

## **Städtebaulicher Rahmenvertrag**

über die Rahmenbedingungen zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen im Zuge der Entwicklung des Plangebietes, die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Absatz 3 BauGB

### **„Industrie- und Gewerbepark Green Areal Lausitz“ im Bereich des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbepark Jänschwalde“ in der Gemeinde Jänschwalde/Janšojce**

Zwischen

der Gemeinde Jänschwalde/Janšojce vertreten durch das Amt Peitz/Picnjo,  
die Amtsdirektorin, Frau Elvira Hölzner  
Schulstraße 6, 03185 Peitz

nachfolgend "Gemeinde" genannt,

und

der Euromovement Industriepark GmbH, Euromovement Energiepark GmbH sowie  
der Gral Erschließungs GmbH  
vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Jochem Schöppler und  
den Prokuristen, Herrn Matthias Kraut  
Flugplatzstraße 1, 03197 Jänschwalde

nachfolgend „Entwicklungsgesellschaft“ genannt,  
zusammen „die Parteien“ genannt,

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

## **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

(1) Rechtliche Grundlagen:

Dieser Vertrag basiert auf den folgenden rechtlichen Grundlagen

- BauGB
- Bebauungsplan der Gemeinde Jänschwalde/Janšojce „Industrie- und Gewerbepark Jänschwalde“ auf dem Areal des ehemaligen Flugplatz Drewitz Fassung April 2022

(2) Planungsziel

Das gemeinsame Planungsziel der Gemeinde und der Entwicklungsgesellschaft als Vertragspartner ist die Ansiedlung von industriellen und gewerblichen Unternehmen im Plangebiet mit Produktions- und Energietechnologieverfahren, die insgesamt im Mix der Nutzungen die Erreichung der gesetzlich festgelegten klimapolitischen und ökologischen Ziele (z.B. CO<sub>2</sub>-Neutralität) des Klimaschutzgesetzes

der Bundesrepublik Deutschland, siehe <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/klimaschutzgesetz-2021-1913672> sicherstellen und einen wirtschafts- und beschäftigungspolitischen Beitrag zur Bewältigung des Strukturwandels in der Lausitz im Sinne des Strukturstärkungsgesetzes leisten.

Das Plangebiet umfasst die im als Anlage 1 beigefügten Lageplan (Bestandteil dieses Vertrages) abgegrenzten Grundstücke der Gemarkung Jänschwalde, Blatt 1470, Flur 5 und 13 und der Gemarkung Drewitz, Blatt 1130, Flur 6 und 7,.

### (3) Vertragsumfang

Der Vertrag bezieht sich auf die abschnittsweise bzw. schrittweise Entwicklung des Plangebietes und die korrespondierende Herstellung von Infrastrukturanlagen sowie der Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB im Plangebiet selbst und über die Grenzen des Plangebietes hinaus, soweit dies zur Entwicklung des Plangebietes erforderlich ist.

Den Vertragspartnern ist bekannt, dass die Gemeinde beabsichtigt, soweit erforderlich, im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens (Änderungen) und des Fortschritts der Entwicklung der Fläche in Abhängigkeit von den jeweiligen Ansiedlungen weitere städtebauliche Verträge mit der Entwicklungsgesellschaft oder einvernehmlich mit Dritten abzuschließen (z.B. zur Erschließung, Infrastruktur, Ausgleichsmaßnahmen). Die Vertragspartner verpflichten sich, weitere Verträge zur Lösung der Detailfragen abzuschließen, die mit den Verpflichtungen, die sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben, zusammenhängen. Die jeweiligen Verkäufer der Flächen werden verpflichtet, den Erwerbern der Grundstücke die Verpflichtungen des Städtebaulichen Rahmenvertrages in den Kaufverträgen verbindlich zu verankern mit der Maßgabe, dass diese die Verpflichtungen aus diesem Vertrag dem nächsten Grundstückseigentümer aufzuerlegen sind. Darüber hinaus verständigen sich die Parteien darauf, dass Einzelheiten hierüber zu einem späteren Zeitpunkt auszuhandeln und in Form von Einzelverträgen zu vereinbaren sind.

