



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

Datum 11.12.2019

Anfrage Vorhaben- und Erschließungsplan

Sehr geehrter Herr Bouda,
sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf unseren gemeinsamen Besprechungstermin am 21. November in unserer Geschäftsstelle sowie die mit E-Mail vom 07.11. übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen nach rechtlicher Prüfung Folgendes mit:

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 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. Nach § 39 Abs. 1 Satz 1 ist jede Änderung der Personen der Geschäftsführer sowie die Beendigung der Vertre-



tungsbefugnis eines Geschäftsführers zur Eintragung in das Handelsregister anzumelden. Sie sollten daher tunlichst vor Abschluss des Vertrages nochmals hinsichtlich der Person des Geschäftsführers der Firma Gade Schlüsselfertigbau GmbH Einsicht in das Handelsregister nehmen.

2. Präambel („Vorbemerkung“):

Eine der wichtigsten Schranken der städtebauliche 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 Entscheidungen 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 derzeit bereits die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB läuft. Insoweit gehen wir davon aus, dass - was von uns jedoch nicht abschließend beurteilt werden kann und maßgeblich von den eingehenden Ein-



wendungen abhängt - die Voraussetzungen des § 33 BauGB mit Beendigung der Auslegung vorliegen. Im Falle des Rechtsstreits könnte das entscheidende Gericht zu der Bewertung kommen, dass der Vertragsschluss gegen das Koppelungsverbot verstößt und der Durchführungsvertrag mithin unwirksam ist.

Aus der Präambel ergibt sich, dass der hier vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 12 i.V.m. § 13 a BauGB aufgestellt werden soll. Unseres Erachtens ist der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens nicht eröffnet. 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 gehen insoweit davon aus, 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. Insoweit wäre grundsätzlich eine Überplanung nach § 13 b BauGB möglich, der die entsprechende Anwendbarkeit von § 13 a BauGB regelt. Der zeitliche Anwendungsbereich dieser Vorschrift ist zeitlich begrenzt vom Inkrafttreten der Novelle am 13.05.2017 über die Einleitung eines förmlichen Planverfahrens bis zum 31.12.2019 zum Satzungsbeschluss bis spätestens 31.12.2021. Wie bereits erwähnt, sollten Sie sich auch insoweit mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde ins Benehmen setzen.

Es scheint sich darüber hinaus so zu verhalten, dass auf dem Grundstück artenschutzrechtliche Probleme existieren könnten. Insoweit ist insbesondere auf Ziffer 4.6.2 der Hinweise auf die Planurkunde zu verweisen, wonach „*wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten durch das Anbringen von geeigneten Vogel- bzw. Fledermauskästen im Verhältnis 1:3 in oder an Fassaden/Bäumen auszugleichen sind*“. Es ist uns nicht bekannt, ob insoweit ein artenschutzrechtliches Fachgutachten bereits eingeholt wurde. Dies sollte noch weiter aufgeklärt werden, da es widersprüchlich erscheint, auf einem Grundstück mit artenschutzrechtlichen Problemlagen eine Verfahrensart zu wählen, in dem von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und grundsätzlich auch nicht angewendet werden muss (vgl. § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 und § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).



In einer vorherigen, von uns nicht geprüften Variante des Durchführungsvertrages, war in der Präambel auch erwähnt, dass hinsichtlich der im Eigentum der Stadt Laubach stehenden Flurstücksnummer 65 durch die Parteien vereinbart werden soll, dass dieses Flurstück im weiteren Verlauf des Verfahrens „dem Vorhabenträger entgeltlos übereignet wird“. Ohne rechtfertigende Anhaltspunkte für eine derartige kostenlose Übereignung von kommunalem Eigentum gehen wir von einem gravierenden Verstoß gegen das kommunale Finanzrecht aus, der evtl. strafrechtlich sogar als Untreue im Sinne von § 266 StGB eingeordnet werden könnte. Da in der von uns geprüften aktuellen Variante diese Bestimmung nicht mehr enthalten war, erübrigt sich eine weitere Prüfung.

Aus der Präambel ergibt sich weiter, dass die Parteien hinsichtlich des Flurstücks 65 vereinbaren, dass dieses Flurstück „*im weiteren Verlauf des Verfahrens dem Vorhabenträger übereignet wird*“. Insoweit ist darauf hinzuweisen, dass ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, der notariellen Beurkundung bedarf. § 311 b BGB erstreckt sich auch auf Vorverträge. Die Beurkundungspflicht entfällt auch nicht deswegen, weil sich die zitierten Ausführungen lediglich in der Präambel finden. Denn ausweislich des Wortlauts ist keine rechtliche Unverbindlichkeit gewünscht, sondern eine Verpflichtung der Stadt Laubach zur Übereignung.

