Anpassung gemäß Änderungsantrag vom 28.10.2025

Vereinbarung

Zwischen der

Stadt Groß-Umstadt

und der

Bauherrngemeinschaft Riegelbeck/Riedl-Bau

Sowie der

Eigentümerin
„Südlich Waldfriedhof“

zur Vorbereitung der städtebaulichen Maßnahme „Südlich Waldfriedhof“ in der Gemarkung Groß-Umstadt

Zwischen

der **Stadt Groß-Umstadt,**

vertreten durch den Magistrat,

dieser vertreten durch

Herrn Bürgermeister René Kirch,
sowie die Erste Stadträtin Frau Miriam Mohr

beide dienstansässig in

Markt 1
64823 Groß-Umstadt,

nachfolgend **„Stadt“** genannt,

und

der Bauherrngemeinschaft Riegelbeck/Riedl-Bau
vertreten durch

[redacted]

und

[redacted]

Sowie

[redacted]

nachfolgend „**Bauherr/Eigentümergemeinschaft**“ genannt,

die Stadt und die Eigentümer gemeinsam auch **„Vertragschließende“** genannt,

wird folgende

Vereinbarung

geschlossen.

§ 1 Rahmenbedingungen der Bebauung

Die „Bauherr/Eigentümergemeinschaft“ planen die Errichtung von Wohngebäuden gemäß Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Südlich Waldfriedhof“ vom 19.12.2024 und dem als Anlage beigefügten Bebauungsplanentwurf.

Für das Baufeld WA-1 und WA-2 gilt:

Dieses Gebiet ist bereits mit einer ehemaligen Gärtnerei bebaut, die nun teilweise abgerissen werden soll. Das Baufeld WA-1 verbleibt im Besitz der bisherigen Eigentümerin.

Für das Baufeld WA-1 gilt:

- Aktuell: Keine baulichen Veränderungen geplant.
- Zukünftig: Bei einer späteren Bebauung sind mindestens 4 Wohneinheiten bis max. 8 Wohneinheiten (durch Erweiterung oder Neubau) zu errichten

Für das Baufeld WA-2 gilt:

- Bestehende Bebauung: Die bestehende Bebauung wird abgerissen.
- Zukünftige Bebauung: Es können 3 bis 8 Wohneinheiten (mindestens zwei Gebäude, maximal 4 Gebäude) errichtet werden, wobei mindestens 3 Wohneinheiten entstehen müssen. Pro Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Für das Baufeld WA-3 gilt:

- Bestehende Bebauung: Derzeit unbebaut.
- Zukünftige Bebauung: Es können 2 bis 6 Wohneinheiten (mindestens ein Gebäude, maximal 3 Gebäude) errichtet werden, wobei mindestens 2 Wohneinheiten entstehen müssen. Pro Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Das Vertragsgebiet umfasst die Baufelder WA-1, WA-2, WA-3 und die Erschließungsstraße. (siehe Anlage 1).

Diese Bauvorhaben sind derzeit nicht nach den §§ 30 ff des Baugesetzbuches (BauGB) zulässig.

Der „Bauherr/Eigentümergemeinschaft“ ist bekannt, dass nach dem bisher für ihr Grundstück geltenden Baurecht das jeweilige Vorhaben nicht verwirklicht werden kann. Das Baurecht kann deshalb nur über die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erreicht wer- den.

Die Stadtverordnetenversammlung hat hierzu in ihrer Sitzung am 19.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich Waldfriedhof“ mit der Zielsetzung beschlossen, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans eine der Ortslage angepasste Wohnbebauung planungsrechtlich zu ermöglichen

§ 2 Durchführungsfristen und -verpflichtungen

Die „Bauherr/Eigentümergemeinschaft“ verpflichten sich für das Baufeld WA-2 und WA-3, mit dem Bau der Wohngebäude innerhalb einer Frist von 48 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu beginnen und die Bezugsfertigkeit spätestens nach 60 Monaten nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes herzustellen.

