

**Öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 29.03.2022, TOP 10,
nachgereichte Anlage 2**
(Bauverwaltung, ws, 24.03.2022)

Ergänzende Unterlagen

Nach Versenden der Ladung für o.g. Sitzung sind Unterlagen eingegangen:

1. Agenda21 Pullach – Ergänzung zum Antrag vom 08.03.2022 (E-Mail vom 22.03.2022)

Betrifft Ziffer 4 der Beschlussvorlage.

- Die Agenda21 Pullach bezieht sich auf den städtebaulichen Vertrag und ändert bzw. präzisiert den Antrag vom 08.03.2022 hinsichtlich der Begründung, dass „(...) *die wesentlichen der Konfliktbewältigung dienenden Vertragsinhalte des in dem auszulegenden Entwurf und in der Endfassung der Bebauungsplanbegründung dargelegt und erläutert sind* (...)“. Hierbei bezieht man sich auf einen Kommentar zum BauGB. Hierbei werden Vorgaben zu § 12 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag) und § 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag) angeführt.

2. Stellungnahme Landratsamt München vom 23.03.2022

Betrifft Ziffer 5 der Beschlussvorlage.

- Die Stellungnahme des Landratsamtes München befasst sich mit Fragestellungen zum Abbruch/zur Verschiebung der laufenden erneuten öffentlichen Auslegung und zur Frage der Auslegung des städtebaulichen Vertrages bzw. Inhalten davon im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.
- Im Ergebnis gelangt das Landratsamt München zu dem Schluss, dass derzeit keine Rechtsfehler vorliegen, die einen Abbruch/eine Verschiebung der erneuten Auslegung zur begründen müssten.
- Zur Frage der Auslegung des städtebaulichen Vertrages oder Inhalten davon differenziert das Landratsamt München zwischen festsetzungsergänzenden und festsetzungsersetzenden Regelungen. Da im Bauleitplanverfahren BP 23b festsetzungsergänzende Regelungen vorliegen, kommt die Behörde zu dem Schluss, dass eine Auslegungsverpflichtung nicht vorliegt.
- Ansonsten regelt § 3 Abs. 2 BauGB abschließend den Umfang der auszulegenden Unterlagen.

Die Unterlagen werden im Ratsinformationssystem in anonymisierter Form bereitgestellt.

Ergebnis:

Aus Sicht der Verwaltung ergeben sich keine Änderungen zum Beschlussvorschlag.

Zu 1)

Agenda21 Pullach – Ergänzung zum Antrag vom 08.03.2022 (E-Mail vom 22.03.2022)

Weiß, Jürgen

Von: Peter Kloeber
Gesendet: Dienstag, 22. März 2022 17:08
An: Weiß, Jürgen
Cc:

Betreff: Re: Präzisierung unseres Antrags vom 8.3.2022

Sehr geehrter Herr Weiß

Danke für die Klarstellung. Die beiden im Email angehängte Zitate zum Durchführungsvertrag (Sonderfall eines SV) beziehen sich demnach auf Par. 12 BauGB.

Die im Mailtext zitierte Stelle im Kommentar gehört aber zu Par. 11 und sollte damit für den SV zu einem klassischen Bauleitverfahren gelten:

„Notwendig ist es allerdings, dass die wesentlichen der Konfliktbewältigung dienenden Vertragsinhalte in dem auszulegenden Entwurf und in der Endfassung der Bebauungsplanbegründung dargelegt und erläutert sind“

(Battis, Kautzberger, Löhr, Kommentar zum BauGB §11 Rn 92).

Ich kann Ihnen, wenn Sie möchten, den Kommentar gerne vorbei bringen.
Grüße Peter Kloeber

Von meinem iPhone gesendet

Am 22.03.2022 um 14:44 schrieb Weiß, Jürgen <Juergen.Weiss@pullach.de>:

Sehr geehrter Herr Kloeber,

nur ein kurzes Feedback:

Bei dem Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 23b handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB, sondern um ein klassisches Bauleitplanverfahren.

