



1

AT/027/16

Sozialdemokratische Partei Deutschlands
Fraktion im Rat der Gemeinde Marienheide

SPD-Fraktion Marienheide • Däinghausen 31 • 51709 Marienheide

Gemeinde Marienheide
Herr Bürgermeister Meisenberg
Hauptstraße 20
51709 Marienheide

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

17.2.2016

für die Ratssitzung am 1.3.2016 stellt die SPD-Fraktion folgenden
Antrag (wohl) nach § 16 Abs. 1 Satz 1 der Geschäftsordnung des Rates:

Der Rat beschließt, die planungs- und verwaltungsinternen Kosten
für die Erstellung von Bauleitplänen und sog. Ortslagensatzungen
(§ 34 Abs. 4 BauGB) im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags
gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB an Investoren und private
Bauwillige zu übertragen.

Um Aufnahme in die Tagesordnung wird gebeten.

Begründung:

In der **BV/121/15** nebst Anlagen (Kurzbericht der Kommunal Agentur
NRW GmbH mit Vertragsentwurf) hatte die Verwaltung dem jahrelangen
Verlangen durch den gesamten BPU Rechnung getragen. Dort sind der
Sachverhalt und die rechtlichen Fragen im Wesentlichen zutreffend
dargestellt. Hierauf wird Bezug genommen. Es wird darauf hingewiesen,
dass der vorliegende Antrag in Bezug auf die Ortslagensatzungen über
die Formulierung des Beschlussvorschlags BV/12/15 hinausgeht, nicht
aber über den o.g. Kurzbericht.

In der Niederschrift zur Sitzung des BPU am 18.11.2015 ist zu TOP 3
zutreffend wiedergegeben:

„RM Frau Jaeger sieht die Übernahme der Planungskosten
rechtlich sehr umstritten“.

Dies hatte zur Folge, dass der BPU – nach Unterbrechung wegen
Beratungsbedarfs in den Fraktionen der CDU und der FDP – den
Verwaltungsvorschlag schließlich mit 8 zu 6 Stimmen ablehnte.

Anke Vetter

- Vorsitzende -
Däinghausen 31
51709 Marienheide
Tel.: 02264 287672
vetter@spd-marienheide.de

Holger Maurer

- Stellv. Vorsitzender -
Hermannsbergstraße 3
51709 Marienheide
Tel.: 02264 201808
maurer@spd-marienheide.de

Birgit Meckel

- Geschäftsführerin -
Gummersbacher Straße 17
51709 Marienheide
Tel.: 02264 286353
meckel@spd-marienheide.de

Sven Wottrich

- 2. stellv. Bürgermeister -
Hubertusweg 5
51709 Marienheide
Telefon: 02264 29910
wottrich@spd-marienheide.de

Harald Kramer

Wipperwiese 11
51709 Marienheide
Tel.: 02264 2013250
kramer@spd-marienheide.de

Markus Schramm

Eickenstraße 11
51709 Marienheide
Tel.: 02261 61979
schramm@spd-
marienheide.de

Gabriele Trifonidis

Scharder Str. 26b
51709 Marienheide
Telefon: 02264 287828
trifonidis@spd-
marienheide.de

Die vorzitierte Aussage ist allerdings (zumindest) objektiv unwahr und juristisch unvertretbar. Weder in der Rechtsprechung noch in der juristischen Literatur ist der Abschluss entsprechender Verträge „umstritten“ oder sogar „sehr umstritten“. Soweit ersichtlich gibt es niemanden, der die Ansicht vertritt, Verträge zur Übernahme der Planungskosten seien unzulässig. **Denn sie sind gesetzlich vorgesehen.** Dies ist und war auch zutreffend von den beiden im öffentlichen Recht tätigen und insoweit sachkundigen Juristinnen der Kommunal Agentur NRW GmbH in ihrem o.g. Kurzbericht vom 14.10.2015 dargestellt. Außerdem erschließt es sich selbst jedem juristischen Laien, wenn er den Wortlaut des Gesetzes liest.

§ 11 BauGB in der aktuellen Fassung lautet auszugsweise (Hervorhebungen durch den Unterzeichner):

„§ 11 Städtebaulicher Vertrag

(1) **1Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. 2Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere sein:**

1. (...);
2. (...);
3. **die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind;** dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken;
4. (...);
5. (...)

³Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge auch mit einer juristischen Person abschließen, an der sie beteiligt ist.

