

# Städtebaulicher Vertrag

## über das Vorhaben

### 2. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich Brunnenstraße“ - Folgekostenvertrag -

Die Stadt Finsterwalde,  
Schloßstraße 7/8  
03238 Finsterwalde,  
vertreten durch den Bürgermeister,  
Herrn Jörg Gampe

(nachfolgend „Stadt“ genannt)

und .....

(nachfolgend „Vorhabenträger“)

schließen folgenden städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zur Übernahme der durch das Vorhaben ggf. verursachten Folgekosten:

#### § 1 Vorbemerkung/Vertragszweck

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst die in der Anlage 1 rot umgrenzten Flächen in Finsterwalde.
- (2) Der Vorhabenträger ist Eigentümer der innerhalb des Vertragsgebietes gelegenen Grundstücke Flur 15, Flurstücke 665, 791 und 792 in der Gemarkung Finsterwalde.
- (3) Die Stadt beabsichtigt, für das Vertragsgebiet den Bebauungsplan „Südlich Brunnenstraße“ zu ändern, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Mischgebietes zu schaffen.
- (4) Der Vorhabenträger hat ein Interesse an der Änderung des Bebauungsplanes. Er beabsichtigt, auf den Flurstücken 665, 791 und 792 der Flur 15 in der Gemarkung Finsterwalde in Gänze ein Mischgebiet zu entwickeln und hat dazu am 07.03.2018 einen Antrag zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich Brunnenstraße“ gestellt.
- (5) Zur Sicherung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes oder um die durch die Bebauungsplanänderung aufgeworfenen Probleme auszuräumen, schließen die Parteien folgenden Vertrag:

#### § 2 Übernahme Kosten für eventuell geltend zu machende Planungsschäden Dritter

- (1) Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Finsterwalde beschlossen, den Bebauungsplan „Südlich Brunnenstraße“ erneut zu ändern, dabei aber bestimmt, dass mit der Änderung der Gebietsausweisung für die verbleibenden Gewerbebegebietsflächen kein Eingriff in die derzeit zulässigen Kontingente erfolgt.
- (2) Mit Datum vom 18.11.2019 liegt eine Ersteinschätzung des beauftragten Ingenieurbüros für Bauphysik vor, wonach für das geplante Mischgebiet eine Überschreitung der Orientierungswerte bei Umsetzung der Planungsabsicht bei ca. 3 dB liegen wird. Es werden darin

verschiedene Lösungsansätze vorgeschlagen und in einer gemeinsamen Beratung zwischen Vorhabenträger, Planungsbüro, Ingenieurbüro für Bauphysik und Stadtverwaltung besprochen. Nach ausgiebiger Diskussion, auch unter Würdigung des Denkmalwertes des Gebäudes, wird von Seiten des Vorhabenträgers als Möglichkeit der Schaffung des Planungsrechtes für das beantragte Vorhaben lediglich noch die Option der Kontingentverringerung in den verbleibenden angrenzenden Gewerbegebieten in Betracht gezogen, damit die zulässigen Orientierungswerte im geplanten Mischgebiet zumindest in Teilen eingehalten werden können. Hierzu sind vom Vorhabenträger Abstimmungen mit den unmittelbar südlich angrenzenden Gewerbebetriebe vorgesehen.

(3) Mit Datum vom 05.01.2021 teilt das mit der Objektplanung beauftragte Architekturbüro im Auftrag des Vorhabenträgers mit, dass der Eigentümer des unmittelbar südlich angrenzenden Flurstückes 729 der Flur 15, bereit ist, auf einen Anteil der auf seinem Grundstück zulässigen Lärmkontingente zu verzichten, damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Festsetzung eines Mischgebietes ggf. geschaffen werden können.

(4) Nach § 42 BauGB gilt:

- 1) *Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach Maßgabe der folgenden Absätze eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.*
- 2) *Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, bemisst sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt.*
- 3) *Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere, wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Die Höhe der Entschädigung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswerts bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der in Satz 1 bezeichneten Beschränkungen ergibt.*
- 4) *Entschädigungen für Eingriffe in ausgeübte Nutzungen bleiben unberührt.*

(5) Der Bebauungsplan Südlich Brunnenstraße trat erstmalig am 20.10.2000 in Kraft, die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 20.09.2004 wirksam. Änderungen in Bezug auf die Lärmkontingentierung sind gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan in der 1. Änderung mit Ausnahme einer geringen Erhöhung für das GE 5 (Teilgrundstück des Vorhabenträgers) auf den restlichen Gewerbegebietsgrundstücken nicht erfolgt. Die Voraussetzungen für eine den planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechende Bebauung lagen auch endgültig mit Schlussabnahme der Erschließungsanlagen „Max-Taut-Straße“ und „Max-Coswig-Straße“ mit Datum vom 05.04.2007 (Bauabnahme der beiden Straßen), jedoch spätestens mit öffentlicher Widmung vom 17.07.2009 vor, so dass die 7 Jahresfrist nach § 42 Absatz 4 abgelaufen ist und die Aufhebung bzw. Änderung einer zulässigen, aber noch nicht verwirklichten, Nutzung nicht mehr entschädigungspflichtig wäre. Eingriffe in einige zulässig ausgeübte Nutzung (hier Freiflächensolarpark) sind mit einer Reduzierung der auf dem Flurstück 729 liegenden Lärmkontingente nicht zu erwarten.

(6) Sollten dennoch Ansprüche irgendwelcher Art gegenüber der Stadt Finsterwalde geltend gemacht werden, die im Zusammenhang mit der beantragten Bebauungsplanänderung und der beabsichtigten Kontingentverringerung auf Flurstück 729 stehen, so verpflichtet sich der Vorhabenträger hiermit zur Übernahme des Geldentschädigungsanspruchs nach § 42 BauGB und stellt die Stadt von jeglichen Ansprüchen des Eigentümers des Flurstücks 729 oder etwaiger Dritter frei.

### **§ 3 Haftungsausschluss**

(1) Ein Anspruch auf Aufstellung bzw. Änderung eines Bauleitplans kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des

Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf Festsetzung des Bebauungsplans und den Vollzug dieses Vertrages tätig, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt, können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

#### **§ 4 Rechtsnachfolge**

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese in Fällen von Rechtsnachfolgen entsprechend weiterzugeben.

Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

#### **§ 5 Wirksamwerden**

Der Vertrag wird mit Unterzeichnung wirksam.

#### **§ 6 Kosten**

Alle mit dem Abschluss und der Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben trägt der Vorhabenträger.

#### **§ 7 Schlussbestimmungen**

(1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 2-fach auszufertigen. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

#### **§ 8 Bestandeile des Vertrages**

Dem Vertrag liegen folgende Anlagen bei:

(1) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets (Anlagen 1)

Finsterwalde, den ..... , den .....

für die Stadt

für den Vorhabenträger

Gampe  
Bürgermeister

Zimmermann  
allgemeiner Stellvertreter  
des Bürgermeisters

.....  
Vorhabenträger





# Stadt Finsterwalde

Geobasisdaten: ©GeoBasis-DE/LGB



Anlage 1 zum Vertrag Folgekosten BP Südlich Brunnenstraße 2. Änderung	Bearbeiter:	
	geprüft:	
Lageplan mit Grenzen des Vertragsgebietes	Maßstab:	1:1650
	Druckausgabe:	10.02.2021