Das Baufeld WA-1 erhält keine zeitliche Bauverpflichtung.
Für den Fall einer Bestandsveränderung wird jedoch auf die Regelungen des §1 verwiesen.

§ 3 Verfahrensverantwortung und Kosten

Der „Bauherr/Eigentümergemeinschaft“ und der Stadt ist daran gelegen, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zügig geschaffen werden.

Die „Bauherr/Eigentümergemeinschaft“ wird die zur Durchführung des Planverfahrens notwendigen städtebaulichen Leistungen sowie die erforderlichen Fachgutachten an ein externes Planungsbüro vergeben.

Mit der Planung wird das Planungsbüro „prosa | Architektur + Stadtplanung BDA Quasten Rauh PartGmbB“ in Darmstadt beauftragt. Vertreten wird das Planungsbüro durch Herrn Kaczmarek.

Eine Vertragsbeziehung zwischen der Stadt und dem Planungsbüro wird dadurch nicht begründet, sodass auch keine Ansprüche des Planungsbüros gegenüber der Stadt bestehen.

Das Planungsbüro „prosa | Architektur + Stadtplanung BDA Quasten Rauh PartGmbB“ wird unmittelbar von der „Bauherr/Eigentümergemeinschaft“ beauftragt und rechnet mit dieser die erbrachten Leistungen ab. Diese Leistungen umfassen die zu beschließenden Planunterlagen für den aufzustellenden Bebauungsplan, notwendige Fachgutachten, die Abstimmung mit den Behörden und den betroffenen Bürgern, die Ausarbeitung von Beschlussvorschlägen zur Behandlung von Anregungen sowie die Zusammenstellung der Verfahrensakte.
Das Planungsbüro „prosa | Architektur + Stadtplanung BDA“ wird diese Arbeiten in Abstimmung mit den Eigentümern und der Stadtverwaltung durchführen.

Diese Kosten umfassen dabei auch die Kosten dieses Vertrages.

Der „Bauherr/Eigentümergemeinschaft“ ist bekannt, dass sie die Kosten auch im Falle eines Scheiterns des Satzungsverfahrens zu tragen haben. Ansprüche an die Stadt - gleich aus welchem Rechtsgrund – können weder beim Scheitern des Zustandekommens noch bei Aufhebung des Bebauungsplanes geltend gemacht werden.

Sonstige Kosten für das Tätigwerden der Stadt entstehen nicht. Ausgenommen sind anfallende Gebühren und Abgaben.

§ 4 Kein Anspruch auf Bebauungsplan

Der „Bauherr/Eigentümergemeinschaft“ ist bekannt, dass ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans oder auf Aufstellung eines Bebauungsplanes mit einem bestimmten Inhalt durch diese Vereinbarung nicht begründet werden kann.

§ 5 Regelungen zu Erschließung, Entsorgung und Kosten

Die Kosten für alle für die und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen werden von der „Bauherr/Eigentümergemeinschaft“ getragen.

Die „Bauherr/Eigentümergemeinschaft“ übernimmt die Kosten der vereinfachten Umlegung zur Verwirklichung des Bebauungsplanes. Es soll eine vereinfachte Umlegung nach §§ 80 ff. des Baugesetzbuches erfolgen.
Die Eigentümer haben in Abstimmung mit der Stadt einen öffentlich-bestellten Vermessungsingenieur zu beauftragen.

Im Rahmen dieser erforderlichen vereinfachten Umlegung werden die Grundstückszuschnitte für eine effektivere Bebaubarkeit angepasst.

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhanden Anschlussleitungen. Lediglich die Wasserversorgung erfordert Anpassungen. Die bestehende Wasserleitung in der Erschließungsstraße muss im Bereich der Baufelder WA-2 und WA-3 (Flurstück 334/1) hinsichtlich ihrer Dimensionierung erweitert werden. Die detaillierte Planung hierfür wird mit den zuständigen Fachstellen abgestimmt und zur Freigabe vor der Ausführung vorgelegt.

Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt über das bestehende städtische Kanalnetz. Für die Baufelder WA-2 und WA-3 wird ein neuer Kanalstich errichtet, der an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen wird. Dieser verläuft innerhalb des Flurstücks 334/1.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Daher wurde eine maximale Einleitmenge von 15 Litern pro Sekunde und Hektar festgelegt. Diese Einleitbeschränkung wird im Bebauungsplan geregelt. Die Planung für den neuen Kanalstich wird ebenfalls mit den zuständigen Fachstellen abgestimmt und genehmigt.

Die verkehrliche Erschließung der Baufelder WA-2 und WA-3 wird durch den Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges (Flurstück 334/1) zu einem Wohnweg sichergestellt. Die detaillierte Ausführungsplanung des Wohnweges ist vor Beginn der Arbeiten mit den zuständigen Fachstellen der Stadt abzustimmen und zur formalen Freigabe vorzulegen.

Die Kosten für den Ausbau der Wasserleitung sowie für den neuen Kanalstich und den Wegebau trägt die Bauherrngemeinschaft Riegelbeck/Riedl-Bau.

Sofern für die Baufelder WA-2 und WA-3 nach den städtischen Satzungen (Wasserversorgungssatzung und/oder Entwässerungssatzung) Beiträge zu

entrichten sind, werden diese durch die Bauherrngemeinschaft Riegelbeck/Riedl-Bau bezahlt.
Hierzu erfolgt gegebenenfalls eine gesonderte oder ergänzende Vereinbarung.

Die Bereitstellung des Hausmülls und Sperrmülls für die Müllabfuhr -soll am Gebietseingang stattfinden (an der Zufahrt vom Ziegelwaldweg in den geplanten Wohnweg), dort sollen die Müllbehälter aus dem Plangebiet an den Abholtagen bereitgestellt werden.

§ 6 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die „Bauherr/Eigentümergemeinschaft“ verpflichtet sich zur Umsetzung der nachfolgend aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen:

Gemäß der "Artenschutzfachlichen Potentialanalyse zur Projektentwicklung ‚Ziegelwaldweg‘ in Groß-Umstadt, erstellt von PlanNatur B.Sc. Ing. (FH) Felix Golla, 24.04.2025, siehe Anlage 3" sind keine unmittelbar zwingenden Ausgleichsmaßnahmen definiert, die vor einem Eingriff durchgeführt werden müssen.

Sollte ein Eingriff notwendig sein, sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen definiert, die entsprechend umzusetzen sind. Falls die Rodung von Habitatsbäumen erforderlich sein sollte (was vorrangig zu vermeiden ist), ist der Ausgleich durch das Anbringen von Nistkästen für höhlenbewohnende Vogelarten bzw. Fledermausarten vorgesehen.

Alle Kästen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Das Plangebiet beinhaltet eine Teilfläche des Flurstücks 59/4 (städtischer Friedhof), die zwischen dem Baufeld WA-3 und dem Erschließungsweg auf dem Friedhofsgelände liegt. Die Stadt Groß-Umstadt wird diese Fläche, sowie die dazwischen liegende Teilfläche des Flurstücks 335/1 an den Grundstücksbesitzer verkaufen, deshalb wurde sie als private Grünfläche in die Planung aufgenommen. Der große Baumbestand (Eichenallee) auf der Fläche soll erhalten werden.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgen auf Kosten der Eigentümer.

§ 7 Baugrunduntersuchungen

Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist für jedes Baugrundstück eine Baugrunduntersuchung durchzuführen, die u.a. auch die hydrogeologischen Gegebenheiten ins- besondere die Grundwasserstände berücksichtigt. Gegebenenfalls sich daraus er- gebende erforderliche bauliche Maßnahmen z.B. eine maximale Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen zur Vermeidung einer Vernässungsgefahr obliegen der Verantwortung der zukünftigen Bauherren.