(2) **1Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. 2Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte. 3Trägt oder übernimmt der Vertragspartner Kosten oder sonstige Aufwendungen, ist unbeschadet des Satzes 1 eine Eigenbeteiligung der Gemeinde nicht erforderlich.**

(3) Ein städtebaulicher Vertrag bedarf der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist.

(4) Die Zulässigkeit anderer städtebaulicher Verträge bleibt unberührt.“

Diese gesetzliche Regelung (seit Anfang der 1990er Jahre) beruht auf der Rechtsprechung insbesondere des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG), wonach solche Verträge bereits nach allgemeinen verwaltungsrechtlichen Grundsätzen zulässig waren.

Vgl. BVerwG, Urteile vom 6.7.1973 – IV C 22.72 – und vom 14.8.1992 – 8 C 19.90 –.

Bereits die Vorläufervorschrift des § 11 Abs. 1 BauGB, nämlich § 6 des BauGB-Maßnahmengesetzes („Städtebaulicher Vertrag“), nahm diese Rechtsprechung auf und regelte die Einzelheiten. § 6 Abs. 3 dieses am 31.12.1997 durch die Aufnahme in das BauGB außer Kraft getretenen Gesetzes lautete:

„(3) ¹Bauwillige können sich gegenüber der Gemeinde durch Vertrag verpflichten, Kosten und sonstige Aufwendungen zu übernehmen, die der Gemeinde für städtebauliche Planungen, andere städtebauliche Maßnahmen sowie Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen, entstehen; die städtebaulichen Maßnahmen, Anlagen und Einrichtungen können auch außerhalb des Gebiets liegen. ²Auch die Bereitstellung erforderlicher Grundstücke kann vereinbart werden. ³Die Kosten und Aufwendungen sowie die Planungen, städtebaulichen Maßnahmen, Anlagen und Einrichtungen müssen Voraussetzung oder Folge des vom Bauwilligen geplanten Vorhabens sein. ⁴Die vertraglich vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein; die Vereinbarung einer vom Bauwilligen zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf Erteilung der Genehmigung hätte und sie auch nicht als Nebenbestimmung gefordert werden könnte.“

Mit Einzelheiten dieser in den letzten Jahrzehnten bundesweit zahlreich geschlossenen sog. Folgekostenverträge beschäftigt sich die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung immer wieder, ohne jedoch nur ein einziges Mal die vom Bundesgesetzgeber (jetzt) in § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB normierte grundsätzliche Zulässigkeit dieser Verträge in Frage zu stellen.

Vgl. nur die höchstrichterliche Rechtsprechung, z.B. BVerwG, Urteile vom 25.11.2005 – 4 C 15.04 – und vom 24.3.2011 – 4 C 11.10 – sowie Beschlüsse vom 21.6.2005 – 4 B 32.05 –, vom 29.10.2010 – 9 B 9.10 – und vom 7.6.201 – 4 B 36.11 –.

Dabei ist u.a. höchstrichterlich geklärt worden, dass

- die Regelung in § 2 Abs. 3 und 4 BauGB, wonach ein Anspruch auf die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans nicht durch Vertrag begründet werden kann, einem solchen Vertrag nicht entgegen steht (BVerwG, Urteil vom 25.11.2005, s.o.),
- in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB auch die verwaltungsinternen Kosten (Personal- und Sachkosten), die der städtebaulichen Planung zurechenbar sind, geregelt werden dürfen (BVerwG, Urteil vom 25.11.2005, s.o., auch zu den Kosten, die – so die dortige Formulierung – nicht „überzuwälzen“ sind),
- diese Verträge auch und gerade dazu dienen, durch Änderung eines Bebauungsplans ein bereits (illegal) verwirklichtes Vorhaben zu legalisieren und die dadurch verursachten Kosten nicht der Allgemeinheit, sondern dem „Profiteur“ aufzuerlegen (vgl. BVerwG, Urteil vom 25.11.2005, s.o.),

- ein gemeindlicher Selbstbehalt für die Fremdnützigkeit einer städtebaulichen Maßnahme und das Allgemeininteresse bei Folgekostenverträgen nicht erforderlich ist (BVerwG, Urteil vom 24.3.2011, s.o.) und
- in einem Folgekostenvertrag die für eine städtebauliche Maßnahme insgesamt entstandenen Kosten zugrunde gelegt werden können (BVerwG, Beschluss vom 7.6.2012, s.o.).

