

Städtebaulicher Vertrag
nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB
Festsetzungsergänzende Vereinbarung zum Bebauungsplan

Zwischen der Stadt Homberg (Ohm), vertreten durch den Magistrat, dieser vertreten durch die Bürgermeisterin Simke Ried und dem Ersten Stadtrat Michael Rotter

- nachstehend "Stadt" genannt -

und

**Frau Nora Weitzel
Grüner Weg 2
35315 Homberg (Ohm)**

und

**Frau Julia Sann
Heinrich-Hertz-Str. 5
60486 Frankfurt am Main**

- nachstehend "Vorhabenträger" genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Die Stadt beabsichtigt die Durchführung des Bauleitplanverfahrens „Rüddingshäuser Straße“ in der Gemarkung Deckenbach.

Es soll das Areal der Flurstücke, Gemarkung Deckenbach, Flur 1, Nr. 138/1, 145, 235 (tw.), 236/1 (tw.) und 237/1 (tw.) als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW, gem. §5a BauNVO) festgesetzt werden, um den Vorhabenträgern den Bau von zulässigen Nutzungsarten zu ermöglichen.

Dieser Städtebauliche Vertrag dient dazu, die Bauleitplanung gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zu fördern und den Vorhabenträgern sowie etwaige Rechtsnachfolger zu verpflichten, die in dem Bebauungsplanentwurf „Rüddingshäuser Straße“ festgesetzten Ziele mit den nachfolgenden ergänzenden und ersetzenden Regelungen zu sichern.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages ist die Schaffung ergänzender und ersetzender Regelungen zu dem, sich in der Aufstellung befindlichen, Bebauungsplan „Rüddingshäuser Straße“ in der Gemarkung Deckenbach.

(2) Sämtliche Satzungsunterlagen zur Bauleitplanung „Bebauungsplan Rüddingshäuser Straße“ in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung sind Bestandteil dieses Vertrages. Die Vertragsparteien erkennen die Satzungsunterlagen als wesentliche Grundlage und Vertragsbestandteil an:

- Bebauungsplan „Rüddingshäuser Straße“ – Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB - Entwurf der Abwägung und des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB (Stand Januar 2026)
- Bebauungsplan „Rüddingshäuser Straße“ – Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB - Entwurf der Abwägung und des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB (Stand Januar 2026)
- Bebauungsplan „Rüddingshäuser Straße“ – Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB: Anlage 1: Erhebung und Folgenbeurteilung zur „Biologischen Vielfalt“ (Stand November 2025)
- Bebauungsplan „Rüddingshäuser Straße“ – Teil C: Textliche Festsetzungen (Stand Januar 2026)
- Bebauungsplan „Rüddingshäuser Straße“ – Teil D: Planteil (Stand Januar 2026)
- Bebauungsplan „Rüddingshäuser Straße“ – Karte I: Lageplan zur Biotop- und Realnutzung (Stand April 2023)
- Bebauungsplan „Rüddingshäuser Straße“ – Umweltbericht zum Bebauungsplan Karte II: Grünordnungskonzept (Stand Januar 2025)
- Abwägungsdokument gem. § 3 (1) BauGB und gem. § 4 (1) BauGB (Stand November 2025)
- Abwägungsdokument gem. § 3 (2) BauGB und gem. § 4 (2) BauGB (Stand November 2025)

§ 2 Vorhaben

(1) Die Vorhabenträger beabsichtigen, im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Rüddingshäuser Straße“ in der Gemarkung Deckenbach folgende Vorhaben zu verwirklichen:

„Die Fläche soll primär zur Wohnnutzung genutzt werden, jedoch ergänzend auch Nutzungen in Form von landwirtschaftlichen Hof- oder Nebengebäuden, die dem Nebenerwerb und der Hobbytierhaltung dienen.“

(2) Die Vorhabenträger haben zur Durchführung der Bauleitplanung das Büro „Gross & Hausmann GbR, Umweltplanung und Städtebau, Bahnhofsweg 22, 35096 Weimar“ beauftragt. Alle entstehenden Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens und darüber hinaus sind durch die Vorhabenträger zu tragen.

§ 3 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich / Ausgleichsmaßnahmen

(1) Der „Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB – Stand Januar 2026“ sowie „Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB; Anlage 1: Erhebung und Folgenbeurteilung zur „Biologischen Vielfalt“ sind Bestandteil des Vertrages.

