

## Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für den Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 46 „Auf dem Reitenberg“ Neukirchen

.....  
.....  
Zwischen der  
vertreten durch den

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

- nachstehend „**Auftraggeber**“ genannt -

und der  
vertreten durch den

Reuss Holzverarbeitung,  
-recycling und Energieholz GmbH  
Geschäftsführer Georg Reuss  
Am Reitenberg  
99817 Eisenach OT Neukirchen

- nachstehend  
„**Auftragnehmer**“ genannt -

wird auf der Grundlage von § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letzte Änderung durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2585) folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

### Präambel

Auf dem Reitenberg in der Gemarkung des Stadtteils Neukirchen besteht seit längerer Zeit ein u. a. vom Auftragnehmer betriebener Recyclinghof. Auf diesem Areal betreibt der Auftragnehmer seit dieser Zeit verschiedene Recyclingarbeiten und Unternehmungen (Altholzaufbereitung, Altholz-, Grünschnitt-, Altreifenumschlag sowie eine Holzbrikettieranlage mit maximal 15.000 t/ a). Diese Nutzungen wurden auf der Grundlage des § 35 BauGB genehmigt, wobei die Möglichkeiten für Erweiterungen der baulichen Nutzungen nach dieser Gesetzesgrundlage erschöpft sind. Der Auftraggeber wies bereits mit dem zuletzt erteilten Genehmigungsbescheid auf die Notwendigkeit der Durchführung einer Bauleitplanung hin, um auch im Interesse des Auftragnehmers Planungssicherheit für die baulichen Nutzungen im Bestand zu erlangen.

Der Auftragnehmer plant nun mehrere Erweiterungen des Betriebsbereiches und Recyclingangebotes. Dazu gehören die Erweiterung des Grünschnittumschlags (30.000 t/ a), die Kapazitätserweiterung der Brikettieranlage (30.000 t/ a), der Neubau von Büro- und Sozialgebäuden, die Errichtung eines mit naturbelassenen Hölzern befeuerten Biomasse- Heizkraftwerkes und die Errichtung einer Pelletieranlage mit Spänetrocknungsanlage (60.000 t/ a). Dieses geplante Vorhaben kann planungsrechtlich nicht mehr auf die §§ 29 – 35 BauGB gestützt werden.

Um Bauplanungsrecht für die geplanten Erweiterungen und gleichzeitig Planungssicherheit für die vorhandenen baulichen Nutzungen zu erwirken, stellte der Auftragnehmer den Antrag auf Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens. Die wirtschaftlichen Interessen des Auftragnehmers zur Schaffung des angestrebten Planungsrechtes stimmen mit den Interessen und Zielen des Auftraggebers hinsichtlich einer nachhaltigen, städtebaulich geordneten Entwicklung des Gebietes überein. Das veranlasst den Auftraggeber, für den betreffenden Bereich den Bebauungsplan Nr. 46 „Auf dem Reitenberg“ einschließlich der ggf. erforderlichen begleitenden Untersuchungen aufzustellen.

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

### **§ 1 Vertragsgegenstand**

Das Vertragsgebiet ist in der Anlage 1 zu diesem Vertrag dargestellt. Es ist gleichzeitig der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und umfasst folgende innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücke in der Gemarkung Neukirchen, Flur 4: Flurstücke Nr. 416/3, 416/4, 417/3, 418/1, 419/1, 420/1, 420/4, 421/1, 422/1, 423/3 und 415 teilweise. Das Vertragsgebiet hat eine Größe von 12,61 ha. Der Auftragnehmer ist Eigentümer aller vorgenannten Grundstücke mit Ausnahme der Flurstücke 415, 416/4, 421/1 und 422/1.

- (1) Der Auftragnehmer verpflichtet sich gegenüber dem Auftraggeber, auf eigene Kosten alle notwendigen Planungsleistungen einschließlich der ggf. erforderlichen begleitenden Untersuchungen zu erbringen, deren Ergebnis ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das in der Anlage 1 zu diesem Vertrag gekennzeichnete Vertragsgebiet sein soll. Der Arbeitstitel der städtebaulichen Planung lautet: Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 46 „Auf dem Reitenberg“ Neukirchen.
- (2) Mit der Planung wird das Architekturbüro Planungsgruppe Freiraum und Siedlung, Rosbacher Weg 8, 61206 Wöllstadt beauftragt.

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

- (3) Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in seiner jeweils geltenden Fassung vorgenommen.
- (4) 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 den zuständigen Fachbehörden des Auftraggebers in Abstimmung zwischen dem Amt für Stadtentwicklung und dem Auftragnehmer 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 eines Industriegebietes nach § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
  - 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 Emissions- und Immissionsminimierungen (soweit notwendig)
- (6) Die Auswahl des geeigneten Planverfahrens und die Durchführung des gesetzlich vorgeschriebenen Planaufstellungsverfahrens obliegt dem Auftraggeber. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit des Auftraggebers, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes, bleiben dadurch unberührt. Die Mitwirkung des Auftragnehmers 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 der Auftragnehmer.

## **§ 2 Formen und Fristen**

- (1) Die Planunterlagen sind dem Auftraggeber 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 vom Auftraggeber abweichend festgelegt werden.
- (2) 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) dem Auftraggeber zu übergeben.

## **§ 3 Haftungsausschluss**

- (1) Der Auftragnehmer sowie deren Rechtsnachfolger erkennen die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 „Auf dem Reitenberg“ an.

- (2) Den Vertragsparteien ist bekannt, dass ein Anspruch auf Aufstellung des Bebauungsplanes durch diesen Vertrag nicht begründet werden kann. Eine Haftung des Auftraggebers für etwaige Aufwendungen des Auftragnehmers, die dieser 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 der Auftraggeber nicht zu vertreten hat, hat der Auftragnehmer 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.

#### **§ 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 der Auftragnehmer oder der Auftraggeber 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.

#### **§ 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 der Auftragnehmer eine Sicherheitsleistung in Höhe von 21 500,00 Euro.

Die Sicherheit ist in Form einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines Bankinstituts zu Gunsten des Auftraggebers zu erbringen.

Bei der Höhe der Sicherheitsleistung war § 19 ff der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) zu berücksichtigen, wonach sich die Höhe aus den Prozentsätzen der Leistungen ab dem Entwurf - Leistungsphase 4 (30 %) und Leistungsphase 5 (7 %) und der nach Honorartafel zu § 21 HOAI ermittelten Werte bei Honorarzone II/ Obergrenze sowie ein geschätzter Zuschlag für erneute Gutachten, zuzüglich 3 % Nebenkosten und der geltenden Mehrwertsteuer ergibt.

11,37 ha (30 % + 7 % von 34 031,53 Euro)	12 591,66 Euro
<u>Gutachten und Untersuchungen</u>	<u>5 000,00 Euro</u>
Zwischensumme	17 591,66 Euro

+ Nebenkosten 3 %	527,75 Euro
Zwischensumme	18 119,41 Euro
+Mehrwertsteuer 19 %	3 442,69 Euro
<b><u>Sicherheitsleistung</u></b>	<b><u>21 562,10 Euro</u></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 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 .....  
den.....

Eisenach,

.....  
.....

Auftraggeber

Auftragnehmer