

Datum: 19.02.2020  
Telefon: 089 233-22306  
Telefax: 089 233-27833

Kommunalreferat  
Recht und Verwaltung  
Grundsatzfragen  
Grundsatzthemen

Änderung der Geschäftsordnung des Stadtrates;  
hier: Erwerb von Gemeinbedarfseinrichtungen und -flächen,  
(Erschließungs-)Anlagen sowie von überörtlichen Wegeverbindungen  
im Rahmen Städtebaulicher Verträge

I. An KR-GL,

Mit Schreiben vom 14.11.2018 haben wir uns zuletzt anlässlich einer Änderung der Geschäftsordnung des Stadtrates (GeschO) an Sie gewandt.

Die von uns im Herbst 2017 angeregte Änderung der GeschO wurde vom Stadtrat beschlossen und hat sich aus unserer Sicht bewährt. Dem Oberbürgermeister wurden gemäß § 23 Satz 1 Nr. 9 GeschO (i.d.F. vom 02.05.2014, zuletzt geändert am 27.11.2019) folgende Angelegenheiten zur selbständigen Erledigung übertragen:

Erwerb von nach dem Bebauungsplanentwurf (Entwurf des Billigungsbeschlusses)

- festzusetzenden Gemeinbedarfseinrichtungen und -flächen für Kindertageseinrichtungen;
- festzusetzenden öffentlichen Verkehrsflächen (einschließlich öffentlicher Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung);
- festzusetzenden öffentlichen Grünflächen;

im Rahmen von städtebaulichen Verträgen oder Durchführungsverträgen nach BauGB.

Die obigen Festlegungen gelten auch für den Erwerb von baulich integrierten, als Gemeinbedarfseinrichtungen festzusetzenden Kindertageseinrichtungen. Als Erwerb gilt auch, wenn statt eines Eigentumserwerbs im Einzelfall die Bereitstellung in anderer, rechtlich gesicherter Form erfolgt.

§ 22 Abs. 1 Satz 2 Nr. 30a bleibt unberührt.

Im Rahmen unserer Evaluation möchten wir nun eine weitere inhaltliche Änderung der GeschO anregen (Änderungen mittels Fettdruck hervorgehoben):

Erwerb von **grundstücksbezogenen Rechten, insb. von Eigentum**, an nach dem Bebauungsplanentwurf (Entwurf des Billigungsbeschlusses)

- festzusetzenden Gemeinbedarfseinrichtungen und -flächen, **insb. für Kindertages- und Jugendeinrichtungen, Alten- und Servicezentren sowie Nachbarschaftstreffs**;
- **festzusetzenden Grundschulen**;
- festzusetzenden öffentlichen Verkehrsflächen (einschließlich öffentlicher Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung);
- festzusetzenden öffentlichen Grün- **und Ausgleichsflächen**;
- **festzusetzenden überörtlichen Wegeverbindungen**;

im Rahmen von Städtebaulichen Verträgen oder Durchführungsverträgen nach BauGB.

Die obigen Festlegungen gelten auch für den Erwerb von baulich integrierten, ~~als Gemeinbedarfseinrichtungen festzusetzenden Kindertages~~**Gemeinbedarfseinrichtungen sowie den Erwerb bei (Erschließungs-)Anlagen**. ~~Als Erwerb gilt auch, wenn statt eines Eigentumserwerbs im Einzelfall die Bereitstellung in anderer, rechtlich gesicherter Form erfolgt.~~

§ 22 Abs. 1 Satz 2 Nr. 30a bleibt unberührt.