Insofern kommt der von Ihnen zitierte Durchführungsvertrag nicht zur Anwendung.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Weiß
Bauassessor / Dipl.-Ing.
Leiter Abteilung Bauverwaltung

--
Gemeinde Pullach i. Isartal
Johann-Bader-Str. 21
D-82049 Pullach i. Isartal
Tel. +49 89 744 744-501

Fax +49 89 744 744-509
E-Mail: weiss@pullach.de
Internet: www.pullach.de

Von: Peter Kloeber [mailto:]
Gesendet: Dienstag, 22. März 2022 13:33
An: Tausendfreund, Susanna <Susanna.Tausendfreund@pullach.de>; Weiß, Jürgen

Betreff: Präzisierung unseres Antrags vom 8.3.2022

Sehr geehrte Frau Bürgermeister, sehr geehrter Herr Weiß,
als Agenda21 Pullach sehen wir es natürlich nicht als unsere eigentliche Aufgabe an, das derzeit laufende Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit rechtlich zu bewerten. Uns geht's nur darum, dass wir unser Recht zur erneuten Stellungnahme zum Entwurf des geänderten Bebauungsplans auch uneingeschränkt ausüben können. Das ist aus unserer Sicht nicht möglich, solange uns und der weiteren Öffentlichkeit zumindest die Inhalte der Vereinbarungen zum Städtebaulichen Vertrags nicht bekannt sind. Die meisten unsere Einwände aus unserem letzten Antrag/ Stellungnahme wurden ja seitens der Verwaltung u. a. mit der Begründung abgelehnt, dass dazu Verhandlungen zu einem städtebaulichen Vertrag mit dem Unternehmen U.I. geführt würden.

Unseren Antrag vom 8.3.2022 (**Verschiebung des Verfahrens der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 BauGB zum Bauleitverfahren: Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 23b und Änderung des Flächennutzungsplans**) würden wir in der Begründung insofern abändern wollen, als dass nach unseren Recherchen in den Kommentaren zum BauGB zwar die öffentliche Auslegung des städtebaulichen Vertrags selbst im Wortlaut nicht zwingend erforderlich ist, wohl es aber heißt: „*Notwendig ist es allerdings, dass die wesentlichen der Konfliktbewältigung dienenden Vertragsinhalte in dem auszulegenden Entwurf und in der Endfassung der Bebauungsplanbegründung dargelegt und erläutert sind*“
(Battis, Kautzberger, Löhr, Kommentar zum BauGB §11 Rn 92).

Die derzeitige 3. Phase der Beteiligung der Öffentlichkeit, kann, ohne Verschiebung der Termine, demnach aus unserer Sicht wegen fehlender Informationen nur als weiterer Zwischenschritt im Bauleitverfahren verstanden werden.

Im Folgenden Auszüge aus der Veröffentlichung eines der Kommentatoren, des inzwischen verstorbenen Baurechtsexperten Prof. Dr. Michael Krautzberger zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und zur Erforderlichkeit der Veröffentlichung des Städtebaulichen Vertrags, hier bezeichnet als Durchführungsvertrags (ein Sonderfall des Städtebaulichen Vertrags):

Zeitpunkt des Vertragsabschlusses

Der Durchführungsvertrag ist zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss, d. h. spätestens vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 Satz 1) zu schließen. Der Vertrag muss deshalb zum Zeitpunkt des Beschlusses über den Bebauungsplan abgeschlossen sein, weil er Voraussetzung für den Bebauungsplan ist und ggf. für die Beurteilung der Abwägung relevant ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann nur

beschlossen werden, wenn auch der Durchführungsvertrag vorliegt. Dies ergibt sich schon daraus, dass der Durchführungsvertrag ein konstitutives Element der Regelung des § 12 BauGB ist. Ohne vertragliche Sicherstellung der alsbaldigen Durchführung von Vorhaben und Erschließung wäre der vorhabenbezogene Bebauungsplan unzulässig bzw. materiell unwirksam

