

Dr. Kropp Endler Rasch Sternstraße 33 39104 Magdeburg

Nur per E-Mail: c.wittke@tangerhuette.de

Stadt Tangerhütte
Bismarckstraße 5

39517 Tangerhütte

Sekretariat: Frau Manzke
Tel.: 0391/5443711
manzke@ker-md.de

21. Juli 2021

Stadt Tangerhütte – Beratung
Erschließungsvertrag
Unser Zeichen: 17228-21/CR/lm

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Brohm,
sehr geehrte Frau Wittke,

Sie übersandten uns den Entwurf des städtebaulichen Vertrages. Dieser kann von Ihnen, Herr Bürgermeister, so **nicht** unterzeichnet werden bzw. er wäre, selbst wenn er unterzeichnet würde, unwirksam.

Der Grund liegt darin, dass bereits jetzt in § V 2 Abs. 3 f. eine **vollständige Kostentragung** auch hinsichtlich der **Erschließung und Durchführung des Vorhabens** vereinbart ist. Da, wie sich aus Teil 3 und Teil 4 des Entwurfes selbst ergibt, nicht einmal ansatzweise klar ist, welche Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind, ist der Vertrag zu unbestimmt.

Hieran ändert sich auch nichts dadurch, dass § A 1 Abs. 3 S. 2 (ebenso Teil 3 S. 1 und Teil 4 S. 1) des Entwurfes bestimmt, dass „Regelungen, die erst im Zuge des B-Plan-Verfahrens von der Gemeinde festgesetzt werden (z. B. Teil 3 „Erschließung“ und Teil 4 „Ausgleichsmaßnahmen“... die Parteien dem vorliegenden Vertrag als Nachträge hinzufügen“ werden. Tatsächlich wird auf weitere künftig beabsichtigte vertragliche Regelungen verwiesen, die lediglich in Aussicht

Dr. Hans-Thomas Kropp
Rechtsanwalt | Partner
Fachanwalt für Agrarrecht
Dipl.-Ing. (FH)

Matthias Endler
Rechtsanwalt | Partner
Fachanwalt für Versicherungsrecht

Christian Rasch
Rechtsanwalt | Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Julia Meister
angestellte Rechtsanwältin

Dr. Kropp Endler Rasch
Rechtsanwälte Partnerschaft
Sternstraße 33
39104 Magdeburg
Telefon +49 391 5 44 37-0
Telefax +49 391 5 44 37-30
info@ker-md.de
www.ker-md.de

genommen werden. Insoweit ist schon nicht nachvollziehbar, dass eine volle Kostenübernahme erklärt wird, weshalb schon von einer **Unangemessenheit** und damit einem Verstoß gegen § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB auszugehen ist. Unabhängig davon liegt ein **Verstoß** gegen das **Schriftformerfordernis** des § 11 Abs. 3 BauGB vor, auch wenn der vorliegende Vertragsentwurf Schriftlichkeit vorsieht. Denn die Formvorschrift des § 11 Abs. 3 BauGB verlangt insbesondere, dass alle vertraglichen Vereinbarungen in der Urkunde selbst enthalten sind. Dem ist nicht Genüge getan, wenn die Vereinbarung in wesentlicher Hinsicht unvollständige Regelungen enthält und gerade nicht ersichtlich ist, zu welchen Leistungen und unter welchen Bedingungen die Vertragsparteien verpflichtet sind.

Die Problematik lässt sich allerdings ganz einfach lösen, indem – wie allgemein üblich – ein erster Vertrag zur Bauleitplanung als solcher geschlossen wird und – später – ein weiterer städtebaulicher Vertrag zur Erschließung. Eine solche Aufteilung ist auch allgemein üblich (vgl. auch Burmeister, Städtebauliche Verträge, 3. Auflage, S. 31; Schwab, Städtebauliche Verträge, S. 152 ff.).

Nicht akzeptabel ist auch die vorgesehene Pflicht für die Stadt, für eine Durchführung des B-Plan-Verfahrens und die Anpassung des Flächennutzungsplans innerhalb üblicher Fristen zu sorgen. Damit würde in die Planungshoheit der Stadt eingegriffen und ein **Verstoß** gegen **§ 1 Abs. 3 S. 2 Halbsatz 2 BauGB** vorliegen. Dem Vorhabenträger dürfte es allerdings genügen, wenn sich die Stadt zulässigerweise verpflichtet, die Bauleitplanung nicht willkürlich einzustellen.

Weiterhin fällt auf, dass in Teil 3 in Bezug auf die eigentliche Erschließung der Entwurf eine – aus Sicht der Stadt zwingend notwendige – Pflicht zur Stellung einer **Vertragserfüllungsbürgschaft nicht enthält**, auch **keine Gewährleistungsbürgschaft**. In Teil 4, Ausgleichsmaßnahmen, ist zwar eine Vertragserfüllungsbürgschaft angesprochen, allerdings keine Gewährleistungsbürgschaft.

Auch die **einseitige Beendigungsmöglichkeit** durch den Vorhabenträger durch bloßen Widerruf seines Antrages (§ S 1 Abs. 2 S. 1) sollte die Stadt **nicht akzeptieren**.

Nicht akzeptabel ist im Übrigen die Regelung in § S 3 Abs. 2 S. 4, wonach mit der Anerkennung des Rechtsnachfolgers der ausscheidende Vorhabenträger aus allen Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag entlassen sei. Dies ist keinesfalls akzeptabel. Wir schlagen vor, eine Entlassungsmöglichkeit vorzusehen, sofern die Stadt den Eintritt des Rechtsnachfolgers genehmigt.

§ S 4 ist auch nicht akzeptabel. Abgesehen davon, dass es sich insoweit um eine doppelte Regelung handelt (s. § V 2 Abs. 3), ist auch sie zu unbestimmt.

Wir empfehlen, dass die Stadt einen eigenen Vorschlag für einen städtebaulichen Vertrag zunächst ausschließlich bezogen auf die Planung vorbereitet und mit dem Vorhabenträger bzw. dessen Vertreter abstimmt. Dies kann auch unverzüglich erfolgen. Insoweit hat Herr Fiedler Recht, dass nicht auf den Satzungsbeschluss gewartet werden muss. Im Gegenteil.

Zuvor sollte jedoch der Vorhabenträger zu einer präzisen Beschreibung seines Vorhabens und damit die der Planung zugrundezulegende städtebaulichen Konzeption aufgefordert werden, die mit der Stadt abzustimmen ist. Anderenfalls hat die Stadt keinen hinreichenden Einfluss auf Inhalt und Qualität der Planung, was vor dem Hintergrund, dass die Stadt für den Inhalt der Bauleitplanung letztlich die Verantwortung trägt, nicht empfohlen werden kann. Damit der erforderliche Einfluss der Stadt sichergestellt ist, sollte der städtebauliche Vertrag über die Planungsleistungen auf Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Konzeptvorschlags des Vorhabenträgers abgeschlossen werden, der als weitere Anlage zum Vertrag genommen wird. Wir haben dies im anliegenden Entwurf berücksichtigt. Da es an einem solchen Konzept bislang fehlt, ist auch klar, dass der städtebauliche Vertrag selbst nicht abgeschlossen werden kann. Über den Entwurf als solchen kann jedoch bereits abgestimmt werden, um dem Verfahren Fortgang zu geben.

Für weitere Fragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Christian Rasch
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht