

## Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für den qualifizierten Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 47 „Solarpark Palmental“

---

Zwischen der  
vertreten durch den

Stadtverwaltung Eisenach  
Oberbürgermeister  
Herrn Matthias Doht,  
dienstansässig: Markt 1 in 99817 Eisenach

- nachstehend „Stadt Eisenach“ genannt -

und der  
vertreten durch den

Kirchner Solar Group GmbH  
Geschäftsführer  
Herrn Lars Kirchner  
dienstansässig: Auf der Welle 8 in 36211 Alheim

- nachstehend „Kirchner Solar Group GmbH“ genannt -

wird auf der Grundlage von § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

### Präambel

Die Kirchner Solar Group GmbH beabsichtigt die Errichtung eines Kompetenzzentrums, bestehend aus einem Veranstaltungs- und Ausstellungssaal, einem daran angeschlossenen Bürotrakt, einer Lagerhalle, einem Solarpark mit der Sonne nachgeführten Photovoltaik-Anlagen und einem Parkplatz. Außerdem soll der vorhandene Schornstein auf eine Höhe von ca. 18 m zurückgebaut und darauf eine einachsig nachgeführte Photovoltaik-Anlage errichtet werden. Zudem ist die verkehrstechnische und versorgungstechnische Erschließung herzustellen.

Das Vertragsgebiet besteht aus dem in der Anlage 1 zu diesem Vertrag dargestellten Geltungsbereich.

Nach § 11 Absatz 1 Satz 1 BauGB schließen die Vertragspartner zur Sicherung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Planung folgenden städtebaulichen Vertrag.

## § 1 Vertragsgegenstand

(1) Die Kirchner Solar Group GmbH verpflichtet sich gegenüber der Stadt Eisenach, auf eigene Kosten alle notwendigen Planungsleistungen einschließlich der ggf. erforderlichen begleitenden Untersuchungen zu erbringen, deren Ergebnis ein rechtskräftiger qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB für das in der Anlage 1 zu diesem Vertrag gekennzeichnete Vertragsgebiet sein soll. Der Arbeitstitel der städtebaulichen Planung lautet: Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 47 „Solarpark Palmental“.

(2) Mit der Planung wird das Planungs- und Bauleitungsbüro Battenberg & Koch, Am Marktrasen 8, 99819 Krauthausen beauftragt.

Die Beauftragung des Planungsbüros erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt Eisenach. Sämtliche Arbeiten werden mit der Stadt Eisenach unmittelbar abgestimmt. Alleinigiger Vertragspartner mit allen Rechten und Pflichten dem Planungsbüro gegenüber ist die Kirchner Solar Group GmbH.

(3) Die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in seiner jeweils geltenden Fassung vorgenommen.

(4) Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel erarbeitet, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um eine Bebauung mit den in der Präambel genannten Zielen zu ermöglichen. Zum Vertragsgegenstand gehören auch - soweit erforderlich - die Ausarbeitung aller zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlichen Untersuchungen (bspw. Immissions-, Umweltverträglichkeitsuntersuchungen, erforderliche Gutachten) und Planungen sowie die technische Vorbereitung von Verfahrensschritten nach dem BauGB. Der verbindliche Festsetzungsrahmen sowie die Notwendigkeit ergänzender Untersuchungen werden von der Stadt Eisenach in Abstimmung zwischen dem Stadtbauamt und der Kirchner Solar Group GmbH festgelegt. Dabei liegt eine wirtschaftliche und sparsame Projektumsetzung im Interesse beider Vertragspartner.

(5) Der qualifizierte Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB soll mindestens zum Inhalt haben:

- die Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung,
- das Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und Parkieranlagen,
- Festsetzungen zur Grünordnung
- Lösungen für „umweltfachliche Problemstellungen“ (z. B. Immissionsschutz, Klima, Wasser)
- Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung (Verkehrsflächen)
- Umweltbericht
- Begründung

(6) Die Auswahl des geeigneten Planverfahrens und die Durchführung des gesetzlich vorgeschriebenen Planaufstellungsverfahrens obliegt der Stadt Eisenach. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt Eisenach, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des verbindlichen Bebauungsplanes, bleiben dadurch unberührt. Die Mitwirkung der Kirchner Solar Group GmbH bei der Vorbereitung des Planverfahrens, welche

sich auf das Zusammenstellen von Planungsunterlagen für die Trägerbeteiligung, die Aufbereitung des Abwägungsmaterials und die Mitteilung des Abwägungsergebnisses beschränkt, stellt keine Übertragung von Verfahrensschritten im Sinne von § 4 b BauGB dar.

(7) Die Kosten für verfahrensbedingte amtliche Bekanntmachungen der Stadt Eisenach entsprechend der Vorgaben des BauGB, der ThürKO sowie der Hauptsatzung der Stadt Eisenach in der jeweils geltenden Fassung übernimmt die Kirchner Solar Group GmbH.

## **§ 2 Klarstellungen, Fristen**

(1) Den Parteien ist bekannt, dass dieser Vertrag keinen Rechtsanspruch auf den angestrebten qualifizierten Bebauungsplan begründet. Den Parteien ist ebenfalls bekannt, dass durch diese Vereinbarung kein Rechtsanspruch auf die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes begründet wird.

