leisten und in einer oder mehreren projektbegleitenden Arbeitsgruppe(n) mitzuwirken. Das Nähere regelt ein gesonderter Vertrag.
- 1.8 Die Parteien haben sich gegenseitig unverzüglich über alles zu unterrichten und alle Unterlagen zu übergeben, die für die Durchführung dieses Vertrags relevant sein könnten. JWP-M zeigt der Stadt Wilhelmshaven jeweils mindestens zwei Wochen zuvor den Beginn der Umsetzung der Kohärenzmaßnahmen schriftlich oder per E-Mail an. Der Ausgangszustand ist zu dokumentieren, nach Abschluss der Umsetzung der Kohärenzmaßnahmen ist jeweils ein Bericht über die durchgeführten Maßnahmen zu erstellen, über die Entwicklung der Flächen und das Maß der Zielerreichung ist nach einem Jahr, nach drei Jahren und nach fünf Jahren ab Herstellung der jeweiligen Maßnahme ein Bericht zu erstellen, sofern das jeweilige Entwicklungsziel nicht bereits zuvor erreicht ist. Die Berichte sind der Stadt Wilhelmshaven

unverzüglich in digitaler Form vorzulegen. Darüber hinaus zeigt JWP-M der Stadt Wilhelmshaven unverzüglich schriftlich oder per E-Mail an, wenn aus Sicht von JWP-M das jeweilige Maßnahmenziel erreicht ist. Das Maßnahmenziel definiert der Umweltbericht; es ist erreicht, wenn der darin beschriebene Lebensraum real umgesetzt und die Entwicklungspflege abgeschlossen ist. Eine tatsächliche Besiedlung durch bestimmte Vogelarten schuldet JWP-M hingegen nicht.

2 GEGENLEISTUNG DER STADT WILHELMSHAVEN

- 2.1 Es wird klargestellt, dass die Parteien davon ausgehen, dass die JWP-M im Übrigen im Rahmen ihrer Beteiligung am Projekt und sonstige durch den Bebauungsplan Nr. 225 „Voslapper Groden Nord/Nördlich Tanklager“ überplanten Flächen von ihren weiteren Vertragsparteien für die Übernahme der vorgenannten Verpflichtungen kaufmännisch ausgewogen vergütet wird. Insofern besteht seitens JWP-M keine kaufmännische Notwendigkeit, von der Stadt Wilhelmshaven eine zusätzliche Vergütung zu erhalten.
- 2.2 Die Parteien gehen davon aus, dass es sich bei den Leistungen der Parteien um angemessene und marktgerechte Gegenleistungen handelt, mit der alle von der JWP-M bzw. von der Stadt Wilhelmshaven unter diesem Vertrag geschuldeten Leistungen abgegolten sind, so dass keine der Leistungen unangemessen vergütet oder unvergütet sind. Sollte die Europäische Kommission oder ein Gericht allerdings entgegen der Auffassung der Parteien rechtskräftig feststellen, dass die Stadt Wilhelmshaven keine angemessene und marktgerechte Gegenleistung erbringt, bleibt der Vertrag gleichwohl wirksam und die betroffene Gegenleistung wird nach Maßgabe der vorstehend genannten Verträge unter Berücksichtigung der Auffassung der Europäischen Kommission oder des Gerichts so angepasst, dass die Leistungen in einem angemessenen Verhältnis stehen. Für die Zeit ab Beginn der Zahlungspflicht ist die Stadt Wilhelmshaven verpflichtet, die erhöhte Gegenleistung zu zahlen. Diese ist nach § 247 BGB zu verzinsen.

3 KÜNDIGUNGSRECHT

- 3.1 JWP-M hat das Recht, diesen Vertrag mit Wirkung für die Zukunft zu kündigen, wenn sich der Bebauungsplan Nr. 225 – „Voslapper Groden Nord / Nördlich Tanklager“ bei einer unmittelbaren oder mittelbaren gerichtlichen Kontrolle dauerhaft als unwirksam erweist.
- 3.2 Die Kündigung hat zur Wirksamkeit schriftlich zu erfolgen. Die Kündigung wird mit Zugang wirksam.
- 3.3 Im Falle einer Kündigung wird die Stadt Wilhelmshaven, sofern und soweit naturschutzrechtlich zulässig, die Kohärenzflächen der JWP-M wieder zur freien Nutzung überlassen. Etwaig bestehende Dienstbarkeiten werden gelöscht. Die Stadt Wilhelmshaven stimmt einer entsprechenden Löschung bereits jetzt unwiderruflich zu.
- 3.4 Die Kündigung ist ausgeschlossen, soweit durch Umsetzungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet eine erhebliche Beeinträchtigung des Europäischen Vogelschutzgebiets „Voslapper Groden-Nord“ im Sinne des § 34 Abs. 2 BNatSchG erfolgt ist und diese des Ausgleichs gemäß § 34 Abs. 5 BNatSchG bedarf.

