

Städtebauliche Vereinbarung gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB)

Zwischen

.....

(nachstehend Eigentümer genannt
und in der Umlegung mit Ordnungsnummer bezeichnet)

und

der **Gemeinde Glashütten**, vertreten durch den Gemeindevorstand, dieser vertreten durch den Bürgermeister Thomas Ciesielski und den Ersten Beigeordneten Klaus Hindrichs

(nachstehend Gemeinde genannt)

und

der **Hessischen Landgesellschaft mbH**, Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung, Wilhelmshöher Allee 157-159, 34121 Kassel

(nachstehend HLG genannt)

wird folgende Vereinbarung getroffen:

Vorbemerkungen

Die Gemeinde hat den Bebauungsplan „Am Silberbach“ aufgestellt. Der Bebauungsplan ist am 12.02.2022 durch Bekanntmachung in Kraft getreten.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde, ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB durchzuführen und städtebauliche Vereinbarungen mit den Eigentümern abzuschließen, in denen sich diese zur anteiligen Übernahme der Planungs-, Erschließungs- und Folgekosten, die im Rahmen der Gebietsentwicklung bereits angefallen sind und noch anfallen, verpflichten.

Ein Anspruch der Eigentümer auf Durchführung der Umlegung besteht nicht (§ 46 Abs. 3 BauGB) und wird auch nicht durch diese Vereinbarung begründet. Ebenso wenig wird hierdurch ein Anspruch auf die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen (§ 123 Abs. 3 BauGB) begründet.

Die Gemeinde hat mit der HLG einen Bodenbevorratungsvertrag und einen **Erschließungsvertrag** abgeschlossen. Die HLG vertritt die Interessen der Gemeinde zur Realisierung des Baugebiets „Am Silberbach“ und wird geschäftsführend gemäß den Maßgaben dieses Vertrags für die Gemeinde tätig.

Teil I - Umlegungsverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde hat die Anordnung der Umlegung zur Umsetzung des Bebauungsplans „Am Silberbach“ am 01.06.2007 beschlossen. Die Eigentümer wurden gemäß § 47 BauGB angehört. Der Gemeindevorstand der Gemeinde als Umlegungsstelle hat die Einleitung eines Umlegungsverfahrens am 23.04.2019 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 15.06.2019 durch den Gemeindevorstand im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht. Die Bestandskarte und das Bestandsverzeichnis von der Umlegung betroffener Grundstücke lagen in der Zeit vom 28.10. bis 29.11.2019 öffentlich aus.

1. Grundbuchstand

Zugunsten des Eigentümers sind im Grundbuch von Schloßborn die folgenden Grundstücke eingetragen:

Grundbuchblatt **XXXX**

Flur 7, Flurstück XXXX, XXXX qm

Die Lage der Grundstücke ist in der **Anlage 1 (Einwurf - Alter Bestand)** dargestellt.

2. Grundstücksbewertung

Die Umlegungsstelle der Gemeinde hat eine Bewertung aller Grundstücke im Umlegungsgebiet vorgenommen und dabei auch die künftigen Zuteilungswerte, wie sie sich voraussichtlich in der Umlegung ergeben werden, ermittelt. Die Einwurfs- und Zuteilungswerte wurden mit den Eigentümern erörtert. Sie werden von allen Vertragsbeteiligten als richtig und verbindlich anerkannt.

3. Zuteilungsvereinbarung

Es wird vereinbart, dass dem Eigentümer auf Basis des Einwurfswertes in Höhe von **133,00 €/qm** (ungeordnetes Bauland) und eines Zuteilungswertes in Höhe von **205,00 €/qm** (geordnetes Bauland) die in der **Anlage 2 (Zuteilung - Neuer Bestand)** dargestellten Grundstücke mit einer Größe von insgesamt **XXXX qm** zugeteilt werden. Die Zuteilung erfolgt erschließungsflächenbeitragsfrei, d.h. ein Beitrag für die Bereitstellung der Straßenflächen im

künftigen Baugebiet wird nicht erhoben. Beiträge für die Herstellung der Erschließungsanlagen (Straßen, Wasser- und Kanalleitung) sind jedoch für jedes Zuteilungsgrundstück vom Eigentümer noch zu entrichten. Sie werden durch diesen Vertrag vorweg abgelöst (siehe Teil III).

