

Rahmen- bzw. Vorvertrag

Zwischen der **Stadt Finsterwalde,
Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde,
vertreten durch den Bürgermeister,
Herrn Gampe**

(nachfolgend `Stadt` genannt)

und

(nachfolgend `Vorhabenträgerin` genannt)

wird aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom folgender Rahmen- bzw. Vorvertrag zum nach § 12 Abs. 1 BauGB erforderlichen Durchführungsvertrag geschlossen:

1. Vorbemerkung/Vertragszweck

(1) Das Vertragsgebiet umfasst die in der Anlage 1 rot umgrenzen Flächen in der Gemarkung Finsterwalde in der Klarastraße.

(2) Die Vorhabenträgerin,, ist Eigentümerin des Grundstückes Flur 25, Flurstück 96 und hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Schaffung von Baurecht für ein Einfamilienhaus im Bungalowstil mit Garagen und Nebenanlagen beantragt.

(3) Die Stadt beabsichtigt, das beantragte vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren einzuleiten, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Vorhabens zu schaffen. Die Stadt beabsichtigt weiterhin, die ebenso erforderliche Flächennutzungsplanänderung einzuleiten.

Grundlage dieses Vertrages ist der als Anlage 2 beigefügte Antrag.

(4) Nach dem Stand der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Finsterwalde zur östlichen Stadtkernentlastungsstraße „Osttangente“ und des beantragten Vorhabens weist die Stadt Finsterwalde die Vorhabenträgerin ausdrücklich auf folgende Probleme hin:

Das Grundstück (Flur 25, Flurstück 96) liegt teilweise innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Osttangente“. Die künftige „Osttangente“ hat zum Inhalt, eine östliche Stadtkernentlastungsstraße planungsrechtlich zu sichern.

Im 4. Planentwurf zur „Osttangente“ ist für das beantragte Grundstück eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass diese Darstellung auf den vorliegenden lärmtechnischen Berechnungen zur künftigen „Osttangente“ beruht, die zu dem Ergebnis gekommen ist, dass beiderseits der östlichen Stadtkernentlastungsstraße neue Wohnbauflächen mit den zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen städtebaulich nicht vereinbar sind. Die Ausweisung der landwirtschaftlichen Fläche im Bebauungsplanentwurf entlang der Klarastraße erfolgte insbesondere um keine neuen schutzwürdigen Nutzungen an die künftige Entlastungsstraße heranzuführen (siehe auch Abwägungen der Stadtverordnetenversammlung zum B-Planverfahren Osttangente).

Der Vorhabenträgerin ist zudem bekannt, dass zwar im wirksamen Flächennutzungsplan entlang der Klarastraße noch Wohnbaufläche dargestellt ist, jedoch infolge der Abwägung der Stadtverordnetenversammlung zum Bebauungsplanverfahren „Osttangente“ und zur parallellaufenden Flächennutzungsplanänderung auch in der vorbereitenden Bauleitplanung (4. Änderung Flächennutzungsplan Vorentwurf) an dieser Stelle landwirtschaftliche Flächen enthalten sind.

Das beantragte Flurstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich momentan um den sogenannten Außenbereich nach § 35 BauGB, d. h. Baurecht für die Errichtung von z. B. Wohngebäuden besteht nicht. Über das Flurstück wird nach dem derzeitigen Planungsstand zudem die künftige „Osttangente“ führen.

Werden neue Wohngebiete und Straßen gleichzeitig geplant oder werden neue Wohngebiete an bestehende Straßen herangeplant, so kommt als Planungsgrundsatz die DIN 18005 zur Anwendung.

Nach derzeitigen Berechnungen würde das Grundstück entlang der Klarastraße in einem Bereich liegen, der tags mit 59 - 64 dB(A) (östlicher Grundstücksteil) bzw. 54 - 59 dB(A) (westlicher Grundstücksteil) belastet wird. Die Nachtwerte dazu betragen für den gesamten Teil (mit Ausnahme einer geringen Fläche am westlich Rand) entlang der Klarastraße 49 - 54 dB(A). Der Teil des Grundstückes, der der Osttangente direkt angrenzen wird, ist bereits mit Werten von 64 - 69 dB(A) (tags) belastet.

Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für z. B. allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) (tags/nachts) erheblich überschritten, insbesondere für die Nachtzeit. Auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59/49 dB(A) tags/nachts, welche regelmäßig die absolute Obergrenze des Abwägungsspielraumes darstellen, sind insbesondere in den Nachtstunden überschritten.