Weiter ist nach der Präambel (!) „**vorgesehen** auch weiterhin eine fußläufige Verbindung von der Johann-Sebastian-Bach-Straße zum hinter dem Vorhabengrundstück gelegenen Wald für die Öffentlichkeit zu erhalten und zu sichern“. Die Formulierung „es ist vorgesehen“ korreliert nicht mit einer Verpflichtung des Vorhabenträgers und auch nicht mit einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer korrelierenden Festsetzung im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. So bezieht sich konsequenterweise der in § 1 Abs. 1 des Vertragsentwurfs definierte Vertragsgegenstand auch auf ein fremdes Grundstück nämlich ein Grundstück, welches (noch) der Stadt Laubach gehört.

3. § 1 Vertragsgegenstand, Vertragsgrundstück:

In § 1 Abs. 2 Satz 2 des Entwurfs ist niedergelegt, dass der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens entsprechend der baurechtlichen Genehmigung sowie den Regelungen dieses Vertrages „*in der Lage und berechtigt ist*“. Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB muss der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) „*bereit und in der Lage sein*“. Der Gesetzgeber stellt damit finanzielle, fachliche und rechtliche Vorgaben für den Vorhabenträger aus. Der Nachweis kann durch die Kreditzusage einer Bank, durch Bürgschaftserklärungen oder durch eine anerkannte Auskunft erfolgen. Dabei ist es Sinn und



Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die Gemeinde vom Verwaltungsaufwand und den Kosten im Zusammenhand mit Planungen und deren Verwirklichung zu entlasten. Dieser Entlastungseffekt kann nur erreicht werden, wenn der Vorhabenträger leistungsfähig ist. Er muss somit in der Lage sein, die Planung, die Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen auf eigene Kosten in der vorgegebenen Frist durchzuführen. Die Gemeinde hat die Aufgabe, die Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers nachzuprüfen. Sie hat hierbei einen weiten Spielraum, ob sie sich mit Bankauskünften zur finanziellen Leistungsfähigkeit zufrieden gibt oder entsprechende Sicherungsmittel fordert. Der Vorhabenträger muss zudem über die Plangrundstücke verfügen können. Sofern der Vorhabenträger nicht bereits Eigentümer der Fläche ist, muss die Verfügungsbefugnis durch eine dinglich vergleichbare Rechtsstellung, z. B. Erbbaurecht oder gesicherte Anwartschaft durch Auflassungsvormerkung, nachgewiesen werden (vgl. zum Ganzen Spannowsky/Uechtritz, a.a.O., § 12 Rn. 19). Insoweit ist darauf hinzuweisen, dass diese vertragliche Regelung die Gemeinde nicht von ihrer Pflicht entbindet die oben näher dargelegte Prüfung auch selbst vorzunehmen.

Die Regelung des § 1 Abs. 3 des Vertragsentwurfs wäre unseres Erachtens zu konkretisieren, da der Regelung nicht zu entnehmen ist, was mit dem Begriff der „Maßnahmen“ gemeint sein soll.

4. § 2 Vertragsbestandteile:

§ 2 wäre auch zu konkretisieren, als sich aus den dortigen Regelungen nicht der Entwurfsstand ergibt, auf den sich die Vereinbarung beziehen soll. Mithin ist die Regelung daher derzeit noch unbestimmt.

5. § 3 Beschreibung des Vorhabens:

Die hier vorliegende Regelung erscheint aus objektiver Sicht widersprüchlich, als in § 3 im ersten Absatz – die Nummerierung der Absätze wäre analog der vor- und nachfolgenden Paragraphen noch nachzuholen – davon gesprochen wird, dass das Vorhaben unter anderem „die Herstellung der insoweit noch erforderlichen Erschließungseinrichtungen“ betrifft. Aus den nachfolgenden Regelungen ergibt sich jedoch nicht, auf welche Erschließungsbestandteile sich diese Verpflichtung beziehen soll.

