

**Städtebaulicher Vertrag
für den Bebauungsplan der Stadt Eisenach
Nr. 39.1 „Auf dem Werraufer I“ Neuenhof**

Zwischen der
vertreten durch die

dienstansässig:

Stadtverwaltung Eisenach
Oberbürgermeisterin,
Frau Katja Wolf
Markt 1 in 99817 Eisenach

- nachstehend „ **Stadt Eisenach**“ genannt -

und

Herrn Thomas Herrmann
Fritz-Koch-Straße 3 in 99817 Eisenach

- nachstehend „ **Planungsträger**“ genannt -

- beide nachfolgend auch „**Vertragsparteien**“ genannt -

wird auf der Grundlage von § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

Präambel

Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat in seiner Sitzung am 19.09.2003 mit Beschluss-Nr.: 0733/2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Neuenhof – Auf dem Werraufer“ beschlossen. Bei dem Areal des Bebauungsplanes handelt es sich um eine ehemals militärisch genutzte Konversionsfläche in Neuenhof, die anteilig dem Außenbereich zuzuordnen ist und unter Herstellung angemessener Erschließungsbedingungen einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Das Ziel der ursprünglichen Planung war, auf den betreffenden Grundstücken in Neuenhof einen Campingplatz mit Sozialgebäude, Sportanlagen und Bootshaus, Ferienhäuser sowie einen Pensionsbetrieb zu errichten. Die Planungsüberlegungen für solch eine touristische Destination wurden aus den Inhalten des Regionalen Raumordnungsplanes entwickelt und gehen bis in das Jahr 1995 zurück. Im Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach von 2017 wurde die Fläche folgerichtig als „Sondergebiet Camping“ dargestellt. Insofern kann der Bebauungsplan heute aus dem FNP entwickelt werden. Eine Änderung oder Anpassung des FNP wird nicht erforderlich sein.

Die Planungen aus dem Jahr 2003 wurden nicht fortgeführt. Mittlerweile hat ein Eigentümerwechsel stattgefunden. Der neue Eigentümer und nunmehr Planungsträger möchte die grundlegenden Planziele aus 2003 weiter verfolgen und durch eigene Vorstellungen ergänzen.

Es ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht i. S. des § 1 Abs. 3 BauGB notwendig und sinnvoll, den Bereich der Konversionsfläche zu beplanen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Abrundung des Ortsrandes von Neuenhof zu ermöglichen.

Der Stadtrat beschloss auf Grund dessen am 20.06.2017 mit Beschluss Nr. 0794-StR/2017 die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39 „Auf dem Werraufer“ Neuenhof wie in **Anlage 1** (Karte Geltungsbereich B 39) dargestellt.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Auf dem Werraufer“ Neuenhof wird in zwei Teilbebauungsplänen entsprechend **Anlage 2** erfolgen (Karte Geltungsbereich B 39.1 und B 39.2). Die überwiegend im Eigentum des Planungsträgers befindlichen Flächen des geplanten Sondergebietes werden Inhalt des Teilbebauungsplanes Nr. 39.1 „Auf dem Werraufer I“ **gemäß Anlage 3** (Karte Geltungsbereich B 39.1). Die Kostenübernahme zur Erstellung dieses Teilbebauungsplanes durch den Planungsträger wird durch diesen Vertrag geregelt. Der Teilbebauungsplan Nr. 39.2 ist nicht Bestandteil dieses Vertrages.

Allgemeine Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39.1 sind wie vorgenannt eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die Konversion der Militärbrache und die Schaffung eines harmonischen Übergangs des Ortsrandes in die freie Landschaft. Zur Lösung etwaiger Nutzungskonflikte und zur Herstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit vorhandener und geplanter Nutzungen soll der Bebauungsplan erarbeitet werden.

Durch das Bebauungsplanverfahren soll die städtebauliche Umsetzung des Planungszieles – Errichtung eines Campingplatzes mit den notwendigen Einrichtungen und Nebenanlagen für Sanitär- und Versorgungsbedarf nebst Bungalows und Ferienwohnungen sowie Herstellung einer Anlegestelle für Kanutourismus einschließlich der Integration der bestehenden Wohnnutzung - gerecht werden.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ist eine hoheitliche Aufgabe der Stadt Eisenach. Inhalte der Bauleitplanung sowie die im Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens vorgesehene Satzung müssen durch den Stadtrat beschlossen werden.