Nach § 57 S. 2 BauGB soll jedem Eigentümer in der Umlegung ein Grundstück mindestens mit dem Verkehrswert zugeteilt werden, den sein früheres Grundstück im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses hatte. Unterschiede zwischen dem Verkehrswert des Einwurfsgrundstücks und dem Verkehrswert des Zuteilungsgrundstücks sind nach § 57 S. 5 BauGB in Geld auszugleichen. Im Vergleich zu dem Einwurfswert in Höhe von **133,00 €/qm** (ungeordnetes Bauland) bzw. **XXXX qm** Grundstücksfläche ergibt sich daraus eine für den Eigentümer gegenüber der Gemeinde ausgleichspflichtige Mehrzuteilung/Minderzuteilung in Höhe von **XXXXXXXX,XX €**.

Eine tabellarische Übersicht der obigen Zuteilungsvereinbarungen und Zahlungsverpflichtungen ist zur besseren Übersicht diesem Vertrag als **Anlage 3 (Tabellarische Übersicht)** beigefügt.

4. Fälligkeit der Ausgleichszahlung

Die Ausgleichszahlung gemäß Ziff. 3. ist fällig innerhalb von vier Wochen nach Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans. Sie ist auf das folgende Konto zu zahlen und bis dahin nicht zu verzinsen.

Kontoinhaber	HLG
IBAN	DE
BIC	0
Anteil am Gesamteigentum	1/1
Mehrzuteilung	158.923,20 €

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Tag des Geldeingangs auf dem Empfängerkonto an. Der Geldbetrag, der am Fälligkeitstag nicht bezahlt ist, muss vom Fälligkeitstag an mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gem. § 247 Abs. 1 Satz 1 BGB jährlich verzinst werden.

5. Ermächtigung der Gemeinde, Vollmacht, Rechtsmittelverzicht

Der Eigentümer ermächtigt die Gemeinde ausdrücklich, im Umlegungsverfahren auf der vorstehenden Basis die notwendigen Regelungen zu treffen. Der Eigentümer bevollmächtigt die Umlegungsstelle, alle sachlich notwendigen und rechtlich zulässigen Erklärungen abzugeben und Maßnahmen zu treffen, die zum Abschluss des Umlegungsverfahrens notwendig sind.

Der Eigentümer erklärt weiter: Kommt die Gemeinde den in Ziff. 3. genannten Zuteilungsvereinbarungen nach, verzichte ich auf Rechtsmittel, sobald mir der entsprechende Auszug aus dem Umlegungsplan zugestellt wird.

6. Endgültige Vermessung

Die in der Umlegung neu zu bildenden Grundstücke sind noch nicht endgültig vermessen. Daher handelt es sich bei den Angaben zur Größe der Grundstücke und zu den Zahlungsbeträgen um ca.-Angaben. Sollten sich bei der im Umlegungsverfahren erfolgenden, endgültigen Vermessung der Grundstücke von den Angaben in dieser Urkunde abweichende Grundstücksgrößen ergeben, ändern sich die genannten Zahlungsbeträge entsprechend.

Teil II

Umsetzung des Gebiets als Plus-Energie-Siedlung

1. Plus-Energie-Standard

Die Gemeindevertretung hat am 03.09.2021 beschlossen, dass das Neubaugebiet „Am Silberbach“ im Plus-Energie-Standard umgesetzt werden soll. Plus-Energie-Standard bedeutet, dass im Baugebiet bilanziell mehr Energie aus erneuerbaren Quellen erzeugt als Energie verbraucht wird. Die Wahl der Energieerzeugung wird dabei den Eigentümern der Grundstücke im Rahmen der im Energiekonzept der Firma „energielenker projects GmbH“ aufgeführten Varianten, soweit sie zum Erreichen des Plus-Energie-Standards geeignet sind, freigestellt (siehe beigefügtes **Energiekonzeptes – Anlage 4**). Die Gemeinde hat sich dafür entschieden, kein zentrales Nahwärmenetz aufzubauen, so dass die Bauherren eine dezentrale Lösung aus den Varianten 2 bis 4 auswählen können. Auch eine vom Energiekonzept abweichende Lösung ist zulässig, wenn vom Eigentümer gegenüber der Gemeinde durch einen von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) anerkannten zertifizierten Energieberater ein Nachweis über die Einhaltung des Plus-Energie-Standards des Gebäudes geführt wird.