§ 8 Zusammenarbeit im Planverfahren

Die Vertragsschließenden verpflichten sich, im Rahmen des Planverfahrens zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Dies beinhaltet insbesondere die rechtzeitige und umfassende Information des jeweils anderen Vertragspartners über bedeutungsvolle Umstände sowie die erforderliche Koordination und Abstimmung während der Planung.
Die Stadt ist verpflichtet, die „Bauherr/Eigentümergemeinschaft“ über weitere Planungsschritte zu informieren und die Planung mit der “Bauherr/Eigentümergemeinschaft“ abzustimmen.
Die Haftung der Stadt gegenüber der „Bauherr/Eigentümergemeinschaft“ für alle im Zusammenhang mit dem Planverfahren oder der Durchführung dieser Vereinbarung eintretenden Schäden ist auf Vorsatz beschränkt.

§ 9 Durchführungsfristen und Rechtsnachfolge

Die in § 2 dieses Vertrages genannten Durchführungsfristen können mit Zustimmung der Stadt angemessen verlängert bzw. angepasst werden.

Die Verpflichtungen dieses Vertrages sind etwaigen Rechtsnachfolgern mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese entsprechend weiterzugeben. Eine schriftliche Erklärung des Rechtsnachfolgers zur Übernahme aller vertraglichen Verpflichtungen ist der Stadt vorzulegen.

§ 10 Übergabe und Nutzung der Planungsunterlagen

Sämtliche Unterlagen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden der „Bauherr/Eigentümergemeinschaft“ durch die Stadt bzw. durch das beauftragte Planungsbüro als PDF-Dateien ohne Einschränkungen oder Verschlüsselung sowie in einem offenen Dateiformat (doc, dxf, dwg) übergeben.

Die Stadt darf die Planunterlagen ohne Mitwirkung des Verfassers uneingeschränkt nutzen und verwerten. Ein Entgelt hierfür ist nicht gesondert zu entrichten. Die Stadt hat das Recht zur Veröffentlichung unter Namensangabe des Verfassers. Dies betrifft auch die Veröffentlichung im Internet. Die „Bauherr/Eigentümergemeinschaft“ stellen die Einhaltung des Urheberrechts auch für ihre Beauftragten sicher.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans gehen sämtliche Planunterlagen, Gutachten etc. in das Eigentum der Stadt über.

§ 11 Sonstige Bestimmungen

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass durch diesen Vertrag eine Verpflichtung der „Bauherr/Eigentümergemeinschaft“ zur Übereignung von Grundstücken bzw. Grundstücksteilflächen nicht begründet wird.

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Das Schriftformerfordernis gilt auch für eine etwaige Abänderung oder Aufhebung der Schriftformklausel selbst. Nebenabreden bestehen nicht.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht.

Die Vertragsschließenden verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen oder einer solchen Regelung in wirksamer Weise am nächsten kommen. Gleiches gilt für Vertragslücken.

Groß-Umstadt, den .....

……. …….

