Hessischer Städte- und Gemeindebund e.V.
Verband der kreisangehörigen Städte und Gemeinden

Hessischer Städte- und Gemeindebund · Postfach 1351 · 63153 Mühlheim/Main

Magistrat der
Stadt Laubach
Friedrichstr. 11
35321 Laubach

Dezernat 2.2
Referent(in) Herr Weber/Herr Grobba
Unser Zeichen Wb/MG/hk
Telefon 06108/6001-0
Telefax 06108/600157
E-Mail: hsgb@hsgb.de
Durchwahl 6001- 40/39
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom 05.02.202
Datum 19.02.2020

Überarbeiteter Entwurf eines Durchführungsvertrags zur Bauleitplanung ehem. Singalumnat

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Klug,
sehr geehrter Herr Bouda,
sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf die neuerliche Übersendung eines Entwurfs zum o.g. Betreff teilen wir Ihnen zur Vorbereitung des Besprechungstermins am 26. Februar 2020 in unserem Hause Folgendes mit:

Erlauben Sie uns der guten Ordnung halber festzuhalten, dass wir lediglich den ersten Anhang zu Ihrer o.g. E-Mail durchgesehen haben in dem die vorgenommenen Änderungen markiert sind. Ein weiterer Vergleich zwischen den einzelnen Anhängen oder den uns bereits letztes Jahr übersandten Vertragsentwürfen hat nicht stattgefunden.

Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Erschließungsträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb

Henri-Dunant-Straße 13 • 63165 Mühlheim am Main
Bankverbindung: Sparkasse Langen-Seligenstadt • IBAN: DE66 5065 2124 0008 0500 31 • BIC: HELADEF1SLS
Steuernummer: 035 224 14038

Präsident: Dr. Thomas Stöhr • Erster Vizepräsident: Matthias Baaß • Vizepräsident: Klaus Temmen
Geschäftsführender Direktor: Karl-Christian Schelzke • Geschäftsführer: Harald Semler • Geschäftsführer: Johannes Heger

einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Zu den derzeit beabsichtigten Regelungen ist im Einzelnen Folgendes auszuführen:

1. Rubrum:

Beabsichtigter Vertragspartner der Stadt Laubach ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Gesellschaften mit beschränkter Haftung werden nach § 35 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) durch die Geschäftsführer gerichtlich und außergerichtlich vertreten. Ausweislich des Impressums der Website der Gesellschaft sind zwei Geschäftsführer bestellt. Nach § 35 Abs. 2 GmbHG sind im Falle der Bestellung mehrer Geschäftsführer, diese nur gemeinschaftlich zur Vertretung der Gesellschaft befugt, es sei denn, dass der Gesellschaftsvertrag etwas anderes bestimmt. Darüber hinaus ist nach § 39 Abs. 1 Satz 1 GmbHG jede Änderung der Personen der Geschäftsführer sowie die Beendigung der Vertretungsbefugnis eines Geschäftsführers zur Eintragung in das Handelsregister anzumelden. Sie sollten daher tunlichst vor Abschluss des Vertrages nochmals hinsichtlich der Frage der Vertretungsbefugis Einsicht in das Handelsregister nehmen.

2. Präambel („Vorbemerkung"):

Eine der wichtigsten Schranken der städtebaulichen Verträge ist das von der Rechtsprechung allgemein für öffentlich-rechtliche Verträge entwickelte Koppelungsverbot. Es gilt bei öffentlich-rechtlichen städtebaulichen Verträgen gemäß § 11 i.V.m. § 56 des Hess. Verwaltungsverfahrensgesetzes; gem. § 59 Abs. 2 Nr. 4 HVwVfG bzw. i.V.m. § 138 BGB bei zivilrechtlichen städtebaulichen Verträgen. Das Koppelungsverbot besteht nach der Rechtsprechung aus zwei Elementen: Zum einen darf durch einen verwaltungsrechtlichen Vertrag nichts miteinander verknüpft werden, was nicht ohnehin schon in einem „inneren Zusammenhang" steht. Zum anderen dürfen hoheitliche Entscheidun-

