



Karpenstein Longo Nübel

VERWALTUNGSRECHT KOMMUNALRECHT ENERGIERECHT

Karpenstein Longo Nübel • Hauptstraße 27 a • 35435 Wettenberg

Magistrat der Stadt Laubach
Herrn Bürgermeister Klug
Friedrichstraße 11
35321 Laubach

Hans Karpenstein
Rechtsanwalt • Notar a. D.
Fachanwalt Verwaltungsrecht

Dr. Fabio Longo
Rechtsanwalt • Mediator
Fachanwalt Verwaltungsrecht

Christopher Nübel
Rechtsanwalt

Datum: Wettenberg, 02.06.2020
Anwalt: Nübel
Kontakt: Durchwahl: -88; E-Mail: nuebel@kln-anwaelte.de
Unser Az.: CN/212V2020

Hauptstraße 27 a
35435 Wettenberg

☎ 0641.98 45 71 - 83
☎ 0641.98 45 71 - 82
✉ info@kln-anwaelte.de
🌐 www.kln-anwaelte.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Johann-Sebastian-Bach-Str. und Durchführungsvertrag

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Klug,

wir haben entsprechend unserer Mandatierung den Durchführungsvertrag geprüft und Anpassungen mit dem Vorhabenträger verhandelt. Der Vertrag enthält unseres Erachtens die politischen Vorgaben für das Projekt und ist auch aus juristischer Sicht mittlerweile unterzeichnungsfähig.

Mit Schreiben vom 11.12.2019 und 19.02.2020 hatte der Hessische Städte- und Gemeindebund (HSGB) teilweise kritische Stellungnahmen zum Durchführungsvertrag und zur Bauleitplanung abgegeben. Wir halten die Kritikpunkte durch die Überarbeitung des Vertrags für abgearbeitet bzw. an einigen Stellen für nicht gerechtfertigt. Nachfolgend nehmen wir zu den einzelnen Punkten der Schreiben des HSGB Stellung:

1. Rubrum

Die Alleinvertretungsbefugnis des Geschäftsführers des Vorhabenträgers wird selbstverständlich geprüft. Ist aber durch den der Stadt vorliegenden Kaufvertrag bereits indirekt bestätigt.

Karpenstein Longo Nübel
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Sitz: Wettenberg
AG Frankfurt am Main, PR 2536

USt-IdNr.: DE291349415

Bankverbindung
Karpenstein Longo Nübel
Volksbank Mittelhessen eG
DE38 5139 0000 0020 7377 00

2. Präambel

a. Kein Verstoß gegen das Koppelungsverbot

Unter diesem Punkt hat der HSGB grundsätzliche Ausführungen zum Bauplanungsrecht und zum sog. Koppelungsverbot gemacht, die nach unserer Auffassung rechtlich nicht zum Tragen kommen und daher nachfolgend klargestellt werden sollen: Das Koppelungsverbot nach § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist hier nicht betroffen. Nach dieser Vorschrift ist die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte.

Maßgeblich für die Beurteilung der Frage, ob der abgeschlossene Vertrag gegen das gesetzliche Verbot nach § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB verstößt, ist daher, welche vertraglich vereinbarten Leistungen sich gegenüberstehen bzw. welche Gegenleistung seitens der Stadt erbracht werden sollen. Ein Verstoß gegen das Koppelungsverbot kommt nur in Betracht, wenn der Vorhabenträger auf die von der Stadt zu erbringende Leistung auch ohne den streitgegenständlichen Vertrag einen Anspruch gehabt hätte. Das ist vorliegend jedoch nicht der Fall. „Gegenleistung“ im Sinne des § 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist nach der getroffenen Vereinbarung nicht die Erteilung einer Baugenehmigung, auf die unter den Voraussetzungen des § 33 BauGB oder § 34 BauGB ggfs. ein Anspruch (gegenüber dem Landkreis Gießen als Träger der zuständigen Bauaufsichtsbehörde) bestünde, sondern die Fort- und Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des vom Vorhabenträger beantragten vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Eine Baugenehmigung oder eine Einvernehmenserteilung durch die Stadt stellt der Vertrag an keiner Stelle in Aussicht und wäre auch nicht möglich bzw. rechtswidrig.