Nach § 11 Absatz 1 Nr. 1 und 3 BauGB schließen die Vertragsparteien zur Sicherung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Planung folgenden städtebaulichen Vertrag:

§ 1 Vertragsgebiet

- (1) Das Vertragsgebiet, das mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 39.1 identisch ist, befindet sich im Ortsteil Neuenhof der Stadt Eisenach und ist in der Anlage 3 zu diesem Vertrag dargestellt. Die Anlage 3 ist Bestandteil dieses städtebaulichen Vertrages.
- (2) Folgende Grundstücke in der Gemarkung Neuenhof sind Bestandteil des vorliegenden Vertrages und somit des Bebauungsplans Nr. 39.1 „Auf dem Werraufer I“:
Flurstücke Nr. 695/8, 695/10, 695/13 und 692/1 sowie Teilbereiche der Flurstücke Nr. 112, 114/1 und 697/1. Das Vertragsgebiet hat eine Größe von ca. 2,75 ha. Eine weitere Präzisierung ist nach einem noch nicht abgeschlossenen Flächentausch des Planungsträgers vorgesehen.
- (3) Der Planungsträger ist im Eigentum der Flurstücke Nr. 695/8 und 695/9. Die übrigen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Eisenach bzw. in Privateigentum.

§ 2 Vertragsgegenstand

- (1) Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet „Camping und Freizeit“ schaffen und die Zulässigkeit folgender zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestehender baulicher Vorhaben des Planungsträgers begründen:
 - Standplätze für Wohnwagen/ Wohnmobile und Zelte

- Ferienhäuser
- Bootshaus, Bootsanlagestelle
- Sanitärtrakt
- Sanitätstrakt
- Gastronomische Einrichtungen
- Wanderherberge nebst Pächterwohnung

Für die beiden bestehenden mehrgeschossigen Gebäude soll die Ausweisung eines WA-Gebietes verfolgt werden, in dem Ferienwohnungen allgemein zulässig sind.

- (2) Der Planungsträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt Eisenach auf eigene Kosten alle notwendigen Planungsleistungen für die Erstellung eines rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB für das in Anlage 3 zu diesem Vertrag gekennzeichnete Vertragsgebiet zu erbringen, einschließlich des Grünordnungsplanes, der Begründung und des Umweltberichtes sowie einschließlich der ggf. gemäß § 2 Abs. 5 dieses Vertrages erforderlich werdenden begleitenden Untersuchungen. Der Bebauungsplan soll folgende Bezeichnung erhalten:

→ Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 39.1 „Auf dem Werraufer I“ Neuenhof

- (3) Der Planungsträger beauftragt in eigenem Namen und auf eigene Rechnung in Abstimmung und mit Einvernehmen mit der Stadt Eisenach ein geeignetes Büro mit der Erarbeitung
- des Bebauungsplans Nr. 39.1 „Auf dem Werraufer I“ Neuenhof einschließlich Umweltbericht (alle Leistungsphasen entsprechend der Anlage 3 zu § 19 Abs. 1 und 2 HOAI),
 - des integrierten Grünordnungsplans (alle Leistungsphasen entsprechend der Anlage 5 § 24 Abs. 1 und 2 HOAI) sowie der besonderen Leistungen entsprechend der Anlage 9 zu §§ 19 Abs. 2 und 24 Abs. 1 und 2 HOAI und holt sämtliche hierfür erforderlichen Fachgutachten ein.

- (4) Der Planungsträger teilt mit, dass mit den Leistungen nach Absatz 2 folgendes Planungsbüro beauftragt ist:

Landschaftsarchitekturbüro Thomas Herrmann
Fritz-Koch-Straße 3
99817 Eisenach.

Für die Bearbeitung wird projektbezogen ein qualifizierter Stadtplaner einbezogen.

Die Beauftragung des Planungsbüros erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt Eisenach. Sämtliche Arbeiten werden mit der Stadt Eisenach unmittelbar abgestimmt. Alleiniger Vertragspartner mit allen Rechten und Pflichten dem Planungsbüro gegenüber ist der Planungsträger.

- (5) Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um eine Bebauung in Übereinstimmung mit den Zielen des Flächennutzungsplans – Entwicklung eines Sondergebietes Camping – sowie in Übereinstimmung mit den im Aufstellungsbeschluss Nr. StR-0346/2006 benannten Zielen und Zwecken der Planung zu ermöglichen.