## § 2 Erschließung

### (1) Gegenstand

Die Erschließung und Wiederherrichtung umfasst nach Maßgabe der Ausbauplanung insbesondere:

- Baufeldfreimachung
- Gebäuderückbau/ Gebäudeentkernung/ Teiltrückbau
- Rückbau von nicht betriebsnotwendigen Leitungen und Kanälen
- Energie- und Wärmeversorgung
- Herrichtung Absetzbecken
- Trinkwasserleitungen
- Regenentwässerung
- Schmutzwasser
- Löschwasser
- Kabel und Leitungen
- Straßenbau
- Gleisanlagen
- Lärm- und Sichtschutzanlagen

- Anpassung von Einfriedungen
- Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen.

Diese Vereinbarung bezieht sich auf die entsprechenden Erschließungseinrichtungen innerhalb und ggf. außerhalb des Plangebietes.

(2) Die Entwicklungsgesellschaft als Entwicklungsträgerin verpflichtet sich, auf eigenen Namen und auf eigene Rechnung die Planung, Ausschreibung, Vergabe und Durchführung für die Erschließungsanlagen des Vertragsgebietes, soweit erforderlich, erarbeiten zu lassen und mit der Gemeinde als Vorhabenträgerin öffentlicher Erschließungsinfrastruktur abzustimmen.

(3) Die Entwicklungsgesellschaft ist verpflichtet, bei Maßnahmen außerhalb des Plangebietes den Inhalt von Ausschreibung, Leistungsverzeichnissen und Vergabeunterlagen vor deren Bekanntgabe oder Veröffentlichung sowie bei Nutzung entsprechender stufenweiser Vergabeverfahren, die Auswahl der aufzufordernden Bieter mit der Gemeinde abzustimmen.

(4) Auftragserteilungen, die den Bereich der mit der Vorhabenträgerin zu koordinierenden Maßnahmen betreffen, bedürfen der vorherigen Abstimmung der Gemeinde.

(5) Dieses gilt insbesondere für gemeinsame Verkehrsführungen/ -anlagen inkl. dazugehörige Nebenanlagen (Bahn, Straße, Radwege, Stellplätze) im öffentlichen Bereich. Mit dem öffentlichen Infrastrukturbereich funktional oder physisch verbundene Verkehrsanlagen sind auf Grundlage des Verkehrsplanes und von Verkehrsaufkommensentwicklungsschätzungen der Entwicklungsträgerin sowie der Planungsgrundlagen der Gemeinde zu erstellen. Dabei sind bestehende Verkehre ohne Entwicklungsmaßnahmen einzubeziehen und durch geeignete Maßnahmen wie Verkehrszählungen ggf. zu quantifizieren.

### **§ 3 Aufwand und Kosten**

(1) Die Entwicklungsgesellschaft verpflichtet sich zur finanziellen Entlastung der Gemeinde in einem angemessenen Umfang von Kosten für den Bau und den Betrieb der geplanten Verkehrsanbindungen (Straße, Schiene). Konkrete Maßnahmen und deren Umfang sind in einem separaten Vertrag zu vereinbaren.

(2) Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass die Verkehrsanbindungen auch der Öffentlichkeit zugutekommen.

(3) Zuständig für eine ausreichende Beleuchtung/Winterdienst sowie deren Unterhaltung/Reparaturen im Plangebiet ist die Entwicklungsgesellschaft. Gleiches gilt -sofern nicht mit einem beteiligten TÖB anders vereinbart- auch für

- Erschließungsanlagen wie Gemeinsame Leitungsführungen (Netzerweiterungen, Ausbaustufen) Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung, Energie- und Wärmeversorgung
- Kanäle
- Digitale Netze
- Brand- und Rettungsschutz innerhalb des Plangebietes

(4) Die Entwicklungsgesellschaft wird Privatstraßen innerhalb des Plangebietes teilweise der Öffentlichkeit zugänglich machen, sofern Sicherheit und Ordnung dieses zulassen. Die Entwicklungsgesellschaft stellt sicher, dass einzelne Verkehrsanlagen auch innerhalb des Vertragsgebietes auch außerhalb der Betriebszeiten und an Wochenenden öffentlich genutzt werden können.

