
Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der
vertreten durch die

Stadtverwaltung Eisenach

Oberbürgermeisterin
Frau Katja Wolf
dienstansässig: Markt 1
99817 Eisenach

– nachstehend „**Stadt Eisenach**“ genannt –

und der

**Lean der Grundstücksentwicklungs- und
Beteiligungsgesellschaft mbH**

vertreten durch den

Geschäftsführer
Jürgen Dawo
geschäftsansässig: Hauptstraße 90 E
99820 Hørselberg-Hainich

– 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) folgender städtebaulicher Vertrag für das Vertragsgebiet „Erweiterung Pflinzhöck“ Stockhausen geschlossen:

Präambel

In Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Abrundung des Ortsteils zu schaffen, um damit die geplanten Wohnbauflächen zu realisieren.

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil der Stadt Eisenach, im Ortsteil Stockhausen. Es umfasst einen ca. 50 m breiten und ca. 230 m langen Bereich ostseitig der Straße „Unter dem Pflinzhöck“, welcher südlich von der Ortsdurchfahrt, der B 84, kurz vor dem östlichen Ortsausgang Stockhausens, abzweigt. Der Bereich umfasst eine Fläche von ca. 1,35 ha und wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Im Norden und

Westen grenzt das bereits bestehende Wohngebiet „Am Pflinzhöck“ mit dem Bebauungsplan 2SH von 1991 an. Weiterhin wird das Plangebiet im Osten durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und im Süden durch das Flurstück 307/1 und die anschließende Nesseaue begrenzt. Die Fläche ist nach derzeitigem Planungsrecht dem Außenbereich zuzuordnen.

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschloss am 28.11.2017 mit Stadtratsbeschluss-Nr. StR/0618/2017 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 48 „Erweiterung Pflinzhöck“ Stockhausen.

Städtebauliches Entwicklungsziel der Bebauungsaufstellung nach § 13b BauGB ist die Einbeziehung einzelner Flächen, die an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, um die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnnutzung in dem Bereich östlich der Straße „Unter dem Pflinzhöck“ in Eisenach, Ortsteil Stockhausen, zu schaffen.

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

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

§ 1 Vertragsgebiet

- (1) Das Vertragsgebiet befindet sich im Ortsteil Stockhausen der Stadt Eisenach, am östlichen Ortsrand und wird entsprechend dem in der **Anlage 1** zu diesem Vertrag dargestellten Geltungsbereich definiert. Dieser entspricht gleichzeitig dem Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Nr. 48 „Erweiterung Pflinzhöck“ Stockhausen (Anlage 2). Die Anlagen 1 und 2 sind Bestandteil dieses städtebaulichen Vertrages.
- (2) Folgende Flurstücke in der Gemarkung Stockhausen – Flur 5 sind Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 48 „Erweiterung Pflinzhöck“ Stockhausen: Flurstücke Nr. 461/2, 322/1, 446/1, 323/4 und Teilbereiche der Flurstücke Nr. 318/59, 319 sowie Teilbereiche der folgenden Flurstücke bis zu einer Tiefe von ca. 30 m gemessen in östlicher Richtung von der Straße „Am Pflinzhöck“ Nr. 320, 321, 373, 458.
- (3) Das Vertragsgebiet hat eine Größe von ca. 1,35 ha.
- (4) Der Planungsträger Lean der Grundstücksentwicklungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH ist Eigentümer folgender Grundstücke: 323/4, 446/1, 322/1, 461/2 und eine unvermessene Teilfläche des Grundstückes 458 mit ca. 1.182 m².

§ 2 Vertragsgegenstand

- (1) Der Planungsträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt Eisenach auf eigene Kosten alle notwendigen Planungsleistungen einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes sowie der ggf. - gemäß § 1 Abs. 3 des Vertrages - begleitenden Untersuchungen zu erbringen. Der Arbeitstitel der städtebaulichen Planung lautet: Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 48 „Erweiterung Pflinzhöck“ Stockhausen.

-
- (2) Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel erarbeitet, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um eine Bebauung in Übereinstimmung mit den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung – Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO – des Aufstellungsbeschluss-Nr. StR/0618/2017 zu ermöglichen.
- (3) Zum in § 2 Abs. 1 genannten Gegenstand des Vertrages gehören auch – **soweit erforderlich** - die Ausarbeitung aller zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlichen Untersuchungen (bspw. Immissions-, Umweltverträglichkeitsuntersuchungen, Eingriffs- und Ausgleichsberechnung, 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, Amt für Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden der Stadtverwaltung Eisenach und dem Planungsträger festgelegt. Dabei liegt eine wirtschaftliche und sparsame Projektumsetzung im Interesse beider Vertragspartner.