Die zitierten Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts sind allesamt veröffentlicht und werden in oder vor der Ratssitzung zur Einsichtnahme bereit gehalten.

Auch in der Kommentarliteratur oder dem sonstigen rechtswissenschaftlichen Schrifttum wird – soweit ersichtlich – nirgends vertreten oder nur diskutiert, dass insbesondere sog. Kostenfolgeverträge auf der gesetzlichen Grundlage des § 11 BauGB aus irgendeinem Grund unzulässig sein könnten.

Nach alledem ist auch die Aussage des Vorsitzenden der CDU-Fraktion in der Ratssitzung vom 24.11.2015 (vgl. die Niederschrift zu TOP 14), der „Vorschlag“ sei (rechtlich) „nicht zulässig“, offenkundig falsch.

Soweit sich in der genannten Niederschrift die Erklärung des Fraktionsvorsitzenden der CDU findet, der „Vorschlag“ werde als „nicht notwendig“ angesehen, widerspricht dies allen früheren Bekunden auch der von der CDU entsandten Mitgliedern des BPU und entbehrt darüber hinaus jeder plausiblen Erklärung. Es ist nicht einmal versucht worden, eine Erklärung für den Verzicht auf jährliche Einnahmen von voraussichtlich bis zu 30.000 € zu geben.

Die SPD-Fraktion vermag nicht einzusehen, warum die Kosten für Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen oder sog. Ortslagensatzungen, die rechtlich nicht zwingend ist (nur um solche geht es), der Allgemeinheit zur Last fallen sollen, wenn die begehrte städtebauliche Maßnahme ausschließlich oder ganz überwiegend im Interesse eines Grundstückseigentümers z.B. an der nachträglichen Legalisierung seines rechtswidrigen Handelns und/oder an der Erweiterung von Baurechten/Wertsteigerungen für ein Grundstück ist. Warum diese „abwälzbaren“ Kosten in Höhe von 10.000 bis (mindestens) 30.000 € pro Jahr von der Allgemeinheit und damit auch von den Steuer- und Grundabgabepflichtigen zu tragen sein sollen, erschließt sich nicht.

Hierzu zwei praktische Beispiele, wie sie im BPU/Rat immer wieder vorkommen (und bei denen in aller Regel das Planungsrecht zugunsten des „Bürgers“ geändert wird):

1. Ein Bauherr und Grundstückseigentümer hat illegal ein Gebäude außerhalb eines sog. Baufensters errichtet. Die Bauaufsicht (= der Oberbergische Kreis) untersagt die Nutzung des Gebäudes und ordnet eventuell sogar den Abbruch an. Wertverlust je nach Gebäude (z.B. Gartenhaus, Carport, Garage, Wohngebäude, Betriebsgebäude): mehrere Tausend bis mehrere Hunderttausend Euro. Um dies zu verhindern und das Gebäude zu legalisieren,

beantragt der Bauherr, die Gemeinde solle den maßgeblichen Bebauungsplan ändern und das sog. Baufenster verschieben. Dieses Verfahren kostet die Gemeinde und damit die Allgemeinheit (ohne „hoheitliche“ Kosten) je nach Umfang zwischen 1000 und 3000 €. Ist es „notwendig“ – besonders mit Blick auf die finanzielle Lage der Gemeinde –, dass die Allgemeinheit diese Kosten trägt und nicht der (illegal gehandelt habende) Eigentümer?

2. Der Eigentümer eines grundsätzlich unbebaubaren Grundstücks im sog. Außenbereich (Beispiel: 1000 qm Fläche, Wert ca. 4.000 bis 5000 €) möchte eine Einbeziehung seines Grundstücks in eine sog. Ortslagensatzung. Kosten der Gemeinde: mindestens 1000 €. Das Grundstück wird dadurch zur Baufläche und erlangt dadurch je nach Lage einen Wert von 50.000 bis 100.000 €. Ist es „notwendig“, dass die Allgemeinheit 1000 € aufbringt, um dem Grundstückseigentümer einen Vermögenszuwachs, gar in dieser Größenordnung zu verschaffen?

Nach der „Vorgeschichte“ im BPU am 18.11.2015 und im Rat am 24.11.2015 erscheint es nicht sinnvoll, den Antrag gemäß § 16 Abs. 2 Satz 3 letzte Variante der Geschäftsordnung des Rates zur weiteren Beratung in den BPU zu verweisen.

Mit freundlichen Grüßen