gen ohne entsprechende gesetzliche Ermächtigung nicht von wirtschaftlichen Gegenleistungen abhängig gemacht werden, es sei denn, erst die Gegenleistung beseitigt ein der Entscheidung entgegenstehendes rechtliches Hindernis. Der Vertrag darf nicht zu einem „Verkauf von Hoheitsakten" führen. Als gesetzliche Ausformung des Koppelungsverbots bestimmt § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB, dass die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung unzulässig ist, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte. Wenn Ansprüche auf Bebauung aufgrund eines rechtswirksamen Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB bzw. nach den Planersatzvorschriften gem. §§ 34 oder 35 BauGB bereits bestehen, kommen vertragliche Vereinbarungen wegen eines Verstoßes gegen das Koppelungsverbot nicht in Betracht. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn der maßgebliche Bebauungsplan bereits das Stadium der Planreife gem. § 33 BauGB erreicht hat und gleichzeitig die Erschließung des Grundstücks des Bauwerbers gesichert ist; in diesem Fall darf die Erteilung einer Baugenehmigung oder des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB nicht vom Abschluss einer Folgekostenvereinbarung für Infrastrukturmaßnahmen abhängig gemacht werden. Der Abschluss städtebaulicher Verträge nach § 11 Abs. 1 Satz 2 BauGB sollte im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung der Gemeinde deshalb möglichst am Anfang des Planungsverfahrens erfolgen (Spannowsky/Uechtritz, Kommentar zum Baugesetzbuch 2018, § 11 Rn. 40). Aus diesem Grunde sollte unseres Erachtens ausdrücklich ausgeführt werden, dass nach behördlicher Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde derzeit keine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 oder § 35 BauGB besteht. Problematisch erscheint auch der Zeitpunkt, da unserem Kenntnisstand nach die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bereits stattgefunden hat. Insoweit könnten – was anhand der uns vorliegenden Informationen nicht beurteilt werden kann - die Voraussetzungen des § 33 BauGB bereits vorliegen. Im Falle eines Rechtsstreits könnte das entscheidende Gericht somit eventuell zu der Bewertung kommen, dass der Vertragsschluss gegen das Koppelungsverbot verstößt und der Durchführungsvertrag mithin unwirksam ist. Hierauf hatten wir bereits in unserer Stellungnahme vom 11. Dezember letzten Jahres zum vorhergehenden Entwurf hingewiesen.

Neu hinzugekommen ist in der Präambel folgende Formulierung: *„Sowohl der derzeitige Gebäudebestand als auch die damit verbundene, wenn auch mittlerweile aufgegebene*

Nutzung genießen nach wie vor Bestandsschutz." Hierbei handelt es sich um eine rechtliche Bewertung, die keinesfalls ohne die zuständige Behörde, die Untere Bauaufsichtsbehörde, getroffen werden sollte. Wir raten daher dringend zu einer Streichung dieser Formulierung. Dies gilt umso mehr als sich für den unbefangenen Leser zwingend die Frage stellt, weswegen es nach der Präambel *„zur Realisierung des Vorhabens der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen bedarf"* und keine Bebauung nach § 34 BauGB stattfindet.

Zur Rechtslage ist allgemein folgendes auszuführen: Grundsätzlich ist der Bestandsschutz zeitlich und inhaltlich begrenzt (LG Darmstadt, Urteil vom 15. September 2017 – 91 O 1/14 –, Rn. 25, juris). In Hessen beurteilt sich die Frage, ob eine erteilte und auch ausgenutzte Baugenehmigung trotz zwischenzeitlicher Nutzungsaufgabe weiterhin wirksam ist, nach § 43 Abs. 2 HVwVfG (so auch Hessischer VGH, Beschluss vom 10. Juli 2014 - 3 A 893/14.Z -, juris). Die Bestimmung des § 64 Abs. 7 HBO a.F. (heute § 74 Abs. 7 HBO), wonach eine Baugenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen wurde oder aber die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist, kann auf die Fälle der Nutzungsunterbrechung nicht angewendet werden (so auch VG Darmstadt, Beschluss vom 19. November 2012 – 7 L 1204/12.DA –, Rn. 21, juris). § 64 Abs. 7 HBO bezieht sich auf eine noch nicht „ins Werk gesetzte" Baugenehmigung. Im Falle der Nutzungsunterbrechung besteht dagegen die Situation, dass die bauliche Anlage bereits fertiggestellt ist und bereits genutzt wurde. Nach § 43 Abs. 2 HVwVfG bleibt ein Verwaltungsakt wirksam, solange und soweit er nicht zurückgenommen, widerrufen, anderweitig aufgehoben oder durch Zeitablauf oder auf andere Weise erledigt ist. Eine Erledigung in anderer Weise tritt ein, wenn der Verwaltungsakt unabhängig von einer behördlichen Entscheidung gegenstandslos wird oder eine maßgebliche Änderung der Sach- und Rechtslage eintritt. Ferner ist von einer Erledigung auszugehen, wenn der Verwaltungsakt nicht mehr geeignet ist, rechtliche Wirkungen zu erzeugen oder wenn die Steuerungsfunktion, die ihm ursprünglich inne wohnte, nachträglich entfällt (BVerwG, Urteil vom 17. November 1998 - 4 B 100.98 -, BauR 1999, 733). Letzteres ist der Fall, wenn das Regelungsobjekt wegfällt, die getroffene Regelung inhaltlich überholt wird, die Regelung aufgrund geänderter Sach- und Rechtslage gegenstandslos wird oder wenn ein