- (4) Der Planungsträger übernimmt bis zum Abschluss des Planverfahrens sämtliche verfahrensbezogenen Vorbereitungen, verfahrensbegleitenden Leistungen bzw. Leistungen der Verfahrenssteuerung (Entwürfe zu Sitzungsvorlagen, Anschreiben etc.) sowie die ggf. erforderlichen Fachbeiträge einschließlich der ggf. erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens.
- (5) Die Auswahl des geeigneten Planverfahrens, die Durchführung des gesetzlich vorgeschriebenen Planaufstellungsverfahrens und insbesondere die Planungshoheit obliegen allein 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 Bebauungsplanes, bleiben durch diesen Vertrag unberührt.

Die Mitwirkung des Planungsträgers bei der Vorbereitung des Planverfahrens, welche sich auf das Zusammenstellen von Planungsunterlagen für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Aufbereitung des Abwägungsmaterials und die Mitteilung des Abwägungsergebnisses beschränkt, stellt keine Übertragung von Verfahrensschritten im Sinne von § 4 b BauGB dar.

- (6) Die Aufstellung des Bebauungsplans wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in seiner jeweils geltenden Fassung vorgenommen.
- (7) Der Planungsträger beauftragt in eigenem Namen in Abstimmung und mit Einvernehmen mit der Stadt Eisenach ein geeignetes Büro mit der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 48 „Erweiterung Pflinzhöck“ Stockhausen (alle Leistungsphasen entsprechend der Anlage 3 sowie besondere Leistungen entsprechend der Anlage 9 zu § 19 Abs. 2 HOAI vom 10. Juli 2013 (BGBl. I S. 2276)) und holt sämtliche hierfür erforderlichen Fachgutachten ein.

Der Planungsträger teilt mit, dass das

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl

beauftragt ist. 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.

- (8) Sofern sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weiterer Untersuchungsbedarf ergibt, wird der Planungsträger die notwendigen Fachbeiträge und Gutachten ebenfalls in eigenem Namen und auf eigene Rechnung in Auftrag geben.
- (9) Der qualifizierte Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m § 13 b BauGB soll mindestens zum Inhalt haben:
 - die Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes,
 - das Maß der baulichen Nutzung,
 - die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
 - Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
 - Festsetzungen zur Grünordnung/Grünordnungsplanung,
 - Lösungen für Emissions- und Immissionsminimierungen (soweit notwendig),
 - Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung (Verkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung),
 - Begründung mit umweltfachlicher Betrachtung.

§ 3 Erschließung und Herrichtung

Vorvertragliche Regelung

- (1) Den Vertragspartnern ist bekannt, dass sowohl die verkehrstechnische als auch die wasser- und abwassertechnische Erschließung des Vertragsgebietes nicht ausreichend gesichert ist. Zum Vertragsgegenstand gehören daher auch die grundsätzlichen Lösungen zur Erschließung des Gebietes mit den erforderlichen Medien, die nach den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen sollen. Dazu werden separate Erschließungsvereinbarungen zwischen dem Auftragnehmer und den jeweiligen Versorgungsträgern der Planung notwendig sein.
- (2) Erschließungsvereinbarungen gemäß § 3 Absatz 1 Satz 3 dieses Vertrages sind vor Inkraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 48 rechtsverbindlich zu schließen.
- (3) Die im Bebauungsplan dargestellten grünordnerischen Festsetzungen zum Übergang der privaten Grundstücke in die freie Landschaft sind durch den Planungsträger herzustellen oder die Herstellung ist, beim Verkauf an Dritte, rechtlich durch einen Vertrag zu sichern. Dazu ist eine gesonderte Vereinbarung zu treffen. Diese ist der Stadt Eisenach vorzulegen.

§ 4 Klarstellung und Fristen

- (1) Den Parteien ist bekannt, dass dieser Vertrag keinen Rechtsanspruch auf den angestrebten Bebauungsplan begründet.
- (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. Der hierfür erforderliche Beteiligtenkreis ist durch den Planungsträger zu ermitteln und mit der Stadt abzustimmen.

In der Regel sind das sowohl 2 Fassungen in Papierform sowie die Bereitstellung der Unterlagen auf elektronischen Datenträgern (CD) im .pdf Format. 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 Papieraufbereitungen von der Stadt Eisenach abweichend festgelegt werden.

- (3) Unterlagen und Pläne zu den einzelnen Verfahrensschritten sind mindestens 6 Wochen vor dem Beginn erforderlicher Verfahrensschritte bzw. vor dem Versandtermin zur abschließenden Prüfung vorzulegen.
- (4) Die Planunterlagen sind bis spätestens 6 Monate nach Beschluss des Stadtrates über diesen Vertrag der Stadt Eisenach 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.
- (5) 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 frühzeitig zu prüfen, welche Maßnahmen zur Erreichung des Vertragszieles erforderlich sind.
- (6) Wird übereinstimmend festgestellt, dass das Vertragsziel, aus nicht vorhersehbaren Gründen, nicht erreicht werden kann, erklären die Vertragsparteien die Aufhebung des Vertrages. Die Freigabe der Sicherheitsleistung hat unverzüglich zu erfolgen.