René Kirch
- Bürgermeister -

Miriam Mohr
- Erste Stadträtin -

Dienstsiegel

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Anlage 1

- Kataster mit Abgrenzung des Vertragsgebietes

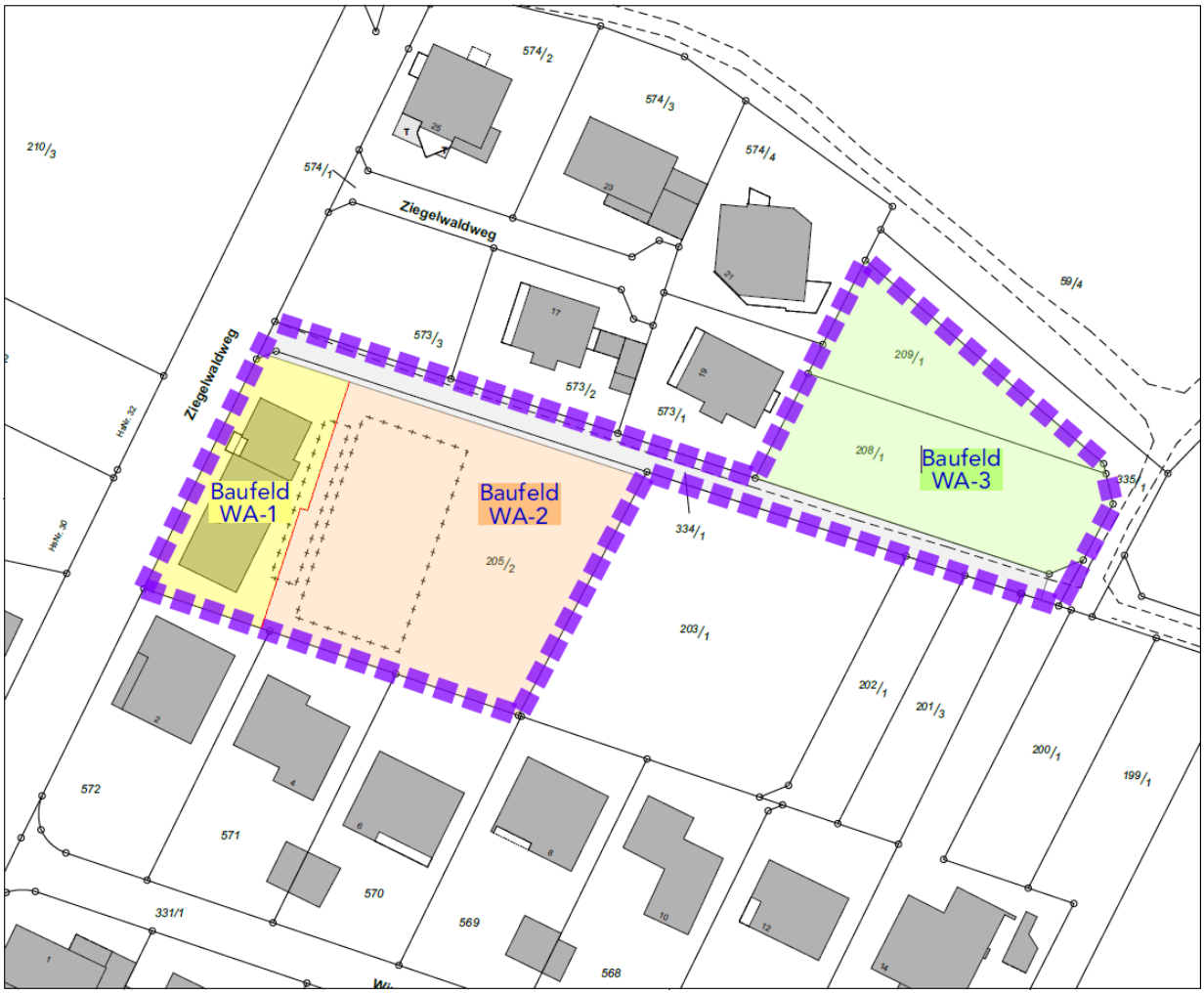
Anlage 2

Bebauungsplanentwurf „Südlich Waldfriedhof“, Stand …

Anlage 3

- Artenschutzfachliche Potentialanalyse zur Projektentwicklung „Ziegelwaldweg“ in Groß-Umstadt, Ersteller: PlanNatur B.Sc. Ing. (FH) Felix Golla, 24.04.2025“, Stand 24.04.2025

Anlage 1
Kataster mit Abgrenzung des Vertragsgebietes



ohne Maßstab

Anlage 2

Bebauungsplanentwurf „Südlich Waldfriedhof“, Stand …

Anlage 3

Artenschutzfachliche Potentialanalyse zur Projektentwicklung „Ziegelwaldweg“ in Groß-Umstadt, Ersteller: PlanNatur B.Sc. Ing. (FH) Felix Golla, 24.04.2025“, Stand 24.04.2025