eindeutiger einseitiger Verzicht erklärt wurde (vgl. Bayerischer VGH, Beschluss vom 28. Februar 2014 - 15 CS 13.1863 -, juris, m.w.N.). Zudem kommt ein Verzicht auf die Baugenehmigung in Betracht. Ein solcher Verzicht kann ausdrücklich oder konkludent - durch schlüssiges Verhalten - erklärt werden. Ein konkludenter Verzicht liegt nur dann vor, wenn in dem schlüssigen Verhalten ein dauerhafter und endgültiger Verzichtswille unmissverständlich zum Ausdruck kommt (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 10. November 1993 - 3 S 1120/92 -, juris). Die bloße zeitliche Nichtweiterführung der genehmigten Nutzung - insbesondere beim Fortbestehen der Nutzungstauglichkeit der baulichen Anlage - lässt ohne zusätzliche Anhaltspunkte in der Regel nicht auf einen dauerhaften Verzichtswillen schließen; dies gilt um so mehr, als das Baurecht keine Rechtspflicht zur fortgesetzten Nutzung eines genehmigten Bestandes kennt. Von einem dauerhaften Verzichtswillen kann beispielsweise ausgegangen werden, wenn die bisherige Nutzung mit der ihr eigenen Variationsbreite auf Dauer durch eine insbesondere funktional andere Nutzung ersetzt wird. Entsprechendes kann bei einsetzendem Verfall der Bausubstanz nach längerem Leerstand gelten (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteile vom 14. März 1997 - 7 A 5179.95 -, BRS 59 Nr. 149, und 9. August 2013 - 2 A 2520/12 -, BauR 2014, 679; OVG Thüringen, Beschluss vom 29. November 1999 - 1 EO 658/99 -, BRS 62 Nr. 203; Bayerischer VGH, Urteile vom 20. Februar 2003 - 15 B 00.1363 -, NVwZ-R 2003, 726, und 1. Februar 2007 - 2 B 05.2470 -, BRS 71 Nr. 112; VG Darmstadt, Beschluss vom 19. November 2012 - 7 L 1204/12.DA -, NVwZ-R 2013, 301) (Hessischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 12. April 2016 – 4 A 1438/15.Z –, Rn. 15 - 16, juris). Inwieweit diese Voraussetzungen im konkreten Fall vorliegen, vermögen wir von hier aus nicht zu beurteilen. Jedoch ließ sich bereits der überörtlichen Presse entnehmen, dass sich der Magistrat an die Untere Bauaufsichtsbehörde gewandt hat, um eine Sicherung des Gebäudes fordern.

Wie bereits oben ausgeführt raten wir dringend die Frage des Bestandsschutzes mit der Unteren und ggf. der Oberen Bauaufsichtsbehörde zu klären. Denn unabhängig von den oben bereits dargestellten Fragen, ist die Frage für die Einordnung entscheidend, ob das Baugrundstück dem Innen- oder dem Außenbereich zuzuordnen ist. Sollte das Erlöschen des Bestandsschutzes dazu führen, dass das (zukünftige) Baugrundstück, die Flurstücke 1/2 und 65 der Flur 5, nicht als Baulücke, sondern als Außenbereich zu

bewerten ist, wäre ein Verfahren nach § 12 i.V.m. § 13 a BauGB ausgeschlossen. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient – ausweislich der ausdrücklich genannten Tatbestände in § 13 a Abs. 1 BauGB – der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und „anderen Maßnahmen" der Innenentwicklung. Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urt. v. 4.11.2015 - 4 CN 9/14 -) ist dem Bebauungsplan der Innenentwicklung die Inanspruchnahme von Außenbereichsgrundstücken versagt. Dies gilt jedenfalls im Grundsatz auch dann, wenn die Außenbereichsfläche so stark von der angrenzenden Bebauung geprägt ist, dass sie sich als deren organische Fortsetzung darstellt und damit für eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Betracht kommt. Eine „Innenentwicklung nach außen" ermöglicht § 13 a BauGB nicht. Wir sind in unserer Stellungnahme vom 11. Dezember 2019 davon ausgegangen, dass die seinerzeitige Baugenehmigung für den derzeit noch bestehenden Gebäudebestand des sog. „Singalumnats" aufgrund der langjährig aufgegebenen Nutzung nicht mehr dazu geeignet ist, einen Bestandsschutz zu vermitteln. Dies hätte zur Folge, dass der beabsichtigte Geltungsbereich des Bebauungsplans als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB anzusehen wäre und hatten auf die „Lösung" des § 13b BauGB hingewiesen. Letztlich wäre die Frage der Bestandskraft von Ihnen jedoch mit der Bauaufsichtsbehörde abschließend zu klären, da hierzu der vollständige Sachverhalt nach der oben dargestellten Rechtslage auszuwerten wäre.

Soweit es unsere Hinweise betreffend den Artenschutz und die Abwägungsfehlerfreiheit angeht ist darauf hinzuweisen, dass uns kein überarbeiteter Plan, der im Vertragstext als Anlage 1 bezeichnet wird, zur Durchsicht vorlag.

Aus der Präambel ergibt sich weiter, dass der *„Vorhabenträger **beabsichtigt** einen Teil des im Eigentum der Stadt Laubach stehenden Flurstücks Nr. 65 von der Stadt zu erwerben, so dass auf dem bei der Stadt verbleibenden Teil des Flurstücks Nr. 65 auch weiterhin die bestehende fußläufige Verbindung von der Johann-Sebastian-Bach-Straße zum hinter dem Vorhabengrundstück gelegenen Wald für die Öffentlichkeit erhalten und gesichert wird"*. Somit scheint es sich (nunmehr) so zu verhalten, dass die Lasten dieses Weges bei der Stadt Laubach verbleiben.

3. § 1 Vertragsgegenstand, Vertragsgrundstück:

§ 1 Abs. 2 S. 2 des Vertragsentwurfs wurde an die Nomenklatur des § 13 BauGB angepasst. Aus welchen Gründen § 1 Abs. 3 des Entwurfs dahingehend modifiziert wurde, dass *„der Vorhabenträger die zur Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Maßnahmen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchführt"* erschließt sich uns nicht.

4. § 2 Vertragsbestandteile:

Bei den beiden erstgenannten Anlagen zum Vertragsentwurf muss es sich um Entwürfe (!) handeln, da sowohl der vorhabenbezogene Bebauungsplan als auch die Begründung hierzu von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden.

5. § 3 Beschreibung des Vorhabens:

Angesichts der Anzahl von *„maximal 50 Wohnungen"* sollte unbedingt darauf geachtet werden, dass tatsächlich auch Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden, da das Parken der PKW von den zukünftigen Bewohnern der Anlage zu nicht unerheblichen Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr in der Johann-Sebastian-Bach-Straße führen dürfte. Zudem ist die Formulierung nicht nachvollziehbar, da sich die Anzahl der Wohnungen aus dem VEP ergeben müsste.

6. § 4 Durchführungsverpflichtung:

Die im Entwurf vorgesehenen Fristen sind unseres Erachtens überaus großzügig. Addiert man die vereinbarten Fristen, hätte dies zur Folge, dass der Vorhabenträger 18 Monate (!) Zeit hätte, einen vollständigen genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen, weitere drei bzw. fünf Monate (vgl. § 65 Abs. 2, S. 2 HBO) für das Baugenehmigungsverfahren plus weitere 12 Monate für den Zeitpunkt zwischen Bestandskraft der Baugenehmigung und Pflicht zum Bau zu beginnen. Sodann hat der Vorhabenträger weitere 36 Monate Zeit den Bau – gerechnet ab Baubeginn – zu beenden. Mithin

ist damit zu rechnen, dass der Bau erst ungefähr sechs Jahre nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beendet sein muss.

Zwingend zu streichen, wäre in § 4 Abs. 1 a) die Worte *„und nach Wirksamwerden dieses Vertrages"*, da dieser ohnehin zwingend **vor** dem Satzungsbeschluss abzuschließen ist. Die in § 12 des Vertragsentwurfs vorgesehene Regelung wird aller Voraussicht nach zu einer Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen (vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 26. November 2019 – 1 N 16.1809 –, Rn. 5, juris). Weswegen dieser gravierende Mangel immer noch nicht behoben ist vermögen wir nicht nachzuvollziehen.

