

ÖFFENTLICHES BAURECHT

Zu den zulässigen Inhalten eines städtebaulichen Vertrags (1)

Anmerkung zu BVerwG, Urteil vom 25.11.2005, 4 C 15.04

Dr. Christoph Brandenburg, Rechtsanwalt

LEITSAZ

Eine Kommune darf sich zu einem Beschluss über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens verpflichten.

SACHVERHALT

Der Beklagte klagt gegen die Verpflichtungen aus einem städtebaulichen Vertrag. In diesem Vertrag hatte sich die Gemeinde dazu verpflichtet, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen. Das Bundesverwaltungsgericht bejahte zunächst die Möglichkeit, dass sich eine Gemeinde dazu verpflichtet, über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zu entscheiden. Bisher war umstritten gewesen, ob eine solche Verpflichtung nicht gegen das Baugesetzbuch verstoße und somit im Ergebnis zur Nichtigkeit des städtebaulichen Vertrags führe. Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts dürfen für die Entscheidung allerdings nur die städtebaulichen Vorstellungen im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB maßgeblich sein. Die Gremien der Gemeinde dürfen sich jedoch durch den Abschluss einer solchen Vereinbarung nicht mit Blick auf zukünftige Entscheidungen im Bauleitplanverfahren binden. Auch muss es den Entscheidungsträgern in der Gemeindeverwaltung vollkommen freigestellt bleiben, die Arbeit an einem Bebauungsplanentwurf dann abubrechen, wenn sie dies aus sachlichen Gründen für geboten oder für vertretbar halten. Im vorliegenden Fall war die Vereinbarung aus folgendem Grund wirksam: Die Gemeinde hatte bei der Kostenerstattung verlangt, dass die Kosten in jedem Fall zu erstatten seien, und zwar völlig unabhängig vom Ausgang des Bauleitplanverfahrens. Mit diesem Begehren ist hinreichend deutlich zum Ausdruck gekommen, dass das Ergebnis des Verfahrens nicht präjudiziert war. Sofern man also die Vereinbarung dahingehend auslegt, dass die Gemeinde das Bauleitplanverfahren nicht willkürlich auslegt, ist eine solche Vereinbarung zulässig.

FAZIT

Die Kommune kann nicht verpflichtet werden, ein Bebauungsplanverfahren bis zu einem bestimmten Verfahrensschritt zu betreiben. Sie muss jederzeit frei

darin sein, das Verfahren abzubrechen. Schon geklärt war bisher, dass keine Inhalte des Bebauungsplans vorab vereinbart werden dürfen. Ein Verstoß gegen diese Grundsätze führt zur Nichtigkeit des städtebaulichen Vertrags!