(5) Die Entwicklungsgesellschaft sichert der Gemeinde als Vorhabenträgerin zu, sich an der mit der

Errichtung oder der Erweiterung von Kanälen außerhalb des Plangebietes verbundenen Lasten der Gemeinde, sofern diese nicht der Allgemeinheit zugutekommen oder bereits durch Entgelte oder Betreiber und /oder Förderungen getragen werden, zu beteiligen. Diese Bereitschaft bezieht sich grundsätzlich auch auf die Erweiterung von Kanälen oder den Neubau bzw. die Vergrößerung von Kläranlage sowie auf

- den Ausbau digitale Netzwerkinfrastruktureinrichtungen außerhalb des Plangebietes,
- den Brand- und Rettungsschutz (Feuerwehrebereitschaft) -als unmittelbare Folge des Entwicklungsvorhabens,
- die Schaffung oder Erweiterung spezieller Einrichtungen oder Anlagen für die örtliche Feuerwehr,
- die ggf. die spätere Einrichtung einer „eigenen Industrieparkfeuerwehr“, um Freiwillige Ortswehren /Grundversorgung) zu entlasten.

Die entsprechenden Einzelheiten hierzu werden bedarfsgerecht und einvernehmlich in separaten Verträgen zwischen den Parteien und ggf. unter Einbeziehung Dritter geregelt.

#### **§ 4 Soziale Infrastruktur**

##### **(1) Beteiligung an Lasten**

Es ist eine Zunahme der Bevölkerung durch die Entwicklung des Gebietes zu erwarten. Aufwendungen für soziale Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und die die Gemeinde für die Bewohner bereitzustellen hat, obliegen der Gemeinde.

Die Entwicklungsgesellschaft verpflichtet sich, sich angemessen an den gebietsbezogenen Folgekosten entsprechend separat zu schließender Einzelverträge zu beteiligen. Hierzu gehören u.a.

- die ggf. notwendige Erweiterung und/oder Neubau Öffentlicher Anlagen und kommunaler Einrichtungen, in der Gemeinde Jänschwalde (Kindertagesstätte, Grundschule, Sport- und Freizeitanlagen)
- die Erhöhung der Attraktivität des ÖPNV-Angebotes (Anpassung/Erweiterung),

sofern die erforderlichen Maßnahmen die Pflichtaufgaben der Gemeinde überschreiten, aber einvernehmlich seitens beider Parteien für erforderlich erachtet werden.

#### **§ 5 Fertigstellung der Anlagen**

(1) Die Entwicklungsgesellschaft verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen auf ihre Kosten in dem Umfang fertig zu stellen, der sich aus der von den Vertragspartnern genehmigten Ausbauplanung ergibt.

(2) Erschließungsanlagen müssen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt und spätestens bis zur Fertigstellung der anschließenden Bauten benutzbar sein.

(3) Die im Zusammenhang mit der Durchführung der technischen und sozialen Infrastrukturmaßnahmen stehenden Verpflichtungen sind in einem gesonderten Vertrag zwischen der Entwicklungsgesellschaft, der Gemeinde und den berührten Versorgungsträgern zu regeln.

## **§ 6 Umfeld-Gestaltung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

(1) Die Gemeinde und die Vorhabenträger sind zur Durchführung und dauerhaften Sicherung und Kontrolle von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen und von artenschutzrechtlichen Maßnahmen einschl. CEF-Maßnahmen verpflichtet. Zum Ausgleich der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe werden in einem gesonderten Vertrag entsprechende Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe sowie grünordnerische Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

(2) Die Entwicklungsgesellschaft ist verpflichtet, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung die Planung erarbeiten zu lassen und den zuständigen Gremien und Behörden vorzulegen. Näheres ist bei Bedarf einvernehmlich durch Einzelverträge zu regeln.

## **§ 7 Vereinbarung zu Energiestandards**

(1) Die Entwicklungsgesellschaft verpflichtet sich, für sämtliche neu zu errichtende Gebäude im Vertragsgebiet die Anwendung der folgenden Festlegungen gegenüber den Bauherren und Investoren in Form von entsprechenden Übereinkünften vertraglich festzulegen:

- Gründächer und Giebel
- Energie- und Wärmeversorgungskonzepte
- jeweils dem technischen Fortschritt entsprechend höchste Energieeffizienzstandards
- CO<sub>2</sub> – minimaler und idealerweise neutraler Energien

## **§ 8 Weitere Bestimmungen**

(1) Die Parteien vereinbaren, sich unmittelbar, direkt und zeitnah über alle die Entwicklungs- und die Vorhabenträgerschaft betreffenden Ereignisse zu informieren.