Darüber hinaus sind nicht nur die im Bebauungsplan zulässigen Wohngebäude, sondern auch Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone etc. schutzbedürftig, wenngleich sich diese Schutzbedürftigkeit ausschließlich auf den Tag (für WA beispielsweise 55 dB(A)) bezieht.

Nach § 1 Absatz 6 Nr. 1 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Aufgrund der derzeit vorliegenden Lärmberechnungen für die Osttangente ist zu erwarten, dass für das beantragte Verfahren umfangreiche Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden können. Dies könnten passive (z. B. Maßnahmen am Gebäude, wie Lärmschutzfenster, Zwangslüftung) und/oder aktive Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwände) und/oder Grundrissorganisation (z. B. lärmabgewandte Anordnung nachgeschützter Räume, Terrassen) sein.

(5) Die Vorhabenträgerin hat ein Interesse an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Sie beabsichtigt, auf dem Grundstück das Vorhaben „Errichtung eines Einfamilienhauses im Bungalowstil inklusive Garagen und sonstige Nebenanlagen“ zu realisieren.

(6) In Kenntnis der o.g. Probleme erklärt die Vorhabenträgerin dennoch, das Vorhaben durchführen zu wollen. Die Parteien schließen insofern folgenden Vertrag:

2. Immissionsschutzbindungen

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Rahmen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung ggf. erforderlich werdenden Schutzvorkehrungen (Erläuterungen unter Punkt 4 der Vorbemerkungen) innerhalb einer noch im abzuschließenden Durchführungsvertrag zu bestimmenden Frist auf ihrem Grundstück und ihre Kosten herzustellen.

(2) Die Vorhabenträgerin stellt hiermit die Stadt von jeglichen Schadensersatz- oder Entschädigungsforderungen - welcher Art auch immer – frei, die bei der geplanten Nutzung des Grundstückes möglicherweise für Schallschutzvorkehrungen erforderlich werden, die unter Punkt 4 der Vorbemerkungen beispielhaft und nicht abschließend aufgezählt sind.

3. Kostentragung und Ausschluss von Ersatzansprüchen bei fehlgeschlagener oder abweichender Planung

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlichen Kosten der Planung (einschließlich notwendiger Gutachten wie z. B. Lärmgutachten, artenschutzrechtliche Untersuchungen, Umweltprüfung und -bericht etc.) zu übernehmen.

(2) Die Übernahme der Kosten gilt auch für den Fall, dass die eingeleitete Planung von der Gemeinde nicht oder nur unter erheblichem Abweichen von den in Ziffer 1. dieses Vertrages zugrunde gelegten Vorgaben fortgeführt wird.

(3) Die Vorhabenträgerin erklärt außerdem unwiderruflich den Verzicht auf alle für den Fall des Scheiterns oder Abweichens der Planung vom vertraglich vorausgesetzten Inhalt möglicherweise entstehende Schadensersatzansprüche. Der Verzicht umfasst nicht die Fälle, in denen die Stadt das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren aus Gründen, die sie zu vertreten hat, abbricht oder nur unter erheblichen Abweichungen der in Ziffer 1. zum Ausdruck gebrachten städtebaulichen Zielsetzungen fortführt, ohne dass dies durch das objektive Recht vorgegeben wäre.

4. Veräußerung der Grundstücke, Wechsel des Vorhabenträgers

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Stadt wird die Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Stadt verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen. Die Stadt wird die Bonität des neuen Vorhabenträgers prüfen und auf dieser Grundlage das Sicherungserfordernis neu bewerten. Sie behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherungsleistungen abhängig zu machen.

5. Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 Baugesetzbuch) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

6. Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.

(2) Beide Vertragsparteien sind nach sorgfältiger Überprüfung sämtlicher Vertragsinhalte davon überzeugt, dass diese den gesetzlichen Anforderungen entsprechen. Sollte der Vertrag sich dennoch in Teilen bzw. insgesamt als unwirksam erweisen, wird vereinbart, dass die Vorhabenträgerin sich nicht mehr auf die Nichtigkeit von Teilen bzw. des gesamten Vertrags berufen kann, sobald die Stadtverordnetenversammlung die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen hat.

7. Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit Unterzeichnung durch beide Vertragspartner wirksam.

Finsterwalde, den

Finsterwalde, den

für die Stadt

für die Vorhabenträgerin

Gampe
Bürgermeister

Zimmermann
allgemeiner Stellvertreter
des Bürgermeisters

.....

Anlagen:

1 Vertragsgebiet

2 Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

abgestimmt mit: FB SBV BTM FW BSO BM