

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

[REDACTED] im
nachfolgenden „Eigentümer“ genannt

und

der Stadt Friedberg,
vertreten durch Herrn Ersten Bürgermeister Roland Eichmann,
Marienplatz 5, 86316 Friedberg

Vertragsanlass

[REDACTED] sind Grundstückseigentümer des Grundstückes Flur-Nr. 108/12 und 110/7 (Ahornstraße 9), Gemarkung Ottmaring.

Die Eigentümer planen den Umbau des bestehenden Zweifamilienhauses in ein Dreifamilienhaus. Dazu soll im Kellergeschoss eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen werden. Der Bauantrag für den Umbau eines Zweifamilienhauses zum Dreifamilienhaus und Erstellung eines Stellplatzes und von 4 Fahrradstellplätzen ging am 13. April 2026 bei der Stadt Friedberg ein und wird unter dem Aktenzeichen F -2026/043 geführt. Der in diesem Bereich rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3 (neu) für das Gebiet nördlich der Hugolinstraße im Stadtteil Ottmaring lässt unter Punkt 5 der Satzung als maximale Anzahl der Wohneinheiten höchstens zwei Wohneinheiten je Gebäude zu. Die dritte Wohneinheit ist daher bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Eine Genehmigungsfähigkeit könnte nur auf Grundlage des § 31 Abs. 3 BauGB (sog. „Bauturbo“) erreicht werden.

Im Rahmen des seit 30.10.2025 in Kraft getretenen „Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“, sog. „Bauturbo“, können zeitlich befristet Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften zugunsten der Schaffung von Wohnraum zugelassen werden. Eine Abweichung erfordert stets die Zustimmung der Stadt. Bauordnungs- und Fachrecht (z. B. Immissionsschutz, Naturschutz/Artenschutz, Wasserrecht, Denkmalschutz) gelten fort. Öffentliche Belange dürfen dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 12.03.2026, geändert am 23.06.2026 hat die Stadt einen Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“) gefasst. Dieser regelt unter Einsatz und Prüfung unterschiedlicher Kriterien die Anwendung dieses Gesetzes und die Zustimmung der Stadt gem. § 36a BauGB im Einzelfall.

Auf Grundlage des geänderten Grundsatzbeschlusses ist eine Abweichung der bauplanungsrechtlichen Festsetzung im Hinblick auf die im Bebauungsplan Nr. 3 (neu) maximale zulässige Anzahl der Wohneinheiten denkbar, wenn die weiteren Kriterien des Grundsatzbeschlusses eingehalten werden. Folgendes Kriterium steht der Anwendung des Bauturbos entgegen:

- Überflutungsschutz, Hochwasserprävention: Das Grundstück Ahornstraße 9 liegt entsprechend der Karten des Landesamtes für Umwelt in einem wassersensiblen Bereich. Zudem ist die Hugolinstraße in diesem Bereich als potentieller Fließweg bei Starkregen dargestellt. Dem Eindringen von wild abfließendem Oberflächenwasser ist entgegenzuwirken.

Zur Überwindung dieses Kriteriums und um dem Eindringen von wild abfließendem Oberflächenwasser entgegenzuwirken, wurde in Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth festgelegt, dass durch bauliche Maßnahmen um die vorhandenen und geplanten Lichtgräben ein Eindringen von wild abfließendem Wasser erschwert bzw. verhindert werden soll. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine Aufkantung oder Anböschung vor Lichtgräben denkbar und häufig sinnvoll, um einen zusätzlichen Schutz vor potenziellen Überflutungen zu erreichen.

Zusätzlich wird die geregelt, bis wann das Bauvorhaben umgesetzt werden muss.

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Herstellung und Erhalt der Maßnahmen zum Schutz gegen wild abfließendes Oberflächenwasser

1. Die Eigentümer verpflichten sich, um alle vorhandenen und geplanten Lichtgräben durch Aufkantung das Eindringen von wild abfließendem Wasser in die Lichtgräben und in das Kellergeschoss zu verhindern. Die Aufkantung muss in einem geeigneten wasserundurchlässigen Material erfolgen (z. B. Betonmauer) und muss eine Mindesthöhe von 25 cm aufweisen. Alternativ zur Aufkantung kann der Schutz durch eine Anböschung mit einer Mindesthöhe von 25 cm erfolgen. Die Aufkantung bzw. Anböschung muss auf der gesamten Länge als Umrandung der Lichtgräben erfolgen.
2. Die Eigentümer verpflichten sich, die unter § 1 (1) Nr. 1 genannte Aufkantung bzw. Anböschung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Mängel müssen umgehend behoben werden.

(2) Baugebot

1. Die Eigentümer verpflichten sich gegenüber der Stadt, den Umbau des Zweifamilienhauses zum Dreifamilienhaus spätestens binnen 4 Jahren, ab dem Tag der Erteilung der Baugenehmigung angerechnet, entsprechend der eingegangenen Bauantragsunterlagen bezugsfertig herzustellen. Die Herstellung der Aufkantung bzw. der Anböschung muss mit Nutzungsaufnahme funktionsfähig abgeschlossen sein.

§ 2 Folgen der Vertragsverletzung

Werden die Verpflichtungen aus § 1 (1) oder (2) nicht oder nicht vollständig eingehalten, verpflichten sich die Eigentümer innerhalb einer Woche nach Zugang einer entsprechenden schriftlichen Feststellung der Pflichtverletzung durch die Stadt Friedberg einen Betrag in Höhe von 2.000,00 € zu zahlen. Für jeden weiteren Monat der Nichterfüllung werden 3.000,00 € fällig, ohne dass es der erneuten schriftlichen Feststellung durch die Stadt Friedberg bedarf.

§ 3 Salvatorische Klausel, Vertragsänderungen

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird die Wirksamkeit der anderen Bestimmungen des Vertrages dadurch nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, den unwirksamen Regelungen sachlich und wirtschaftlich möglichst nahekommende andere Regelungen zu vereinbaren. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

§ 4 Rechtsnachfolge

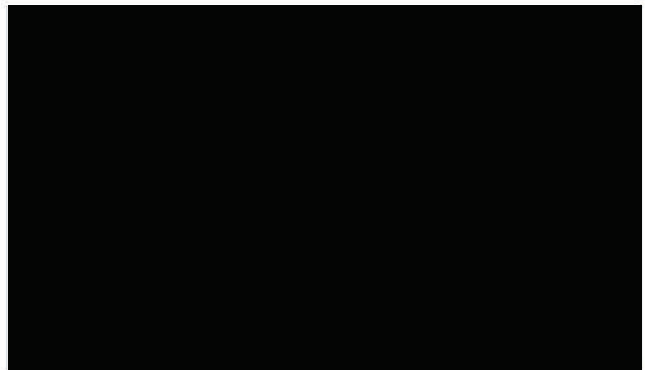
1. Etwaige Rechtsnachfolger der Vertragspartei Eigentümer sind an die §§ 1 bis 3 dieses Vertrages gebunden.
2. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, etwaige Rechtsnachfolger des Grundstücks oder künftige Mieter zur Einhaltung der Regelungen der §§ 1 bis 2 dieses Vertrages mit Weitergabeverpflichtung zu verpflichten.

§ 5 Inkrafttreten und Rechtswirksamkeit

Der Vertrag tritt mit der Unterschriftsleistung beider Vertragsparteien in Kraft und erlangt Rechtswirksamkeit.

Friedberg, den 10.07.2026

Friedberg, den 14.07.2026



Roland Eichmann
Erster Bürgermeister