Durchführungsvertrag und Begründung des Bebauungsplans

Der Durchführungsvertrag ist nicht Teil des Bebauungsplans und nicht seiner Begründung und muss bzw. darf dem Bebauungsplan oder seiner Begründung – auch nicht im sinngemäßen Wortlaut – allenfalls mit Zustimmung des Vorhabenträgers beigelegt werden. Andererseits muss die Begründung auf den Durchführungsvertrag eingehen. Sie muss insbesondere auf das Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahme und der Erschließung sowie auf die Verpflichtung des Vorhabenträgers hierzu eingehen. Im Übrigen muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht in die Begründung eingehen, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist. Insoweit ist die Darstellung derjenigen Inhalte des Durchführungsvertrags notwendiger Bestandteil der Begründung, die für die Beurteilung der Ziele des § 12 Abs. 1 Satz 1 relevant sind. Im Zweifel sind in der Begründung die für die Abwägung maßgeblichen Inhalte (außer z. B. technische Einzelheiten, persönliche Angaben, Bankverbindungen usw.) wiederzugeben. Dies gilt insbesondere dann, wenn in zulässiger Weise Konfliktregelungen aus dem Plan in den Vollzug des Durchführungsvertrags „verlagert“ werden.

Wir werden uns vorsorglich wieder mit einer Stellungnahme/Antrag der Agenda21 Pullach beteiligen, obwohl wir nicht wissen, ob einzelne unserer Bedenken nicht durch entsprechende Vereinbarungen im SV bereits ausgeräumt sind.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Kloeber
Für Agenda21 Pullach

Zu 2)

Stellungnahme Landratsamt München vom 23.03.2022

Weiß, Jürgen

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 23. März 2022 12:09
An: Weiß, Jürgen
Betreff: WG: Anfrage wegen städtebaulichem Vertrag zum BL 23b

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 21. März 2022 14:08
An: [REDACTED]
Betreff: Anfrage wegen städtebaulichem Vertrag zum BL 23b

Hallo Herr Weiß,

zu Ihrer Anfrage v. 10.3.2022 ist aus Sicht der Bauleitplanung folgendes festzuhalten:

Frage 1 (Abbruch der Auslegung):

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht kann eine öffentliche Auslegung jederzeit abgebrochen werden, da im BauGB weder der sog. Billigungs- noch der Auslegungsbeschluss geregelt sind. Diese Verfahrensabläufe sind im Landesrecht (GO) geregelt. Zu dieser Frage habe ich daher die Kommunalaufsicht um Stellungnahme gebeten. In der Praxis kommen derartige Abbrüche bisweilen vor, wenn z.B. ein Bekanntmachungsfehler erst später auffällig wird. Aus planungsrechtlicher Sicht ist lediglich zu beachten, dass es unzulässig wäre, nach Erkennen eines Fehlers einfach die bereits laufende Auslegungsfrist zu verlängern. Es muss daher, wenn ein Fehler aufgetreten ist, immer das gesamte Verfahren einschließlich der vorherigen Bekanntmachung wiederholt werden.

Planungsrechtlich genügt es, den Abbruch und die Neuaufnahme der Auslegung –nach Fehlerbereinigung- in einer Bekanntmachung (ggf. Amtsblatt, sh. Geschäftsordnung zur ortsüblichen Bekanntmachung) zu verkünden. Für die Behördenbeteiligung würde ein einfaches Anschreiben genügen.

Aus kommunalrechtlicher Sicht gilt folgendes: Hat der Bürgermeister einer Gemeinde ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit eines Gemeinderatsbeschlusses, so kann er den Beschluss gegenüber dem Gemeinderat gem. Art.59 Abs. 2 GO beanstanden, den Vollzug aussetzen und versuchen, einen erneuten Beschluss zu erwirken bzw. auch die Rechtsaufsichtsbehörde einschalten.

