

**Städtebaulicher Vertrag**  
**zur Übertragung von Planungsleistungen zur Änderung des Bebauungsplanes**  
**„Industrie- und Gewerbepark Jänschwalde“ der Gemeinde Jänschwalde/Janšojce**

Zwischen

der **Gemeinde Jänschwalde**  
vertreten durch die amtierende Amtsdirektorin des Amtes Peitz,  
Frau Kerstin Lichtblau und  
der 2. stellvertretenden Amtsdirektorin  
Frau Diana Mucha  
Schulstraße 6 in 03185 Peitz

-nachfolgend „**Gemeinde**“ genannt-

und

der **Euromovement Energiepark GmbH**  
vertreten durch den Geschäftsführer  
Herrn Jochem Schöppler und den Prokuristen  
Herrn Matthias Kraut  
Flugplatzstraße 1 in 03197 Jänschwalde, OT Ortsteil Jänschwalde-Ost

-nachfolgend "**Vorhabenträger**"

genannt

wird folgender Vertrag auf der Grundlage des § 11 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen.

### **Präambel**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jänschwalde hat in öffentlicher Sitzung am 23.11.2023 die Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) mit der Bezeichnung „Industrie- und Gewerbepark Jänschwalde“ der Gemeinde Jänschwalde/Janšojce für den betroffenen Bereich des ehemaligen Flugplatzes Drewitz beschlossen. Dieser Beschluss wird am 27.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

### **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das B-Plangelände baulich zu einem Industriepark zu entwickeln. Erste ansiedlungswillige Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes für den Industrie- und Gewerbepark „GRAL“ konnten gewonnen werden. Aufgrund der Anforderungen der Ansiedlungswilligen hat sich herausgestellt, dass eine kleinteilige Struktur für die innere Erschließung in der ursprünglichen Form nicht erforderlich bzw. teilweise hinderlich ist, weil große Grundstücke benötigt werden. Es gibt auch Hinweise darauf, dass die Regelungen zum Maß der Nutzung (d.h. zur Bebauungsdichte und zu den zulässigen Höhen) flexibler gestaltet werden sollen. Dies betrifft auch andere Regelungen des B-Planes, die die Umweltwirkungen oder Restriktionen hinsichtlich der Energieerzeugung betreffen. Für den Bahnanschluss werden ebenfalls andere Flächenzuschnitte benötigt als ursprünglich erwartet. Um die Voraussetzungen für die ersten geplanten konkreten Vorhaben zu schaffen, muss der B-Plan geändert werden. Die Standorte werden z. B. noch von den nun nicht mehr benötigten Flächen für den Bahnanschluss blockiert. In diesem Zusammenhang sollen alle Bestimmungen des B-Planes überprüft und an die nun bekannten Anforderungen angepasst werden. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung sollen jedoch beibehalten werden.

Es ist erforderlich, eine erste Änderung der Planzeichnung, der Festsetzungen und dessen Begründung

des verbindlichen Bauleitplans gemäß § 2 BauGB vorzunehmen. Der Vorhabenträger hat somit ein berechtigtes Interesse an der Änderung des B-Planes.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten den B-Plan vom 25.05.2022 zu ändern.

Ziel ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Entwicklung eines Industrie- und Gewerbeparks und den Anforderungen der Ansiedlungswilligen zu entsprechen.

## **§ 2 Planungsleistung**

- (1) Mit der Erarbeitung des Entwurfes zur Änderung des Bebauungsplanens wird das Planungsbüro Wolff, Bonnaskenstraße 18/19, 03044 Cottbus beauftragt. Für die Überarbeitung der umweltbezogenen Berichte und der Beilegung des Grünordnungsplanes wird das Planungsbüro Natur+Text GmbH, Friedensallee 21, 15834 Rangsdorf beauftragt. Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für die Erstellung aller erforderlichen Unterlagen der Verfahren. Der Gemeinde entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.
- (2) Die Planung hat sich an den landesplanerischen und raumordnerischen Zielpunkten zu orientieren. Bei der Erarbeitung der Änderung zum Bebauungsplan wird der Vorhabenträger mit den jeweils zuständigen Gremien der Gemeinde zusammenarbeiten. Diese gewähren die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Änderungsverfahrens.
- (3) Der Änderungsentwurf ist der Gemeinde in einer für die öffentliche Auslegung geeigneten Fassung und in zwei Ausführungen zu überlassen.
- (4) Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vom Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Gemeinde vorzunehmen. Der Beschluss für die Billigung des Entwurfes der Änderung zum Bebauungsplan, für ihre öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Jänschwalde gefasst, ebenso alle erforderlichen Beschlüsse im Planänderungsverfahren.
- (5) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung des Vorhabenträgers mit der Änderung des Bebauungsplanentwurfes ausschließlich dazu erfolgt, um sein technisch-fachliches Wissen und seine organisatorischen Fähigkeiten in Anspruch zu nehmen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Gemeinde, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, beim eventuellen Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Verfahrens der Änderung des Bebauungsplanes bleiben davon unberührt.

## **§ 3 Haftungsausschluss zugunsten der Gemeinde**

- (1) Der Vorhabenträger erkennt für sich und etwaige Rechtsnachfolger die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes an und verzichtet auf eventuelle sich hieraus ergebende Übernahme- und Geldentschädigungsansprüche nach den §§ 40 bis 44 BauGB.
- (2) Ein Anspruch auf die Änderung des Bebauungsplanes kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers die dieser im Hinblick auf die Festsetzung des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt ist ausgeschlossen.

## **§ 4 Rechtsnachfolge**

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bzw. Vertragspartners bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem etwaigen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

## § 5 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde 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.

## § 6 Wirksamwerden

Der Vertrag tritt mit seiner Unterzeichnung in Kraft.

Peitz, den

Jänschwalde-Ost, den

Gemeinde

Vorhabenträger

K. Lichtblau  
amtl. Amtsdirektorin

D. Mucha  
2. Stellv. Der Amtsdirektorin

  
J. Schöppler  
Geschäftsführer

  
M. Kraut  
Prokurist

Euromovement Energiepark GmbH  
Flugplatzstr. 1  
03197 Jänschwalde-Ost  
Mail: [mail@euromovement.de](mailto:mail@euromovement.de)