- (2) Die dort getroffenen Festsetzungen sind für alle Vertragsparteien bindend und durch diese, sowie etwaige Rechtsnachfolger, auf eigene Kosten und eigenen Namen, vollständig durchzuführen.
- (3) Der naturschutzrechtliche Eingriffsausgleich ist demnach wie folgt durchzuführen:
- a. Die Vorhabenträger verpflichten sich im Zuge der Bauleitplanung zur Umsetzung einer externen Ausgleichsmaßnahme, örtlich befindlich in der Gemarkung Deckenbach, Flur 4, Flurstück 48.
 - b. Im Rahmen des zweiten Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB weist die Untere Naturschutzbehörde am 26.01.2026 darauf hin, dass die ursprünglich vorgesehenen Kompensationspunkte (13.145 BWP) aus einer früheren Maßnahme nicht verfügbar sind, da kein Ökokonto eingerichtet wurde. Die neue Kompensation soll in der Gemarkung Deckenbach, Flur 13, Flurstück 22, erfolgen. Die ausgewiesene Kompensationsfläche „6.117 Feucht- und Wiesenbrache“ soll mit einer festgesetzten Fläche von 2839m² um 600m² erweitert werden – es ergibt sich eine Gesamtfläche von 3439m². Die Durchführung soll durch Aussparren mit Pflöcken umgesetzt werden. Je nach Wetterlage ist die Ausgleichsfläche durch Aussparren an die lokalen Wetterbedingungen anzupassen. (Grundlage und Vertragsbestandteil ist „Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB; Anlage 1: Erhebung und Folgenbeurteilung zur „Biologischen Vielfalt““)

§ 4 Erschließungsanlagen und Maßnahmen

- (1) Die Vorhabenträger erklären den Ausbauzustand der bestehenden öffentlichen Straßen und Wege (Flur 1, Flurstück 237/1 und Flur 1, Flurstück 236/1) zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung zu akzeptieren. Seitens der Stadt Homberg ist zum aktuellen Zeitpunkt kein Ausbau der bestehenden Straßen und Wege geplant. Sind seitens der Vorhabenträger Änderungen gewünscht, sind diese auf eigene Kosten, in Abstimmung mit der Stadt Homberg (Ohm), durchzuführen und vollständig zu tragen.
- (2) Die Vorhabenträger haben die Kosten zur Herstellung der Hausanschlussleitung für die Wasserversorgung mit Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz entsprechend der Wasserversorgungssatzung der Stadt Homberg vollständig zu tragen. Der Anschluss der beiden Grundstücke erfolgt jeweils über einen separaten überlangen Hausanschluss. Das Grundstück Flur 1, Flurstück 138/1, wird über die „Rüddingshäuser Straße“ angeschlossen. Das Grundstück Flur 1, Flurstück 145/0, wird in Verlängerung über die „Schadenbacher Straße“ angeschlossen.
- (3) Die Vorhabenträger haben die Herstellung der Kanalanschlussleitung für die Regen- und Schmutzwasserkanalisation an das bestehende Kanalnetz der Stadt in eigenem Namen und auf eigene Kosten im Benehmen mit der Stadt herzustellen. Grundlage hierfür sind die entsprechenden Satzungen der Stadt Homberg.
- (4) Die Vorhabenträger haben die etwaige Herstellung der Elektrizitäts-, Strom- und Gasversorgung und etwaiger Telekommunikationsleitungsnetze mit Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz in eigenem Namen und auf eigene Kosten im Benehmen mit der Stadt herzustellen bzw. deren Herstellung zu veranlassen.

§ 5 Kostentragung

Die Vorhabenträger tragen die Kosten dieses Vertrages, einschließlich der in den §§ 2 bis 4 näher bezeichneten Maßnahmen, in vollem Umfang. Dies betrifft auf solche Kosten, die entstehen, falls die Planung nicht zur Durchführung kommt.

§ 6 Allgemeine Pflichten der Parteien

- (1) Die Vorhabenträger werden die Stadt über den jeweiligen Stand der Durchführung unterrichten und auf Verlangen auch sonst jede erbetene sachdienliche Auskunft zu den übertragenden Aufgaben erteilen.
- (2) Die Vorhabenträger und die Stadt werden nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die die Stadt zur Durchführung der Maßnahmen verlangt, vertraulich behandeln und nur im gemeinsamen Einvernehmen an Dritte weitergeben.
- (3) Solange die Vorhabenträger die in diesem Vertrag erwähnten Verpflichtungen noch nicht erfüllt haben, verpflichten sie sich, eventuellen Rechtsnachfolgern seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese im Falle von weiteren Rechtsnachfolgern an diese Rechtsnachfolger entsprechend weiterzugeben. Die Vorhabenträger haften der Stadt gegenüber insoweit als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, sofern er durch die Stadt nicht ausdrücklich aus der Haftung entlassen wird.
- (4) Die Vorhabenträger haften gegenüber der Stadt für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag gesamtschuldnerisch (§ 421 BGB).