Ob im Fall des BL 23b ein fehlerhafter Auslegungsbeschluss des Gemeinderats im Hinblick auf den städtebaulichen Vertrag vorliegt, bestimmt sich nach dem Inhalt des künftigen Vertrages. Inhalt eines städtebaulichen Vertrages können sowohl festsetzungsergänzende als auch festsetzungsersetzende Regelungen sein, vgl. hierzu Komm. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Stand 1.8.2021, Rdnr. 136 zu § 11 BauGB. Bei festsetzungsersetzenden Vertragsinhalten würden diese der gemeindlichen Abwägung unterliegen und müssten dann auch –auszugsweise aus dem Vertrag- öffentlich ausliegen. In diesem Fall wären die begonnene Auslegung und der zugrundeliegende Auslegungsbeschluss fehlerhaft, da dem Beschluss ein gewisses Fassungsdatum zugrunde liegt und sich dieses durch erforderliche Aufnahme der genannten Vertragsteile ändern würde.

Nach tel. Auskunft der Gemeindeverwaltung (Herr Weiß v. 18.3.22) sind im Entwurf des hier in Rede stehenden städtebaulichen Vertrages- so wie er bisher vorliegt- ausschließlich festsetzungsergänzende Bestandteile enthalten. Dies trifft auch auf eine sog. Grundvereinbarung zu, die ebenfalls erarbeitet wird. Insofern erkennen wir zum Thema „städtebaulicher Vertrag“ bisher keine Rechtsfehler im Bauleitplanverfahren.

Wie auch in den ausliegenden Planunterlagen unter den Hinweisen aufgeführt, ist bis dato beabsichtigt, die erforderlichen CEF-Maßnahmen, die inhaltlich dort aufgeführt sind, in diesem städtebaulichen Vertrag zu regeln. Die abschließende Rechtsentscheidung (ob hierfür eine Festsetzung im BL zwingend erforderlich ist oder eine Regelung der Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag ausreichend ist) steht noch aus. Doch hiervon unabhängig, resultiert dadurch kein möglicher Verfahrensfehler, da CEF-Maßnahmen ohnehin keiner gemeindlichen Abwägung unterliegen, denn sie sind zwingend erforderlich, um die Umsetzbarkeit der Bauleitplanung überhaupt zu sichern.

Frage 2:

a) Öffentliche Auslegung des städtebaulichen Vertrags, Teil der Bebauungsplanunterlagen

Wie oben ausgeführt, ist der Inhalt des Vertrages entscheidend. Sollte der Vertrag festsetzungsersetzende und damit abwägungserhebliche Bestandteile enthalten, müssen diese Regelungen an der öffentlichen Auslegung teilnehmen, vgl. o.g. Komm., Rdnr. 166

Dieser Fall liegt aber ausweislich der Auskunft der Gemeinde hier nicht vor.

Welche Unterlagen ansonsten öffentlich auszulegen sind, ist in § 3 Abs.2 BauGB abschließend geregelt. Hiernach sind die Bauleitpläne, also Flächennutzungs- und Bebauungspläne, deren Begründung und die nach Einschätzung der Gemeinde bereits vorliegenden relevanten umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen. Öffentlich-rechtliche Verträge werden in § 11 BauGB geregelt, sie sind daher immer im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Planung zu sehen. Dies ergibt sich aus der Anordnung im 1.Kapitel, Erster Teil. Bauleitplanung im BauGB. Dennoch sind sie nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie können neben den Bebauungsplänen abgeschlossen werden. Dies hat zur Folge, dass die öffentlich-rechtlichen Verträge als solche auch nicht am Aufstellungsverfahren für die Bebauungspläne teilnehmen, vgl auch VGH Mannheim, Urt. v. 2.8.2018 -3 S 1523/16, BeckRS 2018, 19835

b) Zeitpunkt des Vorliegens

Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag, der ausschließlich festsetzungsergänzende Bestandteile enthält, dient dazu, städtebauliche Maßnahmen vorzubereiten, zu fördern, der Förderung und Sicherung der verfolgten städtebaulichen Ziele, Kostenübernahme etc. Er unterliegt jedoch dem Koppelungsverbot, d.h. er ist nicht mehr zulässig, wenn schon Anspruch auf die Leistung besteht. Dies ist in Fällen einer Baugenehmigung nach § 34 BauGB, bei Rechtskraft des Bebauungsplanes und des Eintritts eines Anspruchs auf Baugenehmigung nach § 33 BauGB, vgl. o.g. Komm. Rdnr. 168ff der Fall.

c) Bekanntmachung des Vertrages

Nachdem der Vertrag nicht Bestandteil der Bauleitplanunterlagen ist, bedarf er auch keiner förmlichen Bekanntmachung nach seiner Wirksamkeit. Die bekanntzumachenden Unterlagen sind in § 10 Abs. 3 BauGB abschließend aufgeführt. Eine entspr. Regelung gibt es in § 11 nicht. Eine Bekanntmachung des gesamten Vertrages könnte u.U. auch datenschutzrechtlichen Vorgaben widersprechen

Wir hoffen, Ihre Anfragen ausreichend beantwortet zu haben.