- (6) Zum Gegenstand dieses Vertrages gehören auch die Ausarbeitung aller zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zwingend erforderlichen Untersuchungen, Planungen und Gutachten sowie die technische Vorbereitung von Verfahrensschritten nach dem BauGB. Der verbindliche Festsetzungsrahmen sowie die Notwendigkeit ergänzender Untersuchungen werden von der Stadt Eisenach in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und dem Planungsträger festgelegt. Dabei liegt eine wirtschaftliche und sparsame Projektumsetzung im Interesse beider Vertragspartner.
- (7) Dem Planungsträger können unter Berücksichtigung von § 4b BauGB bis zum Abschluss des Planverfahrens sämtliche verfahrensbezogenen Vorbereitungen und verfahrensbegleitenden Leistungen aufgegeben werden, soweit diese nicht ausschließlich der gemeindlichen Planungshoheit zuzurechnen oder alleinige Angelegenheit der Verwaltung sind. Hierzu gehört erforderlichenfalls auch die Vorbereitung bodenordnender Maßnahmen nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens.
- (8) Die Auswahl des geeigneten Planverfahrens und die Durchführung des gesetzlich vorgeschriebenen Planaufstellungsverfahrens obliegen allein der Stadt Eisenach. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt Eisenach, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes, bleiben durch diesen Vertrag unberührt.
- (9) Der Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB soll mindestens zum Inhalt haben:
 - Art der baulichen Nutzung: durch Festsetzung eines Sondergebietes für Beherbergung, Freizeit und Erholung sowie die Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung im Teilbereich des Flurstückes Nr. 695/8,
 - Maß der baulichen Nutzung,
 - Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
 - Festsetzungen zur Grünordnung/ Grünordnungsplanung
 - Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen,
 - Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung (Verkehrsflächen/ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung),
 - Lösungen zur grundsätzlichen Erschließung
 - Klärung wasserrechtlicher Rahmenbedingungen (Werra),
 - erforderliche Festsetzungen zum Immissionsschutz/ Lösungen für Emissions- und Immissionsminimierungen, soweit erforderlich.

§ 3 Erschließung und Herrichtung

- (1) Den Vertragspartnern ist bekannt, dass zur Erlangung von Baurecht eine verkehrs-, wasser- und abwassertechnisch gesicherte Erschließung vorliegen muss. Die Prüfung erfolgt in Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger. Sollten Teile und Anlagen des Vertragsgebietes nicht ausreichend erschlossen sein, gehören zum Vertragsgegenstand daher auch die planerischen Lösungen zur hinreichenden Erschließung des Gebietes mit den erforderlichen Medien. Dazu werden separate Erschließungsvereinbarungen zwischen dem Planungsträger und den jeweiligen Versorgungsträgern der Planung notwendig sein, die in einen gesonderten Städtebaulichen Vertrag münden.
- (2) Erschließungsvereinbarungen gemäß § 3 Absatz 1 Satz 3 dieses Vertrages sind vor Inkraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 39.1 rechtsverbindlich zu schließen.

§ 4 Klarstellung und Fristen

- (1) Den Parteien ist bekannt, dass dieser Vertrag keinen Rechtsanspruch auf den angestrebten Bebauungsplan begründet.
- (2) Bei der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes wird der Planungsträger mit der Stadt Eisenach zusammenarbeiten. Diese gewährt die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Erarbeitungsverfahrens.
- (3) Die Stadt Eisenach übergibt dem Planungsträger die notwendigen Katastergrundlagen (Plangrundlagen) auf einem elektronischen Datenträger. Der Planungsträger hat dafür eine Datenschutzerklärung zu leisten.
- (4) Die Planunterlagen sind der Stadt Eisenach je nach Verfahrensstand in einer für die frühzeitige Beteiligung, die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung sowie für den Satzungsplan geeigneten Fassung und in der notwendigen Anzahl von Ausführungen zu überlassen. Der jeweils erforderliche Beteiligtenkreis ist durch den Planungsträger zu ermitteln und mit der Stadt abzustimmen. In der Regel sind vom Planungsträger zwei elektronische Datenträger im PDF-Format und drei Fassungen in Papierform zu übergeben. Nach Satzungsbeschluss ist der Stadt zudem die Planzeichnung digital im .dwg/ .dxf- Format bereit zu stellen. Im Bedarfsfall, insbesondere zur Behördenbeteiligung, kann die Anzahl der Papierausfertigungen von der Stadt Eisenach abweichend festgelegt werden.
- (5) Unterlagen und Pläne zu den einzelnen Verfahrensschritten sind bei einer Beschlussfassung im Stadtrat mindestens 8 Wochen vor dem Beginn erforderlicher Verfahrensschritte bzw. vor dem Versandtermin zur abschließenden Prüfung vorzulegen.
- (6) Die Planunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Absatz 1 BauGB sind der Stadt Eisenach bis spätestens 6 Monate nach Beschluss des Stadtrates über diesen Vertrag zu übergeben.