Folglich sind die vom HSGB gemachten Ausführungen in Bezug auf das Bauplanungsrecht und die Frage, ob das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gewählt werden durfte in Bezug auf das Koppelungsverbot und den Bestand des Durchführungsvertrages irrelevant.

b. Bauplanungsrecht

Vor dem Hintergrund der Ausführungen des HSGB ist jedoch in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB gewählt werden durfte. Der HSGB sieht dies kritisch, da das Vorhabengrundstück ggfs. dem Außenbereich zuzuordnen sei und artenschutzrechtliche Problemstellungen bestünden. Diese Annahmen des HSGB können nachfolgend widerlegt werden:

aa. Maßnahme der Innenentwicklung

Das Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB ist nicht zu beanstanden. Die Bauleitplanung kann als Innenentwicklung bzw. Wiedernutzbarmachung von Flächen i.S.d. § 13 a BauGB erfolgen.

Die Stellungnahme des HSGB geht in der Annahme fehl, es handele sich vorliegend um eine Außenbereichsgrundstück. Das Vorhaben dient unmittelbar der Innenentwicklung, obwohl es zweifelsohne an den Außenbereich grenzt.

An der Zugehörigkeit des Vorhabengrundstücks zum Außenbereich fehlt es aus zweierlei Gründen. Zum einen besteht der für die Annahme einer Innenbereichslage nach § 13 a BauGB notwendige Bebauungszusammenhang, der sich zweifelsohne bei der Gesamtbetrachtung des Wohngebiets ergibt. Der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit würde selbst bei unbebautem Zustand nicht durch das Vorhabengrundstück unterbrochen. Jedenfalls kommt es bei dieser Betrachtungsweise nicht – wie fälschlicherweise vom HSGB angenommen – auf den bauordnungsrechtlichen Zustand der vorhandenen Bebauung (hier des ehemaligen Singalumnats), sondern den tatsächlichen Bebauungszusammenhang an. Eine andere Auffassung würde Sinn und Zweck der Regelung des § 13 a BauGB zuwiderlaufen, der im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs gerade auch Flächen wiedernutzbar machen will, deren vormalige Nutzung brach liegt. So sieht der Bundesgesetzgeber den Anwendungsbereich des § 13 a BauGB gerade auch in Bezug auf „brachgefallene Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches“ (vgl. RegE, BT-Drs. 16/2496). Die Innenentwicklung i.S.d. § 13 a BauGB ist nicht mit dem Begriff des Innenbereichs nach § 34 BauGB gleichzusetzen (vgl. Bay.VerfGH, Entsch. V. 13.07.2009, Vf. 3-VII-09). So kann nach § 13 a BauGB beispielsweise eine nach § 34 BauGB nicht mögliche Hinterlandbebauung zugelassen werden (vgl. Krautzberger, in EZBK, § 12 a Rn. 29). Als Grenze der Innenentwicklung ist der äußere Siedlungsbereich zu sehen. Der Siedlungsbereich darf folglich nicht über § 13 a BauGB nach außen erweitert werden. Dies ist hier auch nicht der Fall, da durch die vorhandene Bebauung auf dem Plangebiet und im Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung der äußerste Siedlungsrand gekennzeichnet ist und nicht überschritten wird.