Bei evtl. Fragen bitten wir um Rückmeldung.

Mit freundlichen Grüßen


Landratsamt München
Sachgebiet 4.1.1.3 - Bauleitplanung - Baurecht
Frankenthaler Str. 5 - 9
81539 München


<http://www.landkreis-muenchen.de>

Wirklich drucken? Mit über 240 kg Papier pro Kopf im Jahr gehört Deutschland zu den größten Verbrauchern von Papierprodukten weltweit.

Hinweis -

Folgende Fragenstellungen wurden von der Gemeindeverwaltung am 10.03.2022 an das Landratsamt München gerichtet:

„(...) um Meinung der Aufsichtsbehörde (z.B. Ihr Sachgebiet bzw. Kommunalaufsicht) gebeten.

Fragestellung 1 –

Verschiebung einer eingeleiteten öffentlichen Auslegung

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.02.2022 wurde u.a. die **Einleitung der erneuten öffentlichen Auslegung** beschlossen.

- Der Antrag der Agenda21 widerspricht der Beschlusslage aus der GR 22.02.2022 (TOP 7)
 - Hier wurde u.a. die Auslegung beschlossen.
 - Hier wurde beschlossen, dass der GR nicht-öffentlich über den städtebaulichen Vertrag informiert wird.
- Die erneute öffentliche Auslegung wurde bereits vor Eingang des Agenda21-Antrages formal eingeleitet.
 - Bekanntmachung Isar-Anzeiger vom 03.03.2022 + Aushänge
 - Behörden wurden bereits am 04.03.2022 elektronisch über den Verfahrensschritt unterrichtet.
 - Dem Landratsamt München liegen gedruckte Unterlagen seit dem 07.03.2022 vor.
 - Vom 14.03. bis 20.04. können die Unterlagen im Rathaus eingesehen werden, sind aber bereits seit dem 04.03.2022 online abrufbar.

Frage:

Ist es möglich, die bereits begonnene erneute öffentliche Auslegung zu verschieben bzw. zu beenden und welche Voraussetzungen sind hierfür erforderlich?

- Beschlussfassung über Verschiebung bzw. Beendigung in öffentlicher Sitzung des GR?
- Bekanntmachung eines solchen Beschlusses im Amtsblatt?

Fragestellung 2 –

Öffentliche Auslegung der Entwurfsfassung eines städtebaulichen Vertrages im

Bauleitplanverfahren

Der städtebauliche Vertrag ist zwischen der Gemeinde und United Initiators (bzw. den jeweilig beteiligten Kanzleien) im Entstehen. Es gibt z.Z. lediglich eine Entwurfsfassung.

- Dem Beschluss des GR vom 22.02.2022 wollen wir nachkommen und in der **anstehenden NICHT-ÖFFENTLICHEN Sitzung am 29.03.2022** über den Verhandlungsstand informieren.

Fragen:

- **Wie stehen Sie dazu, ob ein städtebaulicher Vertrag (der z.Z. nur als Entwurfsfassung existiert) öffentlich auszulegen ist?**
- **Ist ein städtebaulicher Vertrag Teil der öffentlich auszulegenden Unterlagen nach dem BauGB?**
- **Ab welchen Zeitpunkt muss ein unterschriftsreifer städtebaulicher Vertrag vorliegen?**
- **Ist ein städtebaulicher Vertrag grundsätzlich nach Unterzeichnung - vollständig oder teilweise - öffentlich bekannt zu machen?**

(...)

Mit freundlichen Grüßen
Jürgen Weiß (...)