

# Stadt Finsterwalde NL.

Schloßstraße 7/8  
03238 Finsterwalde



## Beschlussvorlage

**BV-2020-034**

öffentlich

**Rahmen- bzw. Vorvertrag zum Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanverfahrens in der Klarastraße, Flur 25, Flurstück 96 der Gemarkung Finsterwalde**

Einreicher: Bürgermeister	05.03.2020
Amt / Aktenzeichen: FB Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr / 60	Bearbeiter: Frau Stoislow

### Beratungsfolge

Datum der Sitzung	Gremium	Anw.	Ja	Nein	Enth.
09.06.2020	Ausschuss Wirtschaft Umwelt Bauen				
11.06.2020	Hauptausschuss				
24.06.2020	Stadtverordnetenversammlung				

### Beschlussvorschlag

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den in der Anlage 1 beigefügten Vorvertrag zum Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zur Schaffung von Baurecht für ein Einfamilienhaus auf dem Flurstück 96 der Flur 25 (Klarastraße) in der Gemarkung Finsterwalde.
2. Mit Übergabe des Vertragsentwurfes an die Vorhabenträgerin zur Unterschriftsleistung soll ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverwaltung und der Stadtverordnetenversammlung der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, beim eventuellen Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unberührt bleiben und ein Anspruch auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch durch diesen Vorvertrag nicht begründet werden kann.
3. Der Vorhabenträgerin soll eine Frist von 3 Monaten zur Prüfung und Annahme des Vertragsangebotes gegeben werden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die bisherigen Abwägungsentscheidungen zum Bebauungsplanverfahren „Osttangente“ und zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem hier beantragten Vorhaben der Stadtverordnetenversammlung zum gegebenen Zeitpunkt erneut zur Abwägung vorzulegen.

### Sachverhalt

Mit Schreiben vom 23.10.2019 wurde ein Antrag auf Einleitung des Planverfahrens zur Schaffung von Baurecht für ein Einfamilienhaus vorgelegt (Anlage 2 des Vertragsentwurfes).

Das beantragte Grundstück befindet sich innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Osttangente“ und ist dort neben weiteren benachbarten Grundstücken als Fläche für die Landwirtschaft

vorgesehen (Anlage 2 der BV).

Die Verwaltung hatte mit Vorlage 2020-001 den Fachausschüssen empfohlen, dem vorliegenden Antrag nicht stattzugeben, da aufgrund der Planung der östlichen Stadtkernentlastungsstraße („Osttangente“) Konflikte in Bezug auf den zu erwartenden Verkehrslärm vorhersehbar sind, die zu einem erhöhten Planungsaufwand, höheren Baukosten und Vorgaben bei der Grundrissorganisation von Schlafzimmern und s. g. Außenwohnbereichen für das beantragte Vorhaben sowie zu Rechtsunsicherheiten im laufenden Bebauungsplanverfahren zur „Osttangente“ führen können.

Die vorangegangene Empfehlung orientierte sich dabei an den bisherigen Abwägungsentscheidungen der Stadtverordnetenversammlung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Osttangente“ und der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich, in denen ausdrücklich von einem Heranrücken neuer schutzbedürftiger Nutzung an die künftige Entlastungsstraße, auch für das hier beantragte Grundstück, Abstand genommen wurde.

Der Hauptausschuss wünscht entgegen der Empfehlung der Verwaltung und der bisherigen Abwägungsentscheidungen der Stadtverordnetenversammlung nunmehr die Einleitung des begehrten Planverfahrens und hat eine Zurückziehung der Beschlussvorlage 2020-001 angeregt, der die Verwaltung gefolgt ist.

Der Verwaltung wurde weiterhin aufgegeben, einen Vertrag zu erarbeiten, durch den die Vorhabenträgerin vor Einleitung des Planverfahrens auf die vorliegende Problematik hingewiesen werden soll und sie weiterhin verpflichtet wird, sämtliche eventuell durch Lärmschutzmaßnahmen (aktiv und/oder passiv, ggf. Grundrissorganisation) entstehende Mehrkosten zu tragen und Ansprüche gegenüber der Stadt diesbezüglich nicht geltend zu machen.

Der gewünschte Vertragsentwurf liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 bei.

Die bisher getroffenen Abwägungsentscheidungen zum Bebauungsplanverfahren „Osttangente“ und zur parallel erfolgenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einer erneuten Prüfung zu unterziehen, insbesondere da das beantragte Vorhaben innerhalb des bereits in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes liegt und zudem noch ein weiteres Grundstück als landwirtschaftliche Flächen darin vorgesehen ist, für welches nach Umsetzung des hier beantragten Vorhabens eventuell Baurechte nach § 34 BauGB (Innenbereich) entstehen könnten.

Bei dem hier vorliegenden Vertragsentwurf handelt es sich um einen Vorvertrag zum Durchführungsvertrag. Der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren vorgeschriebener Durchführungsvertrag kann frühestens nach der Einleitung des Planverfahrens und Durchführung der Beteiligungsschritte abgeschlossen werden, da erst zu diesem Zeitpunkt bekannt ist, welche vertraglichen Bindungen insgesamt erforderlich werden.

Anmerkung:

Aufgrund des § 22 der Kommunalverfassung für das Land Brandenburg haben folgende Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

**Anlagen**

- 1 Vertragsentwurf mit Anlagen 1 und 2
- 2 4. Bebauungsplanentwurf „Osttangente“ (Auszug)
- 3 Flächennutzungsplanentwurf 4. Änderung (Auszug)
- 4 Flächennutzungsplan wirksam großräumig (Auszug)
- 5 Luftbild
- 6 Übersichtsplan großräumig mit Darstellung Plangebiet beantragt, Plangebiet „Osttangente“, skizzierten Trassenverlauf der künftigen „Osttangente“ und des wirksamen Bebauungsplanes „Helgastraße“