2. Bauverpflichtung, Vertragsstrafe, Bürgschaft

Der Eigentümer verpflichtet sich, das ihm in der Umlegung zugeteilte Baugrundstück innerhalb von drei Jahren ab Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem Wohnhaus zu bebauen, das den Plus-Energie-Standard einhält. Die fristgerechte Fertigstellung des Wohnhauses ist der Gemeinde vom Eigentümer durch Vorlage einer Kopie der Fertigstellungsanzeige an die Bauaufsichtsbehörde gemäß § 84 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) nachzuweisen. Die Einhaltung des Plus-Energie-Standards ist innerhalb der Frist durch einen von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) anerkannten zertifizierten Energieberater nachzuweisen.

Der Eigentümer hat der Gemeinde für die Erfüllung der vorstehend beschriebenen Bauverpflichtung binnen eines Monats ab ortsüblicher Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans eine unbefristete, unbedingte, selbstschuldnerische und unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage erklärte Bürgschaft eines der europäischen Bankenaufsicht unterliegenden Kreditinstituts in Höhe von **77,00 €/qm** Grundstücksfläche, mithin **.....€**, zu übergeben. Die Gemeinde muss in der Bürgschaftsurkunde dazu berechtigt werden, den Bürgen auf erstes Anfordern in Anspruch zu nehmen.

Der Eigentümer erkennt an, für den Fall der schuldhaften Nichterfüllung oder nicht fristgerechten Erfüllung seiner Bauverpflichtung, der Gemeinde eine Vertragsstrafe in Höhe des verbürgten Betrages zu schulden. Die Gemeinde ist im Sicherungsfall berechtigt, die Vertragsstrafe in begründeten Einzelfällen nach billigem Ermessen gem. § 315 BGB unter Berücksichtigung der Schwere der Vertragsverletzung herabzusetzen.

Die Gemeinde ist verpflichtet, die Bürgschaftsurkunde unverzüglich nach vollständiger Erfüllung der Bauverpflichtung an den Eigentümer zurückzugeben.

Teil III Erschließungsmaßnahmen

1. Erschließungs- und Entwicklungskosten inkl. naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die HLG hat sich gegenüber der Gemeinde in einem gesonderten Erschließungsvertrag zur Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen verpflichtet. Sie hat die zu erwartenden Erschließungs- und Entwicklungskosten inkl. den naturschutzrechtlichen Ausgleich von Fachbüros ermitteln lassen. Der Eigentümer verpflichtet sich, der HLG anteilig die Erschließungs- und Entwicklungskosten inkl. der Kosten für den naturschutzrechtlichen Ausgleich zu

erstatten. Ausgenommen hiervon sind die Maßnahmen auf den Baugrundstücken selbst (z.B. Heckenbepflanzung), welche durch die Bauherren selbst durchzuführen sind.

Die Kosten betragen gemäß der Berechnung in **Anlage 5** 238,00 €/qm geordnetes Bauland (XXXX qm). Hieraus ergibt sich für die dem Eigentümer im Umlegungsplan zuzuteilenden Baugrundstücke ein Erstattungsanspruch der HLG in Höhe von voraussichtlich insgesamt ca. **XXX.XXX,00 €**. Dieser Betrag ist auf das

Konto der HLG bei der Landeskreditkasse Kassel,

IBAN: DE38 5205 0000 4027 4000 03

unter **Angabe der Nr. 1411/Ablöse/ON XXXXX** zu zahlen.

(Eine Verrechnung mit der Ausgleichszahlung aus Teil I Ziffer 4 wird aus vereinfachungsgründen angestrebt.)

2. Ablösevereinbarung

Mit vollständiger Zahlung des o. g. Erstattungsbetrages gelten die Ansprüche der Gemeinde auf Zahlung eines Erschließungsbeitrags für die erstmalige Herstellung der beitragsfähigen Erschließungsanlagen, ausgenommen die Hausanschlüsse (vgl. Teil III Ziff. 4), als abgelöst. Wechselseitige Nach- bzw. Rückforderungsansprüche sind ausgeschlossen. Das Recht und die Pflicht der Gemeinde zur Erhebung von Beiträgen im Fall der späteren Erweiterung oder Erneuerung der beitragsfähigen Erschließungsanlagen bleiben unberührt.