4 HAFTUNGSAUSSCHLUSS

- 4.1 JWP-M gibt keine Erklärung, Zusage, Gewährleistung, Garantie oder Ähnliches dafür, dass die in diesem Vertrag genannten Flächen und/oder die von ihr geschuldeten oder erbrachten Kohärenzmaßnahmen oder sonstige Maßnahmen zur Deckung oder Herrichtung des für das

Projekt benötigten Kohärenzbedarfs ausreichend oder zu konkreten Zeitpunkten im erforderlichen Umfang hergestellt worden sind. Jegliche Haftung der JWP-M aus und/oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag und/oder den von ihr geschuldeten oder erbrachten Maßnahmen (insb. die Geeignetheit bzw. Bereitstellung der Kohärenzfläche und/oder die Erbringung der Kohärenzmaßnahmen oder sonstiger Maßnahmen) ist ausgeschlossen; dies gilt nicht für vorsätzliche Pflichtverletzungen.

- 4.2 Die Stadt Wilhelmshaven gibt keine Erklärung, Zusage, Gewährleistung, Garantie oder Ähnliches dafür, dass der Bebauungsplan Nr. 225 wirksam beschlossen wird. Jegliche Haftung der Stadt Wilhelmshaven aus und/oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist ausgeschlossen; dies gilt nicht für vorsätzliche Pflichtverletzungen.

5 VERTRAULICHKEIT

- 5.1 Die Parteien sind verpflichtet, diesen Vertrag und seinen Inhalt vertraulich zu behandeln und seinen Inhalt Dritten nur insoweit offenzulegen, als dies zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 225 und dem Projekt oder aus sonstigen rechtlichen Gründen zwingend erforderlich ist.
- 5.2 JWP-M ist berechtigt, seine Gesellschafter und Organe sowie TES und denjenigen Dritten, deren sich JWP-M zur Erfüllung dieses Vertrags bedient oder die im Rahmen der Kohärenzmaßnahmen involviert sind, über den Inhalt dieses Vertrags zu unterrichten. Die Offenlegung dieses Vertrags ist ferner zulässig gegenüber der NORD-LB, der Europäischen Kommission und Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG.
- 5.3 Die Stadt Wilhelmshaven und JWP-M sind jeweils berechtigt, ihre mit dem Bebauungsplan Nr. 225 und den Kohärenzflächen befassten Planer und Gutachter sowie involvierte Naturschutzstiftungen und -behörden über den Inhalt dieses Vertrags zu unterrichten.
- 5.4 Die Vertraulichkeitspflicht besteht nicht, wenn und soweit die jeweilige Partei nachweist, dass die jeweiligen Informationen von ihr aufgrund zwingender gesetzlicher Regelungen oder gerichtlicher oder behördlicher Entscheidung offen zu legen sind.

6 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 6.1 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, soweit nicht eine notarielle Beurkundung erforderlich ist. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Schriftformklausel.
- 6.2 Nebenabreden bestehen nicht.
- 6.3 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Anstelle unwirksamer oder undurchführbarer Bestimmungen werden die Parteien rechtswirksame Regelungen vereinbaren, die dem ursprünglich angestrebten Zweck in wirtschaftlicher und rechtlicher Hinsicht möglichst nahekommen. Das Gleiche gilt, wenn bei der Durchführung dieses Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke offenbar wird. § 139 BGB wird abbedungen.
- 6.4 Ausschließlicher Gerichtsstand ist Wilhelmshaven.

7 INKRAFTTRETEN, RÜCKTRITT

- 7.1 Dieser Vertrag steht in Gänze unter der aufschiebenden Bedingung, dass JWP-M bis zum 15. Oktober 2025 einen notariellen Vertrag mit der TES geschlossen hat, als deren Bestandteil JWP-M den Teil der Kohärenzflächen, die derzeit im Eigentum der TES stehen, sowie die durch den Bebauungsplan Nr. 225 „Voslapper Groden Nord/Nördlich Tanklager“ überplanten Flächen, auf denen der Green Energy Hub errichtet werden soll, wirksam gekauft hat. JWP-M wird der Stadt Wilhelmshaven unverzüglich mitteilen, sobald diese aufschiebende Bedingung eingetreten ist.
- 7.2 Dieser Vertrag steht zudem unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Aufsichtsrat der JWP-M bis zum 31. Oktober 2025 seinem Abschluss zugestimmt hat. JWP-M wird der Stadt Wilhelmshaven unverzüglich mitteilen, sobald diese aufschiebende Bedingung eingetreten ist.

27. August 2025

Nikša Marušić

In Vertretung Nikša Marušić - Stadtbaurat
Stadt Wilhelmshaven

27. August 2025

JWP-M

ANLAGE