Für die Übergabe der Planunterlagen zur Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB gilt eine Frist von 6 Monaten nach Beendigung des Beteiligungsverfahrens nach Satz 1. Sollte eine erneute Auslegung notwendig werden, so ist der 2. Entwurf der Stadt Eisenach spätestens 6 Monate nach Abwägungsbeschluss des Stadtrates zu übergeben.

Nach Beschluss der Satzung durch den Stadtrat kann deren In-Kraft-Setzung erst vorgenommen werden, wenn die endgültige Fassung der vollständigen Planunterlagen nebst zusammenfassender Erklärung durch den Planungsträger vorgelegt wurde.

- (7) Die Vertragspartner vereinbaren eine Vertragskontrolle nach einem Zeitraum von 3 Jahren nach Vertragsabschluss. Für den Fall, dass das Vertragsziel nicht erreicht werden konnte, ist einvernehmlich zu prüfen, welche Maßnahmen zur Erreichung des Vertragszieles erforderlich sind.
- (8) Wird übereinstimmend festgestellt, dass das Vertragsziel aus nicht vorhersehbaren Gründen nicht erreicht werden kann, werden die Vertragsparteien die Aufhebung des Vertrages erklären.

§ 5 Kostentragung und Haftungsausschluss

- (1) Der Planungsträger wird zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten die Kosten entsprechend § 2 Abs. 1 bis 3 dieses Vertrages tragen.
- (2) Die Kosten für notwendige Vervielfältigungen im Rahmen des Verfahrens sind durch den Planungsträger zu übernehmen.

- (3) Die Kosten für die verfahrensbedingten amtlichen Bekanntmachungen der Stadt Eisenach entsprechend der Vorgaben des BauGB, der ThürKO sowie der Hauptsatzung der Stadt Eisenach in der jeweils geltenden Fassung übernimmt der Planungsträger.
- (4) Den Vertragsparteien ist bekannt, dass ein Anspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes durch diesen Vertrag nicht begründet werden kann. Eine Haftung der Stadt Eisenach für etwaige Aufwendungen des Planungsträgers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.
- (5) Im Falle des Nichtzustandekommens einer rechtsverbindlichen Satzung, hat der Planungsträger die bis dahin bei ihm zur Erfüllung dieses Vertrages angefallenen Kosten zu tragen. Ein gegenseitiger Kostenausgleich oder die gegenseitige Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen ist in diesem Falle ausgeschlossen, es sei denn, dass das Nichtzustandekommen einer rechtsverbindlichen Satzung auf eine vorsätzliche Pflichtverletzung einer wesentlichen Vertragspflicht durch eine Vertragspartei aus diesem Vertrag zurückzuführen ist und diese so schwer wiegt, dass das Festhalten am Vertrag für die andere Partei dadurch unzumutbar geworden ist.

§ 6 Kündigung und Anpassung

- (1) Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/ oder rechtlich unmöglich ist oder wenn abzusehen ist, dass der Bebauungsplan von dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept wesentlich abweichen wird.
- (2) Unabhängig von dem Kündigungsrecht nach Absatz 1 steht jeder Seite bei Vertragsverstößen, insbesondere wegen dem unter § 2 des Vertrages genannten Vertragsgegenstand, das Recht der außerordentlichen Kündigung entsprechend der gesetzlichen Rahmenbestimmungen zu.
- (3) Eine Anpassung dieses Vertrages kann dann erfolgen, wenn der Planungsträger 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 nicht nur unwesentlich abweichen wird.

§ 7 Rechtsnachfolge

- (1) Im Falle der Rechtsnachfolge des Planungsträgers sind sämtliche Verpflichtungen sowie Sicherheitsleistungen aus diesem Vertrag durch den Rechtsnachfolger zu übernehmen, zu erbringen bzw. zu Ende zu führen.
- (2) Der Planungsträger hat das Recht, sämtliche Leistungen und Verpflichtungen aus diesem Vertrag einem Dritten zu übertragen (Trägerwechsel), der zu deren Übernahme i. S. v. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB nachweislich bereit und in der Lage ist. Ein solcher Trägerwechsel muss von der Stadt Eisenach vorher schriftlich genehmigt werden und kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden

§ 8 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen der Schriftform, ebenso die Änderung dieser Schriftformabrede. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Unwirksamkeit 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 liegen die Anlage 1, 2 und 3 bei. Diese Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen. Die Anlagen wurden in allen Einzelheiten erörtert. Der Vertrag ist zweifach auszufertigen. Beide Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung.

§ 9 Wirksamwerden

- (1) Der Vertrag wird nach Unterzeichnung beider Vertragsparteien wirksam.

Eisenach, den

Eisenach, den

Katja Wolf, Oberbürgermeisterin
Stadt Eisenach

Thomas Herrmann
Planungsträger