**Die angestrebte Änderung dient der Beschleunigung von Bebauungsplänen, insbesondere von Wohnbebauungsplänen.**

Der Stadtrat hat mit Beschluss der Vollversammlung vom 23.03.1994 die Grundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung („SoBoN“) beschlossen. Danach sollen begleitend zu Bebauungsplanverfahren, die planungsbedingt zu einem Bodenwertzuwachs der überplanten Grundstücke führen, Vereinbarungen in Form von Städtebaulichen Verträgen mit den Planungsbegünstigten abgeschlossen werden. Darin beteiligen sich die Planungsbegünstigten an den Lasten des Bebauungsplans. Die Verträge regeln unter anderem den unentgeltlichen Erwerb von Grundstücksflächen, die

- ✓ nach dem Bebauungsplan als öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen ausgewiesen und
- ✓ Voraussetzung oder Folge des Bebauungsplans

sind. Soweit diese Städtebaulichen Verträge die Verfahrensgrundsätze der SoBoN vollziehen, waren und sind sie als laufende Angelegenheit einzuordnen (vgl. § 22 Abs. 1 Satz 2 Nr. 30a der Geschäftsordnung).

Die Bebauungspläne enthalten jedoch auch Festsetzungen auf privaten Flächen, die **nicht bzw. nicht vollumfänglich Voraussetzung oder Folge der Bebauung** sind. Dies sind neben Kindertageseinrichtungen, die den Umgebungsbedarf abdecken, beispielsweise überörtliche Radwegeverbindungen und Grundschulen. Entsprechend muss sich die LHM im Städtebaulichen Vertrag zur Zahlung einer Entschädigung an die Planungsbegünstigten für den Erwerb dieser Anlagen/ Einrichtungen/ Flächen verpflichten bzw. die Kosten selbst tragen. Hierbei handelt es sich **nicht** um den Vollzug der SoBoN.

Soweit die Flächen und Anlagen bzw. Einrichtungen nicht von Dritten, sondern **von Planungsbegünstigten** erworben bzw. in anderer Weise rechtlich gesichert (insb. Dienstbarkeit und Reallast) werden, werden die erforderlichen vertraglichen Regelungen im Städtebaulichen Vertrag getroffen.

Die nun angeregte Änderung würde **sämtliche** durch den Bebauungsplan ausgelöste Lasten, die üblicherweise im **Städtebaulichen Vertrag/ Durchführungsvertrag mit den Planungsbegünstigten** geregelt werden, umfassen und es ermöglichen, Städtebauliche Verträge schnell schließen zu können und so eine Verzögerung des Bebauungsplanverfahrens zu vermeiden.

Zur Begründung im Einzelnen:

- 1) **Grundschulen** sind grundsätzlich Lasten im Sinne der SoBoN, jedoch oft nicht vollumfänglich Folge der Bebauung. Soweit sie dem Umgebungsbedarf dienen, sollten sie in den Katalog der übertragenen Angelegenheiten aufgenommen werden, da nur die Abtretung von Flächen, die das Planungsgebiet selbst versorgen, unentgeltlich erfolgt und somit unter § 22 Abs. 1 Satz 2 Nr. 30a GeschO fällt.

Für den Erwerb **weiterführender Schulen** ist eine Delegation als übertragene Angelegenheit aus derzeitiger Sicht von KR-RV nicht erforderlich, da hierfür i.d.R. eigene Bebauungspläne aufgestellt werden (vgl. Beb.pl. Nr. 1939 c Gymnasium Münchner Norden, Eliteschule des Sports) und hierzu bislang keine Städtebaulichen Verträge geschlossen werden.

- 2) **Ausgleichsflächen** sind gesetzlich verpflichtend nachzuweisen, werden jedoch trotzdem als SoBoN-Last berücksichtigt. Soweit sie nicht unentgeltlich abzutreten sind und somit unter § 22 Abs. 1 Satz 2 Nr. 30a GeschO fallen, sollten sie ebenfalls als übertragene Angelegenheit auf die Verwaltung delegiert werden.
- 3) Typisches Beispiel für eine **überörtliche Wegeverbindung** ist ein Radweg, dessen Funktion sich nicht auf die Bauvorhaben der Planungsbegünstigten beschränkt. Da der Stadtrat im Rahmen der Aufstellung bzw. Billigung des Bebauungsplanes bereits über das Erfordernis sämtlicher im Umgriff liegender Wegeverbindungen entscheidet, sollten überörtliche Wegeverbindungen als übertragene Angelegenheit klassifiziert werden, soweit sie im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags geregelt werden.  
  