3. Fälligkeit

Der Betrag ist innerhalb von vier Wochen ab Inkrafttreten des Umlegungsplans an die HLG auf das in Teil III Ziff. 1 genannte Konto zu überweisen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Tag des Geldeingangs auf dem Empfängerkonto an. Der Geldbetrag, der am Fälligkeitstag nicht bezahlt ist, muss vom Fälligkeitstag an mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 247 Abs. 1 Satz 1 BGB jährlich verzinst werden.

4. Hausanschlüsse

Die Hausanschlüsse für Wasser und Abwasser sind in den Erschließungsmaßnahmen nicht enthalten. Diese müssen vom Eigentümer gesondert bei der Gemeinde beantragt werden. Die dabei entstehenden Baukosten müssen von den Eigentümern gesondert getragen werden. Ebenso sind in den Erschließungsmaßnahmen nicht enthalten die Kosten für Leistungen Dritter wie z. B. die Gas- und Stromversorgung, die Versorgung mit Telekommunikation, u. a.

5. Bau der Erschließungsanlagen

Der Eigentümer hat auf den nicht bebaubaren Flächen seines Grundstücks den für den Bau der Erschließungsanlagen (Straßen, Gehwege) notwendigen Bodenabtrag, die Bodenauffüllung und die Fundierung für die Randeinfassung von Bordsteinen und ähnlichen Bauteilen zu dulden, ebenso die vorgesehene Bepflanzung der öffentlichen Flächen mit Bäumen.

6. Schutz vorhandener Erschließungsanlagen

Der Eigentümer ist verpflichtet, bei Baumaßnahmen auf dem Grundbesitz die vorhandenen Erschließungsanlagen, wie Hochbordsteine, Rinnenanlagen etc. durch geeignete Maßnahmen vor Schäden zu schützen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, dann hat er den hierdurch entstehenden Schaden entweder der HLG oder der Gemeinde zu ersetzen.

7. Berücksichtigung der Straßenplanung

Der Eigentümer verpflichtet sich, bei seiner Planung die Vorgaben der Straßenplanung zum öffentlichen Verkehrsraum zu beachten, seine Grundstückszugänge und Zufahrten so anzulegen, dass die Straßenplanung hinsichtlich der Anlage von Pflanzinseln, Grünstreifen, Stellplätzen, Straßenleuchten und sonstigen Grundstückselementen nicht geändert werden muss. Ist eine Änderung dennoch erforderlich, trägt die hierfür anfallenden Kosten der Eigentümer.

8. Pflicht zur Informationseinholung

Der Eigentümer verpflichtet sich weiter, vor seinen Planungen bei der Gemeinde in die dort ausliegenden Pläne Einsicht zu nehmen und die notwendigen Auskünfte einzuholen.

9. Kosten bei Nichteinhaltung der Vereinbarung

Darüber hinaus verpflichtet sich der Eigentümer, die Kosten für den Umbau von Erschließungsanlagen, welche aus der Nichtbeachtung dieser Vereinbarung entstehen, in voller Höhe zu tragen.

10. Oberflächenwasser

Der Eigentümer ist schließlich verpflichtet, insbesondere während des Bauzustandes der Erschließungsanlagen (Vorstufenausbau) für die Ableitung des von den Verkehrsanlagen zufließenden Oberflächenwassers zum Schutz seiner Hochbaumaßnahme selbst Sorge zu tragen.

11. Gärtnerische Vornutzung

Dem Eigentümer ist bekannt, dass das Wohnbaugebiet „Am Silberbach“ vormals gärtnerisch genutzt wurde und teilweise mit Gartenhütten bebaut war. Im Rahmen der Freilegung des Geländes werden die Gartenhütten und Zaunanlagen zurückgebaut. Trotz sorgfältiger Rückbaumaßnahmen haftet die HLG jedoch nicht für das Freisein des Baugrundstücks von Überresten der vormaligen Nutzungen wie beispielsweise Mauerreste, Fundamente, Brunnen o.ä. und auch nicht für eine ausreichende Verdichtung des Untergrunds. Der Eigentümer erkennt diese Haftungsfreistellung an und wird auf eigene Rechnung erforderlichenfalls entsprechende Vorkehrungen für sein Bauvorhaben treffen. Eine Entschädigung wird seitens der HLG nicht geleistet.