(2) Die Planunterlagen sind der Stadt Eisenach je nach Verfahrensstand in einer für die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (Vorentwurf, Entwurf) und die Genehmigung (Satzungsplan) geeigneten Fassung und in der notwendigen Anzahl von Ausführungen zu überlassen. In der Regel sind das sowohl 2 elektronische Datenträger in PDF- Format (CD) als auch 2 Fassungen in Papierform. Im Bedarfsfall, insbesondere zur Behördenbeteiligung, kann die Anzahl von der Stadt Eisenach abweichend festgelegt werden.

(3) Die Planunterlagen sind bis spätestens 6 Monate nach Beschluss des Stadtrates über die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Auftraggeber zu übergeben. Sollte aufgrund der planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ein 2. Entwurf notwendig werden, so ist dieser in einer angemessenen Frist (spätestens jedoch 6 Monate nach Mitteilung des Ergebnisses der Abwägung) der Stadt Eisenach zu übergeben.

## **§ 3 Haftungsausschluss**

(1) Die Kirchner Solar Group GmbH erkennt die künftigen Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 47 „Solarpark Palmental“ an.

(2) Den Vertragsparteien ist bekannt, dass gemäß § 2 Abs. 3 BauGB ein Anspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes durch diesen Vertrag nicht begründet werden kann. Eine Haftung der Stadt Eisenach für etwaige Aufwendungen der Kirchner Solar Group GmbH, die diese im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.

(3) Im Falle des Nichtzustandekommens einer rechtsverbindlichen Satzung aus Gründen, die die Stadt Eisenach nicht zu vertreten hat, hat die „Kirchner Solar Group GmbH“, die bis dahin bei ihr zur Erfüllung dieses Vertrages angefallenen Kosten zu tragen. Ein gegenseitiger Kostenausgleich oder die gegenseitige Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen ist in diesem Falle ausgeschlossen.

#### § 4 Kündigung und Anpassung

(1) Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/ oder rechtlich unmöglich ist.

(2) Unabhängig von dem Kündigungsrecht nach Absatz 1 steht jeder Seite bei Vertragsverstößen, insbesondere wegen dem unter § 1 des Vertrages genannten Vertragsgegenstand, das Recht der außerordentlichen Kündigung entsprechend den gesetzlichen Rahmenbestimmungen zu.

(3) Eine Anpassung dieses Vertrages kann dann erfolgen, wenn die Kirchner Solar Group GmbH oder die Stadt Eisenach die technische Unmöglichkeit, wirtschaftliche Unvertretbarkeit oder rechtliche Unzulässigkeit einer Maßnahme nachweist oder wenn abzusehen ist, dass der Bebauungsplan von dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept („Kompetenzzentrum für Erneuerbare Energien“) nicht nur unwesentlich abweichen wird.

#### § 5 Sicherheitsleistung

Zur Sicherung der sich aus dem Vertrag ergebenden Verpflichtungen, insbesondere, weil im Falle der Nichterbringung der vollständigen Leistung andere Planungserfordernisse im Sinne des § 10 HOAI zum Tragen kommen können, leistet die Kirchner Solar Group GmbH eine Sicherheitsleistung in Höhe von 16.500,17 Euro.

Die Sicherheit ist in Form einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines Bankinstituts zu Gunsten der Stadt Eisenach zu erbringen.

Bei der Höhe der Sicherheitsleistung waren §§ 19 und 24 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) zu berücksichtigen, wonach sich die Höhe aus den Prozentsätzen der Leistungen ab dem Vorentwurf - Leistungsphase 3 (40 %), Entwurf - Leistungsphase 4 (30 %) und Leistungsphase 5 (7 %) und der nach Honorartafel zu § 21 HOAI ermittelten Werte bei Honorarzone III Untergrenze, zuzüglich 3 % Nebenkosten und der geltenden Mehrwertsteuer ergibt.

2,45 ha (77 % von 0,45 x (14.230 - 10.512) + 10.512 Euro)	9.382,53 Euro
+ Nebenkosten 3 %	281,48 Euro
Zwischensumme	9.664,01 Euro
+ Mehrwertsteuer 19 %	1.836,16 Euro
+ Gutachten, Untersuchungen, Grünordnung	5.000,00 Euro
<b>Sicherheitsleistung</b>	<b>16.500,17 Euro</b>

Bei vollständig erbrachter Leistung wird die Bürgschaft vom Auftraggeber unverzüglich freigegeben.

## § 6 Wirksamwerden

Der Vertrag wird nach Unterzeichnung beider Vertragsparteien wirksam.

## § 7 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen der Schriftform, ebenso die Änderung dieser Schriftformabrede. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Wirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen umgehend durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Erfüllungsort ist Eisenach.
- (4) Dem Vertrag liegt die Anlage 1 (Geltungsbereich) bei. Diese Anlage ist Bestandteil dieses Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlage vollständig vorliegt. Die Anlage wurde in allen Einzelheiten erörtert. Der Vertrag ist zweifach auszufertigen. Beide Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung.

Eisenach, den 19.12.11

Heinebach, den 9.12.2011



Matthias Doht -Oberbürgermeister-  
Stadt Eisenach



Lars Kirchner -Geschäftsführer-  
Kirchner Solar Group GmbH



----- Geltungsbereich

**Anlage 1** zum Städtebaulichen Vertrag  
zur Übernahme der Planungskosten  
"Solarpark Palmental"

Maßstab 1 : 1.000