§ 7 Rücktrittsmöglichkeiten

- (1) Falls der Bebauungsplan nicht binnen drei Jahren ab Vertragsabschluss in Kraft getreten ist und bis zu diesem Zeitpunkt auch keine Genehmigung des Vorhabens nach § 33 BauGB erteilt wurde, sind die Vorhabenträger berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten.
- (2) Die Stadt ist berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten, wenn sich die planerischen Vorstellungen der Stadtverordnetenversammlung dahingehend geändert haben, dass kein Baurecht für das Vorhaben der Vorhabenträger geschaffen werden kann.
- (3) Der Rücktritt erfordert die Schriftform.
- (4) Im Falle eines Rücktritts hat der Vorhabenträger die bis dahin entstandenen Kosten entsprechend der Regelungen in § 5 dieses Vertrags zu tragen. Er hat kein Rückforderungsrecht gegen die Stadt.

§ 8 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens oder zur Aufnahme vom Vorhabenträger gewünschter Inhalte und Festsetzungen. Eine Haftung der Stadt für eventuelle Aufwendungen der Vorhabenträger, die dieser in Erwartung des Bebauungsplans tätig, wird ausgeschlossen. Dieser Ausschluss gilt nicht im Falle des Vorsatzes oder der groben Fahrlässigkeit.
- (2) Absatz 1 gilt entsprechend, wenn die Unwirksamkeit des Bebauungsplans entweder im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens oder inzident im Rahmen eines Verwaltungsstreitverfahrens festgestellt wird.

- (3) Es wird vereinbart, dass ein Zurückbehaltungsrecht gegenüber einer Anforderung von Kosten der Stadt nicht besteht.

§ 9 Rechtsnachfolge

- (1) Der Eintritt eines Rechtsnachfolgers in diesen Vertrag setzt die Zustimmung der Stadt voraus.
- (2) Die Vorhabenträger verpflichten sich, sämtliche Pflichten und Bindungen aus diesem Vertrag ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen entsprechend zu verpflichten. Die Vorhabenträger haften für die Erfüllung dieses Vertrags neben seinem etwaigen Rechtsnachfolger weiter, sofern nicht die Stadt den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt oder der Rechtsnachfolger die in diesem Vertrag begründeten Pflichten nicht übernommen hat.

§ 10 Wirksamkeit

- (1) Die Wirksamkeit dieses Vertrags steht unter der aufschiebenden Bedingung des Inkrafttretens des Bebauungsplans „Rüddingshäuser Straße“ mit ortsüblicher Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB. Sollte vor Inkrafttreten des Bebauungsplans eine Baugenehmigung (auch nur eine Teilgenehmigung) erteilt werden, so tritt die Rechtswirksamkeit dieses Vertrags am Tag der Bekanntgabe der Baugenehmigung bzw. der Teilbaugenehmigung ein.
- (2) Die Regelungen in § 5 (Kostentragung) werden bereits mit Unterzeichnung dieses Vertrags wirksam.
- (3) Die Pflichten der Bauträgerin zur Durchführung der in diesem Vertrag geregelten Maßnahmen ruhen für den Fall und für die Dauer eines Normenkontrollverfahrens gegen den Bebauungsplan „Rüddingshäuser Straße“ ab Bekanntmachung sowie eines Rechtsbehelfs- oder Klageverfahrens gegen erteilte Baugenehmigungen, bis zum rechtskräftigen Abschluss dieser Verfahren; dasselbe gilt im Falle vorläufiger Rechtschutzverfahren.

§11 Änderungen, Salvatorische Klausel

- (1) Änderungen, Ergänzungen sowie die Aufhebung dieses Vertrages, ganz oder teilweise, bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird vierfach ausgefertigt. Die Vorhabenträger sowie die Stadt erhalten je zwei Exemplare.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Regelungen dieses Vertrages berührt nicht die Wirksamkeit der Übrigen. Für den Fall der Nichtigkeit verpflichten sich die Parteien eine rechtlich zulässige Regelung zu treffen, die der beabsichtigten (nichtigen) Regelung rechtlich und wirtschaftlich am ehesten entspricht.

§ 12 Erfüllungsort

Erfüllungsort ist 35315 Homberg (Ohm).

Homberg (Ohm), den _____

.....
Simke Ried
Bürgermeisterin

.....
Michael Rotter
Erster Stadtrat

.....
Nora Weitzel
Vorhabenträgerin

.....
Julia Sann
Vorhabenträgerin