Teil IV Planungs- und Folgekosten

1. Der Eigentümer verpflichtet sich, den prozentual auf die ihm in der Umlegung entsprechend der Vereinbarung in Teil I Ziff. 3 zugeteilten Baugrundstücke entfallenden Anteil an den für die Entwicklung des Baugebiets bereits entstandenen und noch entstehenden Planungs- und Folgekosten zu übernehmen. Die Kosten sind im Einzelnen in der Berechnung in **Anlage 5** aufgeführt. Zu den Folgekosten gehört auch der 10%ige Eigenanteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand gemäß § 129 Abs. 1 S. 3 BauGB.
2. Zur erleichterten Abwicklung dieses Vertrages wurde der auf den Eigentümer entfallende Anteil an den Planungs- und Folgekosten gemäß **Anlage 5** auf die Erschließungskosten in der Umlegungsberechnung (Anlage 3) angerechnet. Mit der Bezahlung des in Teil I Ziff. 3 genannten Betrags an die Gemeinde ist der Anteil des Eigentümers an den Planungs- und Folgekosten abgegolten und erledigt.

Teil V Grundstücksüberlassung

1. Grundstücksüberlassung

Im Interesse aller Grundstückseigentümer soll das Bauland zeitnah zur baulichen Nutzung zur Verfügung stehen. Um auch schon vor Unanfechtbarkeit des Umlegungsverfahrens mit den erforderlichen Arbeiten beginnen zu können, verpflichtet sich der Eigentümer, das von ihm in die Umlegung eingebrachte Grundstück der Gemeinde/HLG sofort zur Vorbereitung

und Durchführung der für die Erschließung des Baugebiets erforderlichen Erschließungsanlagen zur Verfügung zu stellen. Ein Nutzungsentgelt für die Inanspruchnahme der Grundstücke wird durch die Gemeinde/HLG nicht geschuldet.

2. Verkehrssicherung

Die Gemeinde/HLG ist berechtigt, auf den Grundstücken des Eigentümers auf eigene Gefahr alle notwendigen Maßnahmen für die Erschließung des Baugebiets durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Die Gemeinde/HLG trägt ungeachtet der Eigentumsverhältnisse während der Durchführung dieser Maßnahmen die Verkehrssicherungspflicht im gesamten Erschließungsgebiet. Sie haftet gegenüber dem Eigentümer für jeden Schaden, der an Grundstücken des Eigentümers sowie deren wesentlichen Bestandteilen während der Durchführung der Erschließungsarbeiten entsteht und stellt den Eigentümer von allen Schadenersatzansprüchen Dritter frei, die auf Verstößen gegen die Verkehrssicherungspflicht während der Durchführung der Erschließungsarbeiten beruhen. Mit Abnahme aller Erschließungsanlagen geht die Verkehrssicherungspflicht für die in Anspruch genommenen Grundstücke wieder auf den Eigentümer über.

Teil VI Allgemeine Bestimmungen

1. Anlagen

Wesentlicher Bestandteil dieser Vereinbarung sind die **Anlagen 1 bis 5**. Die Parteien erklären sich neben dem eigentlichen Vereinbarungstext auch mit allen darin enthaltenen Regelungen und Festsetzungen einverstanden.

2. Rechtsnachfolge

Ein möglicher Rechtsnachfolger tritt mit Eigentumsübergang in alle Rechte und Pflichten des jetzigen Eigentümers als Umlegungsbeteiligter aus dieser Vereinbarung sowie aus den gesetzlichen Vorschriften ein und muss alle Erklärungen des jetzigen Eigentümers gegen sich gelten lassen. Der Eigentümer verpflichtet sich, im Fall einer Weiterveräußerung seines Einwurfgrundstücks oder der ihm in der Umlegung neu zugeteilten Grundstücke jeden Rechtsnachfolger hierauf hinzuweisen und diesem eine entsprechende Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

3. Salvatorische Klausel, Schriftform

Sollten einzelne Bestimmungen der Vereinbarung unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Vereinbarungen nicht berührt.

Die Parteien werden in einem solchem Fall die unwirksamen Bestimmungen durch solche ersetzen, die dem sachlichen und wirtschaftlichen Inhalt der unwirksamen Bestimmungen entsprechen. Das Gleiche gilt, wenn sich während der Laufzeit der Vereinbarung ergibt, dass die Vereinbarung durch weitere Bestimmungen ergänzt werden muss.

Alle Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Auch das Schriftformerfordernis kann nur schriftlich aufgehoben werden.

Ort, Datum

Eigentümer

Mörfelden-Walldorf, den

Hessische Landgesellschaft mbH

Glashütten (Taunus), den

Bürgermeister

Erster Beigeordneter

Siegel