7. § 5 Kostentragung:

Hier sollten Sie – darauf hatten wir auch in unserer Stellungnahme vom 11. Dezember 2019 hingewiesen - überlegen, ob diese Regelung nicht etwas konkreter gefasst wird, insbesondere hinsichtlich der Frage, welche Gutachten evtl. noch erforderlich werden könnten. Angesichts der bereits oben angesprochenen Zweifel mit Blick auf die Abwägungsgerechtigkeit und dem damit für die Stadt Laubach einhergehenden Prozessrisiko raten wir dringend eine Klausel in den Vertrag aufzunehmen, dass der Vorhabenträger verpflichtet ist der Stadt Laubach die Kosten der Rechtsberatung und -verfolgung zu erstatten. Darüberhinausgehend wäre es sogar zulässig, sich die Kosten einer anwaltlichen Begleitung noch während des Aufstellungsverfahrens erstatten zu lassen, was den Vorteil hätte, dass rechtliche Prüfungen und Vertragsverhandlungen – abweichend vom Regelfall – intensiv begleitet werden könnten. Hier wäre beispielsweise an folgende Formulierung zu denken:

„Der Vorhabenträger trägt sämtliche im Zusammenhang mit Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes xx, der Stadt anfallenden Kosten; er hat sie – soweit nicht in diesem Vertrag ausdrücklich etwas anderes geregelt ist – entweder unmittelbar zu übernehmen oder der Gemeinde binnen eines Monates nach entsprechender Rechnungslegung zu erstatten. Hierzu gehören insbesondere: 1. sämtliche Planungskosten und Gutachterkosten, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes xx, angefallen sind

oder noch anfallen, 2. die Kosten dieses Vertrages und 3. der Rechtsberatung der Gemeinde bis zu einem Höchstbetrag von xx,xx EUR zuzüglich Auslagen und Umsatzsteuer"

8. § 6 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung und § 7 Vorbereitungs- und Bauphase:

Diese Regelungen sollten wir im gemeinsamen Gespräch unter Hinzuziehung unseres Experten für das Straßen- und Straßenverkehrsrecht besprechen.

9. § 8 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft und Artenschutz:

Vollkommen unverständlich ist, weswegen sich „plötzlich" die Norm des § 13 b BauGB im Text des Vertragsentwurfs findet. Zu der Formulierung im Vertragsentwurf *„bei dem Verfahren nach § 13a und 13b BauGB findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)"* ist klarstellend anzumerken, dass es sich hierbei um eine gesetzliche *Fiktion* handelt. Nach der Gesetzesbegründung bleibt den Gemeidnen jedoch die Wahlfreiheit, ob sie nach allgemeinen Grundsätzen einen Ausgleich berücksichtigt (BT-Drs. 16/2496, S. 15; Spannowsky/Uechtritz, BauGB, § 13a Rn. 25). Zudem könnte es hierauf nur dann ankommen, wenn die Prüfung der Bauaufsichtsbehörden ergäbe, dass das zukünftige Baugrundstück dem unbeplanten Innenbereich angehört (s.o.).

Unklar ist für uns, was *„ausgewiesenes Fachpersonal"* ist. Zudem erfasst § 8 Abs. 4 nur die Kompensation für *„seit dem Oktober 2019 entstandene Ruhe- und Fortpflanzungsstätten"*. Dies kann von den Vertragspartnern nicht gewollt sein.

10. § 9 Haftungsausschluss

Hierzu empfehlen wir folgende Regelung, da der Vertragsentwurf sich ausdrücklich auf eine *„Garantie"* bezieht:

„§ x Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplans oder zur Aufnahme vom Investor gewünschter Inhalte/Festsetzungen. Eine Haftung der Stadt für eventuelle Aufwendungen des Investors, die dieser in Erwartung des Bebauungsplans tätigt, 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."

11. § 10 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge:

Die Regelung des § 10 ist entbehrlich, da § 12 Abs. 5 BauGB Vorgaben dazu macht, ob bzw. wann ein Wechsel des Vorhabenträgers zulässig ist. Wir vermögen auch nicht recht nachzuvollziehen, weswegen vereinbart werden soll, dass die Stadt *„auf Antrag des Vorhabenträgers zeitnah zu entscheiden hat und das Ergebnis des Vorhabenträgers unverzüglich mitzuteilen hat"*. Mit Blick auf die Ernsthaftigkeit des Durchführungsinteresses des Vorhabenträgers wirken diese Formulierungen befremdlich.

12. § 11 Unwirksamkeit von Vertragsbedingungen, Ergänzungen:

Hiergegen bestehen keine Einwände.

13. § 12 Wirksamwerden:

Dieser Paragraf sollte aus den oben ausführlich dargestellten Gründen vollständig gestrichen werden, da er aller Voraussicht nach zur Unwirksamkeit des Durchführungsvertrages und infolge dessen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans führen werden.

Wir sehen der Besprechung mit der Hoffnung auf eine für die Stadt Laubach zielführende Lösung entgegen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

(Weber)