

Planungs- und Umweltausschuss, Sitzung 27.10.2021

Auskunft zu TOP 15.4

Vorlage von Städtebaulichen Verträgen in Selbstverwaltungsgremien

Unlängst wurde im Rahmen des Planungs- und Umweltausschusses von einem Ausschussmitglied angeregt, dass künftig städtebauliche Verträge im nicht-öffentlichen Teil der Ausschusssitzungen vorgestellt/vorgelegt werden.

Zur Beantwortung der mit dieser Anregung einhergehenden Fragestellungen wurde eine rechtliche Einschätzung durch den hiesigen Fachdienst Recht eingeholt.

Demnach kann die Frage, ob für Städtebauliche Verträge eine Vorlagepflicht in Selbstverwaltungsgremien besteht, nicht pauschal und ohne Ansehung des Einzelfalls beantwortet werden. Allerdings gibt es Kriterien, anhand derer geprüft werden kann, ob eine Vorlagepflicht besteht oder nicht.

Die entscheidende Frage ist, ob es sich im jeweiligen Fall bzw. beim jeweiligen Vertrag um eine wichtige Entscheidung in Selbstverwaltungsangelegenheiten im Sinne des § 27 Abs.1 GO oder um ein Geschäft der laufenden Verwaltung i. S. des § 65 Abs.1 GO handelt. Für ersteres ist die Selbstverwaltung zuständig, für letzteres der Oberbürgermeister bzw. die Verwaltung.

Sind z. B. städtebauliche Verträge zur Umsetzung von Bestimmungen des Bebauungsplanes erforderlich und wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. den getroffenen Grundsatzentscheidungen der Selbstverwaltung nicht abgewichen, kann dies als Beschlussrealisierung und damit als Geschäft der laufenden Verwaltung angesehen werden. Von dieser Fallkonstellation ist im Regelfall bei städtebaulichen Verträgen zur Herstellung von Erschließungsanlagen (früher Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB) oder Ausgleichsmaßnahmen auszugehen.

Eine andere Fallkonstellation kann sich ergeben, wenn in einem städtebaulichen Vertrag planungsergänzende Vereinbarungen getroffen werden sollen. Dies könnten z. B. Vertragsregelungen sein, mit denen Abwägungshindernisse beseitigt werden (z. B. Festlegung von Spielzeitregelungen bei Sportanlagen) oder mit denen eine bestimmte energetische Qualität von Gebäuden vereinbart wird. Sofern die Selbstverwaltung für die jeweiligen Vertragsinhalte nicht bereits Grundentscheidungen (auch nicht im Zusammenhang mit der jeweiligen Bauleitplanung) getroffen hat, handelt es sich nicht um ein Geschäft der laufenden Verwaltung; ein Beschluss wäre erforderlich.

Gleiches gilt für Vereinbarungen zur Übernahme von Folgelasten. Derartige Vertragsvereinbarungen sind in Neumünster im Zusammenhang mit der Holsten Galerie oder dem Designer-Outlet Center unter Einbindung der Selbstverwaltung getroffen worden.

Abgesehen von den o. g. Beschlussnotwendigkeiten durch die Selbstverwaltung kann im Einzelfall - aufgrund einer Abwägungserheblichkeit - auch das Erfordernis bestehen, die Vereinbarungen zusammen mit dem Planentwurf öffentlich auszulegen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass städtebauliche Verträge vorzulegen sind, sofern sich der Vertrag nicht in dem Rahmen dessen hält, was die Selbstverwaltung bereits beschlossen hat.

Zum weiteren Vorgehen:

Beim Abschluss von städtebaulichen Verträgen wird von der Verwaltung regelmäßig geprüft, ob und welche Vertragsinhalte ggfs. nicht als Geschäft der laufenden Verwaltung einzustufen sind. Derartige vertragliche Regelungen werden sodann dem zuständigen Selbstverwaltungsgremium im Zusammenhang mit den Beschlussfassungen zum dazugehörigen Bauleitplanverfahren vorgelegt.

Unabhängig davon wird auf den geplanten Abschluss und die beabsichtigten Inhalte des städtebaulichen Vertrages in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen. Dies ist bisher bereits gängige Praxis.