Zum anderen ist aber selbst bei einer bauordnungsrechtlichen Betrachtungsweise nicht davon auszugehen, dass der Bestandsschutz für den aktuellen Gebäudebestand entfallen ist und daher ein Außenbereichsgrundstück vorliegen könnte. Dies ist auch nach Rücksprache des Vorhabenträgers mit der Bauaufsichtsbehörde beim Landkreis Gießen nicht anzunehmen. Das Vorhaben Singalumnat ist nach hiesigem

Kenntnisstand seinerzeit formell- und materiell-rechtlich einwandfrei genehmigt worden. Es besteht ein baurechtlicher Bestandsschutz. Ein vom HSGB-Schreiben vom 19.02.2020 eingebrachter möglicher Verzicht, der zur Erledigung der Baugenehmigung nach § 43 Abs. 2 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG) führen würde, ist nicht anzunehmen. Ein solcher Verzicht kann ausdrücklich oder durch konkludentes Verhalten erfolgen (vgl. Hess. VGH, Beschl. v. 12.04.2016, 4 A 1438/15.Z). Ein solcher Verzicht wurde bisher von keiner Seite ausdrücklich erklärt. Auch von einem dauerhaften Verzicht auf die Baugenehmigung durch konkludentes Verhalten kann nicht ausgegangen werden. Nach der Rechtsprechung reicht es für eine solche Annahme nämlich nicht aus, dass es zu einem längeren Leerstand bzw. eine zwischenzeitliche Nutzungsaufgabe gekommen ist, sondern es bedarf der Aufnahme einer funktional anderen Nutzung. Die ist bisher nicht geschehen. Auch etwaige Schäden am Gebäude reichen für sich gesehen nicht aus.

Insbesondere vor dem Hintergrund des grundgesetzlich garantierten Eigentumschutzes (Art. 14 GG) darf bei einem durch konkludentes Verhalten vermuteten Verzichtswillen kein Zweifel bestehen. Solche Zweifel sind aber alleine schon durch den Grundstückskaufvertrag inklusive Gebäudebestand vom Alteigentümer auf den Vorhabenträger angebracht.

bb. Artenschutzrechtliche Problemstellungen

Auch die Ausführungen zu etwaigen artenschutzrechtlichen Problemstellungen sind nicht nachvollziehbar. Der Gesetzgeber hat zwar im Bauleitplanverfahren nach §13 a BauGB einen Umweltbericht nicht vorgesehen, diese bedeutet aber nicht, dass natur- und artenschutzrechtliche Vorgaben nicht zu beachten oder einzuhalten wären. Es bleibt vielmehr bei der uneingeschränkten Pflicht zur Beachtung der Belange des Naturschutzes im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Der Durchführungsvertrag dokumentiert vielmehr, dass Bauleitplanung und Vorhabenträger selbstverständlich diese Belange beachtet und bereits im Bauleitplanverfahren entsprechende Problem abarbeitet. Der Gesetzgeber hat genau diese Vorgehensweise vorgesehen und lediglich in Fällen, in denen eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung eines Natura2000-Gebietes bestehen, das Verfahren nach § 13 a BauGB ausgeschlossen. Beides ist hier nicht einschlägig. Das Vorhaben liegt in keinem Natura2000-Gebiet; es grenzt jedoch an das Vogelschutzgebiet Vogelsberg und das FFH-Gebiet Laubacher Wald an. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag mit integrierten artenschutzrechtlichen Planungsbeitrag und Natura2000-Prognose vom Oktober 2019 kommt zu dem Ergebnis, dass keine Auswirkungen auf die beiden Schutzgebiete zu erwarten sind (vgl. dort S.

17 f.). Somit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete.

3. § 1 Vertragsgegenstand, Vertragsgrundstück

Die Regelungen des § 1 entsprechen den üblichen Regelungen eines Durchführungsvertrages und wurden noch klarstellend dahingehend ergänzt, dass die Festsetzungen des B-Plans vom Vorhabenträger anerkannt werden und etwaige erforderliche Erschließungsmaßnahmen für das Bauvorhaben vom Vorhabenträger auf eigenen Kosten durchgeführt werden.

4. § 2 Vertragsbestandteile

Hinsichtlich der Entwürfe in Anlage 1 und 2 des DF-Vertrages wird nun auf den Stand zum Aufstellungsbeschluss am 13.06.2019 klarstellend verwiesen.

5. § 3 Beschreibung des Vorhabens

Es ist unschädlich die Anzahl der Wohnungen sowohl im DF-Vertrag, als auch im Vorhaben- und Erschließungsplan zu benennen. Insoweit ist die Kritik des HSGB nicht nachvollziehbar.

Ergänzend wurde in § 3 auch die Höhenbegrenzung der Gebäude aufgenommen. Eine Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen ergibt sich nun aus § 3 Abs. 4 i.V.m. § 6 des Vertrages.

6. § 4 Durchführungsverpflichtung

Die Durchführungsfristen wurden im Vergleich zum ersten Vertragsentwurf deutlich angepasst. Die Frist zum Abschluss der Abrissarbeiten musste allerdings aufgrund der fortgeschrittenen Zeit auf 2021 verschoben werden.

Dafür ist nunmehr innerhalb von 12 Monaten nach Vorliegen der in Abs. 1 genannten Voraussetzungen für mindestens das erste Gebäude ein vollständiger und genehmigungsfähiger Bauantrag einzureichen und innerhalb von 9 Monaten ab Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen und spätestens innerhalb von 30 Monaten nach Baubeginn abzuschließen.

Um die Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung möglichst schnell herzustellen wird der Vorhabenträger sich bemühen, die Baugenehmigung den betroffenen Nachbarn (als potenzielle Widerspruchsführer) durch die Baugenehmigungsbehörde zustellen zu lassen (vgl. Abs. 2 neu). Dadurch wird die Monatsfrist ausgelöst. Andernfalls würde für die Nachbarn eine Jahresfrist ab Kenntnis gelten.

7. § 5 Kostentragung

Der Vorhabenträger übernimmt nunmehr auch die Rechtsberatungskosten der Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung und dem DF-Vertrag. Des weiteren übernimmt er einen Anteil etwaiger Rechtsberatungskosten im Zusammenhang mit möglichen Verfahren, die aufgrund Rechtsmitteleinlegung Dritter gegen die Bauleitplanung etc. entstehen können).

8. § 6 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Dem § 6 wurde eine Regelung zum Nachweis von Stellplätzen hinzugefügt (vgl. Abs. 2 neu). Zudem wurde ein neuer Abs. 4 eingefügt, der den Vorhabenträger verpflichtet, die fußläufige Verbindung von der Johann-Sebastian-Bach-Str. zum Außenbereich / Wald zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

9. § 7 Vorbereitungs- und Bauphase

In Abs. 3 wurden die Pflichten des Vorhabenträgers in Bezug auf den Baustellenverkehr konkretisiert.

10. § 8 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft und Artenschutz

Die Regelungen in § 8 wurden zur Klarstellung leicht angepasst. Gegen die Regelungen bestehen keine rechtlichen Bedenken.

11. § 9 Haftungsausschluss

§ 9 entspricht nunmehr nach wenigen Anpassungen den üblichen Regelungen eines DF-Vertrages.

12. § 10 Veräußerung der Grundstücke

Entgegen den Ausführungen des HSGB halten wir diese Regelungen für keinesfalls „entbehrlich“, denn Abs. 1 formuliert eine gesamtschuldnerische Haftung zu Gunsten der Stadt im Falle der Vertragsübertragung auf einen Dritten. Im Übrigen entspricht die Regelung den üblichen Inhalten eines DF-Vertrages.

13. § 12 Wirksamwerden / Auflösende Bedingung

In § 12 wurden hinsichtlich des Wirksamwerdens des Vertrages Veränderungen vorgenommen. Er wird nunmehr mit Unterschrift wirksam. Zudem wurde eine Regelung zur Unwirksamkeit des Vertrages für die Zukunft formuliert und ergänzt, dass auch im Falle der Unwirksamkeit des Vertrages keine Rückabwicklungs- bzw. Regressansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt bestehen.

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen oder weitere Beratungen in den Kommunal-
gremien zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Christopher Nübel
Rechtsanwalt