§ 5 Kostentragung, Haftungsausschluss

- (1) Der Planungsträger wird zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten (§ 4 Abs. 1 dieses Vertrages) auf seine Kosten ein geeignetes Planungsbüro im Einvernehmen mit der Stadt mit den Grundleistungen zur Flächenplanung, Leistungsphase 1-3 gemäß § 19 HOAI in Verbindung mit Anlage 3 zur HOAI, beauftragen.
- (2) Zur Erfüllung der weiteren Pflichten nach diesem Vertrag (§ 4 Abs. 2 ff. dieses Vertrages) wird der Planungsträger das Planungsbüro gemäß Absatz 1 auch mit besonderen Leistungen zur Flächenplanung gemäß Anlage 9 zu § 19 Absatz 2 HOAI vom 10. Juli 2013 (BGBl. I S. 2276) beauftragen.
- (3) Die Kosten für notwendige Vervielfältigungen im Rahmen des Verfahrens sind durch den Planungsträger zu übernehmen.
- (4) 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 Planungsträger.
- (5) 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 Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.
- (6) Im Falle des Nichtzustandekommens einer rechtsverbindlichen Satzung aus Gründen, die die Stadt Eisenach nicht zu vertreten hat, 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.

§ 6 Sicherheitsleistung

- (1) 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 (2013) zum Tragen kommen können, leistet der Planungsträger eine Sicherheitsleistung in Höhe von 3.500,00 Euro.

Die Sicherheit ist in Form einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines Bankinstituts zu Gunsten der Stadt Eisenach zu erbringen. Diese ist unverzüglich nach Unterzeichnung des Vertrages der Stadt Eisenach vorzulegen.

- (2) Bei der Höhe der Sicherheitsleistung waren §§ 19 ff. der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 2013) zu berücksichtigen, wonach sich die Höhe aus 21% des Gesamthonorars berechnet.

Die Prozentzahl von 21% ergibt sich aus den Grundleistungen nach § 19 Abs.1 Nr. 2 HOAI – Leistungsphase 2 Entwurf (50% von 30%) und nach § 19 Abs. 1 Nr. 3 HOAI Leistungsphase 3 – Satzungsplan zur Beschlussfassung (50% von 10%) zuzüglich 1% Nebenkosten.

Das Gesamthonorar ergibt sich aus den Prozentsätzen der Leistungen 1 bis 3 und der nach Honorartafel zu § 21 Abs. 1 HOAI ermittelten Werte bei Honorarzone II Mindestsatz sowie ein geschätzter Zuschlag für notwendige Gutachten, zuzüglich 6% Nebenkosten und der geltenden Mehrwertsteuer.

Flächenangabe (ha):	1,35 ha
Honorarzone:	II
Honorarsatz:	Mindestsatz
Erbrachte Leistungen:	100% = 10.795,05 €
Gutachten und Untersuchungen	2.000,00 €
 Zwischensumme	 12.795,05 €
Nebenkosten 6%	767,70 €
Zwischensumme	13.562,75 €
<u>Mehrwertsteuer 19%</u>	<u>2.576,92 €</u>
<u>Gesamthonorar</u>	<u>16.139,67 €</u>

Sicherheitsleistung 21 % von 16.139,67 € 3.389,33 €

Sicherheitsleistung **~ 3.500,00 €**

Sollte sich während des Bebauungsplanverfahrens ergeben, dass Gutachten und Untersuchungen erforderlich sind, die den geschätzten Kostenzuschlag überschreiten, so ist die Sicherheitsleistung vom Vorhabenträger nach Abstimmung mit der Stadt Eisenach zu erhöhen und der Vertrag entsprechend anzupassen.

Bei vollständig erbrachter Leistung bzw. nach Unwirksam werden des städtebaulichen Vertrages wird die Bürgschaft von der Stadt Eisenach unverzüglich freigegeben.

§ 7 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 den 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.

§ 8 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen der Schriftform. 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 liegt die Anlage 1 (Vertragsgebiet mit Flurstücksliste) und die Anlage 2 (Geltungsbereich des Bebauungsplans) bei. Diese Anlagen sind 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.

§ 9 Wirksamwerden

Der Vertrag wird nach Unterzeichnung beider Vertragsparteien wirksam.

Eisenach, den

Behringen, den

Katja Wolf, Oberbürgermeisterin
Stadt Eisenach

Jürgen Dawo
Geschäftsführer der
Lean der Grundstücksentwicklungs- und
Beteiligungsgesellschaft mbH