Nicht recht nachvollziehbar erscheint auch die Beschreibung des Vorhabens im Übrigen. So scheint auch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung zwar durch eine Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und einer Oberkante der Gebäude geplant zu sein. Zum einen wäre eine Konkretisierung dahingehend vorzunehmen, dass mit „Oberkante Gebäude“ tatsächlich auch die maximale Höhe der baulichen Anlagen definiert werden soll. Zum anderen sollte eine genaue Betrachtung



– vor allem auch der optischen Wirkung auf die Nachbargrundstücke – vorgenommen werden, da der uns vorliegende Planentwurf Fragen hinsichtlich der Abwägungsgerechtigkeit offenlässt. Hierbei wird von uns nicht verkannt, dass das dem Unterzeichner aus der persönlichen Anschauung bekannte Gebäude des sog. „Singalumnats“ vergleichbar massiv und in seiner Wirkung „erdrückend“ wirkt. Insoweit sollte noch eine sorgfältige Prüfung stattfinden, wie sich die hier vorliegende geplante Bebauung auf die Nachbarn des Plangebiets auswirken wird.

Nicht bekannt ist uns die Ausführung von Staffelgeschossen und die Herstellung der Stellplätze. Insoweit wird in der Beschreibung des Vorhabens vergleichsweise weich davon gesprochen, dass die Gebäude „zweigeschossig ausgeführt werden sollen“ und Staffelgeschosse „vorgesehen“ sind.

Angesichts der Anzahl von maximal 50 Wohnungen sollte weiter 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.

6. § 4 Durchführungsverpflichtung:

Die im Entwurf vorgesehenen Fristen sind unseres Erachtens überaus großzügig. Adiiert 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 die Worte „*und nach Rechtskraft dieses Vertrages*“, da dieser ohnehin zwingend vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen ist.

§ 4 Abs. 4 des Vertragsentwurfs sollte dahingehend formuliert werden, dass die Stadt Laubach – wird der Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach § 12 Abs. 1 BauGB durchgeführt – den Bebauungsplan aufheben soll. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt Laubach nicht geltend gemacht werden.

7. § 5 Kostentragung:



Hier sollten Sie 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 Rechtsverfolgung 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.

8. § 6 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung:

Die Regelung unter § 6 beschäftigen sich letztendlich mit Arbeiten, die auf dem zu erschließenden Grundstück vorzunehmen sind. Es handelt sich um originäre Aufgaben des Bauträgers und nicht der öffentlichen Hand. Die Formulierung erweckt den Eindruck, dass sie sich auch mit den Verkehrsproblematiken auf der Johann-Sebastian-Bach-Straße auseinandersetzt; dies ist nicht der Fall. Insofern wird diese Regelung erst durch die Bauvoranfrage konkretisiert und mit einem Inhalt versehen. Der Erschließungsträger wird auf jeden Fall nach dem Inhalt dieser Regelung keinerlei Kosten für die Beschädigung der Verkehrsflächen vor dem Grundstück übernehmen, es sei denn Ihnen gelingt der Nachweis, dass hier unmittelbar einen Schaden verursacht wurde. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass das Grundstück an eine öffentliche Straße angeschlossen wird, die nach den Regeln der Technik für den Verkehr mit LKW bis zu 40 Tonnen ausgebaut sein muss. Nur darüberhinausgehende Schäden oder unmittelbare Beschädigungen des Straßenbelages durch Bauarbeiten werden auf Grundlage des Hess. Straßengesetzes durch den Vorhabenträger übernommen. In dem Vertrag gibt es hierzu keinerlei Anknüpfungspunkte.

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. Wir verweisen insoweit auf unsere obigen Ausführungen. Mindestens genauso unverständlich ist, weswegen der Vertragsentwurf anspricht, dass „aus Gründen des Artenschutzes vorlaufende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden können“. Zum derzeitigen Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens sollte doch klar sein, ob artenschutzrechtliche Probleme abgearbeitet werden müssen oder aber nicht. Nach dem Wortlaut des Vertragsentwurfs verpflichtet sich der Vorhabenträger die vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen „entsprechend den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren“ durchzuführen. Hier besteht noch deutlicher Aufklärungsbedarf, ob



nicht evtl. doch ein artenschutzrechtliches Fachgutachten eingeholt werden sollte. Nach dem Wortlaut des Vertrages wäre der Vorhabenträger sogar verpflichtet, von Bürgern geforderte „artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen“ durchzuführen. Dies kann nicht in seinem Interesse sein. Vielmehr sollte abschließende Rechtssicherheit hergestellt werden.

10. § 10 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge:

Die Regelung des § 10 ist entbehrlich, da § 12 Abs. 5 BauGB Vorgaben dazu macht, ob bzw. 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.

11. § 11 Unwirksamkeit von Vertragsbedingungen, Ergänzungen:

Hiergegen bestehen keine Einwände.

12. § 12 Wirksamwerden:

Dieser Paragraf sollte aus den oben ausführlich dargestellten Gründen vollständig gestrichen werden.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Ausführungen geholfen zu haben, stehen für etwaige Rückfragen selbstverständlich gerne zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

(Weber)