**Örtliche Wegeverbindungen**, die ausschließlich durch Vorhaben der Planungsbegünstigten verursacht werden, stellen eine SoBoN-Last dar und sind daher eine laufende Angelegenheit i.S.d. § 22 Abs. 1 Satz 2 Nr. 30a GeschO.
- 4) Festzusetzende soziale Gemeinbedarfseinrichtungen wie insb. **Jugendeinrichtungen, Nachbarschaftstreffs sowie Alten- und Servicezentren** kommen der künftigen Wohnbebauung zugute. Sie stellen jedoch keine SoBoN-Last dar. Soweit sie von den Planungsbegünstigten (entgeltlich) erworben werden, wird der Erwerb – bzw. eine anderweitige Zurverfügungstellung – im Städtebaulichen Vertrag geregelt und sollte daher als Angelegenheit i.S.d. § 23 GeschO auf die Verwaltung übertragen werden.
- 5) Da Gemeinbedarfseinrichtungen sowohl als freistehende Gebäude wie auch baulich integrierte Einrichtungen konzipiert werden, sollte die Befugnis (im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages) für beide Varianten gelten. Folgende redaktionelle Anpassung ist daher ergänzend notwendig:  
„Die obigen Festlegungen gelten auch für den Erwerb von baulich integrierten, als Gemeinbedarfseinrichtungen festzusetzenden KindertagesGemeinbedarfseinrichtungen ...“
- 6) Die Ergänzung der Formulierung „... Die obigen Festlegungen gelten auch für den Erwerb von baulich integrierten, festzusetzenden Gemeinbedarfseinrichtungen **sowie den Erwerb bei (Erschließungs-)Anlagen.**“ dient der Klarstellung.

Nicht alle Verpflichtungen können im Rahmen der Grundvereinbarung abschließend geregelt werden. Folglich wurde die SoBoN mehrstufig konzipiert: Grundzustimmung, Grundvereinbarung, Ausführungsverträge.

Im Rahmen der Grundvereinbarung werden die grundlegenden Verpflichtungen benannt, während die Ausführungsverträge Details regeln.

-Üblicherweise wollen die Planungsbegünstigten i.S.d. SoBoN teilursächliche Anlagen/ Einrichtungen komplett selbst herstellen und die LHM erwirbt die fertig hergestellten Anlagen/ Einrichtungen. Da die LHM bezüglich der Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht bzw. nicht vollumfänglich SoBoN-Last sind, die Kosten erstattet/ trägt, muss die Delegation auch diese vorvertragliche Verpflichtung bzw. die konkretisierenden Verpflichtungen abdecken, um die gewünschte Beschleunigung zu erzielen. Die derzeitige Formulierung der GeschO stellt dies nicht klar heraus.

- 7) Die Ergänzung der Passage „... **grundstücksbezogenen Rechten, insb. von Eigentum, an ...**“ ersetzt rein redaktionell den Satz ~~„Als Erwerb gilt auch, wenn statt eines Eigentumserwerbs im Einzelfall die Bereitstellung in anderer, rechtlich gesicherter Form erfolgt.“~~ und dient der leichteren Lesbarkeit dieser Ziffer.

Der Stadtrat würde seitens des KR weiterhin insb. befasst bei

- Flächenbereitstellungen (soweit diese keine laufende Angelegenheit i.S.d. § 22 GeschO darstellen und keine Festsetzung im Bebauungsplan der Gemeinbedarfsfläche erfolgt),
- Abweichungen von den Regularien der SoBoN sowie bei
- Umlegungen (Anordnung der Umlegung i.S.d. § 4 GeschO) oder falls
- ein Erwerb von Dritten (d.h. nicht von Planungsbegünstigten) notwendig ist.

Wir bitten, unseren Änderungsvorschlag zu befürworten und an das Direktorium zwecks Stadtratsbefassung/ Änderung der GeschO weiterzuleiten.