(2) Die Öffentlichkeit der Gemeinde wird grundsätzlich und auch über das Ausmaß der gesetzlichen Bestimmungen hinausgehend in Abstimmung mit der Gemeinde informiert. Dabei gelten die Grundlagen der Vertraulichkeit und der angestimmten Transparenz bei der Informationsbehandlung und -Weitergabe.

## **§ 9 Haftungsausschluss**

(1) Die Erschließungsgesellschaft sorgt für etwaigen Haftungsansprüchen angemessenen Versicherungsschutz für die im Planungsgebiet befindlichen Einrichtungen eigenständig oder durch Verpflichtung der Ansiedler auf dem Gelände.

(2) Wird der entsprechend den Zielvorstellungen der Vertragsparteien erlassene Bebauungsplan in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren inzident oder in einem Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt, so verzichtet die Entwicklungsgesellschaft gegenüber der Gemeinde auf jedweden Schadensersatzanspruch, insbesondere wegen Amtspflichtverletzung (§ 839 BGB), positiver Forderungsverletzung (§ 280 BGB) oder culpa in contrahendo (§ 311 Abs. 2 BGB). Dies gilt auch, wenn ein Vorbescheid oder eine Baugenehmigung in einem Widerspruchsverfahren oder von der Verwaltungsgerichtsbarkeit in einem summarischen Eilverfahren (§ 80 a Abs. 3 Satz 2 VwGO i. V. m. § 80 Abs. 5 VwGO) bzw. in einem Klage-, Berufungs- oder Revisionsverfahren für rechtswidrig erachtet bzw. aufgehoben wird.

## **§ 10 Kostenträgerschaft und Sicherheiten**

(1) Die Entwicklungsgesellschaft trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner

Durchführung. Je nach Fortschritt der Entwicklungen/Ansiedlung werden Folgeverträge geschlossen.

(2) In welcher Form die Entwicklungsgesellschaft für Leistungen der Gemeinde Sicherheitsleistungen für den ersten Bauabschnitt innerhalb der nächsten drei Jahre hinterlegt, bleibt einer gesonderten notariell beglaubigten Vereinbarung vorbehalten.

(3) Mehrere Vertragspartner der Entwicklungsgesellschaft haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

### **§ 11 Durchführung**

(1) Es besteht die Verpflichtung der Entwicklungsgesellschaft, sämtliche Pflichten und Bindungen aus diesem Vertrag und den im Zusammenhang mit diesem Vertrag weiter abzuschließenden Verträgen ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten.

(2) Die Parteien verpflichten sich, eine/n Hauptansprechpartner:in für die Umsetzung und Ausgestaltung des Vertrages zu benennen und zusätzlich die Projektleiter:innen oder Teilprojektverantwortlichen verbindlich festzuschreiben und etwaige Personalveränderungen rechtzeitig unter Angabe der Erreichbarkeitskoordinaten der anderen Partei mitzuteilen.

### **§ 12 Schlussbestimmungen**

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es bestehen keine Nebenabreden.

(2) Dieser Vertrag ist 4fach ausgefertigt. Die Gemeinde und die Entwicklungsgesellschaft erhalten je zwei Ausfertigungen.

### **§ 13 Salvatorische Klausel**

Im Fall der Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen bleibt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages unberührt. Die Vertragspartner verpflichten sich, eventuelle unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

### **§ 14 Inkrafttreten**

Der Vertrag besteht aus dem Vertragswerk und den darin aufgeführten Anlagen. Er tritt mit seiner Unterzeichnung in Kraft und gilt als auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Peitz, den

Jänschwalde, den

E. Hölzner  
Amtsdirektion

K. Lichtblau  
Stellv. Amtsdirektorin

J. Schöppler  
Geschäftsführer

M. Kraut  
Prokurist

### Anlagen

Lageplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes