Anwaltspraxis

Städtebauliche Verträge und Windenergie – Drum prüfe, wer sich (ewig) bindet?

Möglichkeiten, Grenzen und Alternativen bei Verträgen mit der öffentlichen Hand

Rechtsanwalt Janko Geßner, Potsdam

Die Energiewende erreicht die anwaltliche Praxis: Windenergieanlagen benötigen Platz und Raum – und damit kommen nicht nur Private, sondern auch die öffentliche Hand ins Spiel. Ein wesentliches Planungsinstrument sind städtebauliche Verträge. Auf den ersten Blick sehr praktisch, zeigen sich die rechtlichen Gefahren erst beim genauen zweiten Hinsehen. Der Autor erläutert, wie wirksame städtebauliche Verträge bei Windenergievorhaben abgeschlossen werden können, wo die Grenzen liegen und welche anderen Gestaltungsmöglichkeiten der Anwalt in der Praxis beachten sollte.

I. Einführung

Windenergieanlagen beschäftigen häufig die Gerichte. Befürworter und Gegner schenken sich in der Auseinandersetzung nichts. Zukunftssichere Energieversorgung und Klimaschutz auf der einen Seite, „Verspargelung" der Landschaft und Artenschutz auf der anderen Seite; die juristische Auseinandersetzung um Windkraftvorhaben hat in den letzten Jahren an Umfang und Schärfe gewonnen. Dies belegt nicht zuletzt die „Flut" an verwaltungsgerichtlichen Entscheidungen zu Windenergievorhaben in den letzten Jahren.

Windenergieanlagen sind im Außenbereich privilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Mit dem sogenannten Planungsvorbehalt nach § 35 Abs. Abs. 3 S. 3 BauGB hat der Gesetzgeber jedoch ein Instrument geschaffen, um ihre Errichtung im Gemeindegebiet beziehungsweise überörtlich steuern zu können. Diese planungsrechtliche Steuerung beziehungsweise die daran zu stellenden Maßgaben nimmt breiten Raum in der Rechtsprechung ein. Nicht selten stehen dabei auch städtebauliche Verträge zwischen Gemeinde und Investor auf dem Prüfstand. Die Anforderungen an den rechtssicheren Abschluss solcher Verträge sind hoch und kollidieren oftmals mit den „Wünschen" der Beteiligten. Der Beitrag analysiert einige „problembehaftete" Vertragskonstellationen, denen man in der Praxis begegnen kann.

II. Städtebauliche Verträge als Handlungsinstrument

Städtebauliche Verträge besitzen im Bauplanungsrecht seit jeher große Bedeutung. Der Abschluss städtebaulicher Verträge vor Einleitung eines Bauleitplanverfahrens bildet vielerorts die Regel. Städtebauliche Verträge werden von Gemeinden und Investoren als vorteilhaft angesehen, da sie geeignet sind, die Regelungsdichte von Bebauungsplänen abzusenken und stattdessen vertragliche Vereinbarungen zu treffen. Sie können zudem im Vorfeld strittiger Vorhaben konfliktverhindernde oder konfliktlösende Funktion erfüllen, gerade auch bei Windenergieanlagen, die kommunalpolitisch oft umstritten sind.

1. Vertragsgestaltung

Wie beim Abschluss jeden Vertrages geht es auch bei der Gestaltung städtebaulicher Verträge darum, die Interessenlage der Vertragsparteien – Gemeinde und Investor(en) – bestmöglich zu erfassen und zu regeln. Die Identifikation der Ziele der Beteiligten ist ein nicht zu unterschätzender Vorgang und erfordert große Sorgfalt. Nur wenn die Interessen beziehungsweise Ziele der Beteiligten genau bekannt sind, kann auch der Versuch unternommen werden, sie in Form einer vertraglichen Regelung möglichst in Übereinstimmung zu bringen. Zudem kann erst nach Kenntnis der Interessenlage beziehungsweise Ziele der Beteiligten auch der dafür in Betracht kommende rechtliche Rahmen abgesteckt werden. Geht es etwa um öffentlich-rechtliche Verpflichtungen des Städtebaurechts oder um privatrechtliche Pflichten in Bezug auf Grundstücke, die zu regeln sind, bestimmt dies letztendlich auch die Rechtsnatur des abgeschlossenen Vertrages und die zu beachtenden rechtlichen Schranken. Die eigentliche Vertragsgestaltung dient dazu, die Interessen der Beteiligten innerhalb der zulässigen rechtlichen Grenzen zu befriedigen.

2. Kommunale Interessen

Auf Seiten der beteiligten Kommunen besteht das Ziel zunächst oft in der Vermeidung von Nutzungskonflikten. So soll durch eine entsprechende Anordnung der Windenergieanlagen möglichst großer Abstand zu schutzwürdigen Nutzungen wie Siedlungsflächen oder Wohnnutzungen im Außenbereich geschaffen und bestimmte Bereiche von Windenergieanlagen freigehalten werden. Gestalterische Vorgaben im Vertrag sollen etwa durch eine Höhenbeschränkung die mit den Anlagen verbundenen Beeinträchtigungen in optischer Hinsicht reduzieren und zudem ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild sichern, das heißt unterschiedliche Typen von Windenergieanlagen mit unterschiedlichen Höhen und Rotorgrößen vermeiden. Ein wichtiges Ziel beim Abschluss von Verträgen im Zusammenhang mit Windenergieanlagen ist auch die Entlastung von Planungskosten für die Aufstellung von Bauleitplänen.

Zudem geht es um rechtlich zulässige – Vorteile für die Gemeinde. Diese können beispielsweise darin bestehen, dass naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen möglichst vor Ort durchgeführt werden und der naturschutzrechtliche Eingriff nicht durch Ersatzgeld, das an der Kommune vorbei fließt, bewältigt wird. Auch die Flächenvermarktung, das heißt die Bereitstellung kommunaler Flächen für Standorte von Windenergieanlagen, zur Herstellung von Wegen, für die Verlegung von Stromkabeln oder zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, gegen entsprechendes Entgelt kann kommunalpolitisches Ziel sein. Die Erzielung allgemeiner Haushaltseinnahmen durch die bei Windenergieanlagen anfallende Gewerbesteuer (70 Prozent für die Standortgemeinde gemäß § 29 GewStG) kann ebenfalls kommunalpolitisch angestrebt werden.

3. Interessen der Investoren

Für den Vorhabenträger, von dem oftmals die Initiative zum Abschluss städtebaulicher Verträge mit der Gemeinde ausgeht, ist zunächst die Flächensicherung interessant, das heißt die Nutzung kommunaler Flächen zur Realisierung oder zur Erschließung des Windparks. Auch die zügige und rechtssichere Realisierung des Vorhabens, bei dem kommunale Unterstützung gewünscht und „Widerstand" vor Ort möglichst vermieden werden soll, ist Ziel seiner Bemühungen. Durch eine entsprechende Bebauungsplanung, d. h. die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Windpark, wird das Projekt planerisch unterstützt und erhöht sich die Investitionssicherheit.

III. Typische Vertragsarten bei Windenergieprojekten

§ 11 Abs. 1 S. 2 BauGB enthält einen Beispielskatalog möglicher Vertragsgegenstände. Die Regelung ist nicht abschließend; durch das Wort insbesondere in § 11 Abs. 1 S. 2 BauGB wird klargestellt, dass die Vertragspartner nicht ausschließlich auf die dort genannten Vertragsmodelle festgelegt sind.[1] Neben den in § 11 BauGB genannten Vertragsmodellen gehören auch der in § 124 BauGB geregelte Erschließungsvertrag beziehungsweise der Durchführungsvertrag beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB zu den oft verwandten Vertragsarten.

1. Basis- beziehungsweise Rahmenvertrag

In der Anfangsphase von Windparkprojekten, bei denen Anzahl, Standort und Typ der Windenergieanlagen noch nicht feststehen, soll oftmals die Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Vorhabenträger schon vertraglich fixiert werden. Dazu werden städtebauliche Basis- oder Rahmenverträge abgeschlossen, die durch nachfolgende städtebauliche Verträge ergänzt oder konkretisiert werden. Solche Rahmenverträge sind bereits in einem sehr frühen Projektstadium möglich und definieren die Grundlage für die späteren Verträge. Die Kostenübernahme wird geregelt, die noch abzuschließenden Verträge benannt. Auch solche Rahmenverträge müssen sich jedoch an den Anforderungen für städtebauliche Verträge messen lassen.

2. Vertrag für städtebauliche Maßnahmen

Häufigste Vertragsart ist auch bei Windparkprojekten der städtebauliche Vertrag nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB, bei dem der private Vertragspartner mit der Ausarbeitung städtebaulicher Planungen und Gutachten beauftragt wird. Dazu gehören insbesondere die Erstellung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich der Begründung und eines erforderlichen Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 BauGB, des Entwurfs eines Grünordnungsplans und die Erstellung von Planungsunterlagen für parallel durchzuführende Verfahren, wie etwa die Änderung des Flächennutzungsplans. Auch die Erstellung der im Zusammenhang mit dem Vorhaben erforderlichen Gutachten, zum Beispiel Lärm- und Schattenwurfgutachten, artenschutzrechtliche Gutachten, u. a. können auf den Investor übertragen werden. Da der Vorhabenträger ohnehin für die Durchführung des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens solche Gutachten in Auftrag zu geben hat, lassen sich diese parallel für das Bebauungsplanverfahren verwenden. Bestandteil der städtebaulichen Verträge, mit denen der Vorhabenträger mit der Erstellung von Planentwürfen beauftragt wird, ist zudem die Kostenübernahme für alle erforderlichen Unterlagen beziehungsweise Gutachten.

Die Planungshoheit, das heißt die Abwägung und die Letztverantwortung für das Planaufstellungsverfahren, müssen bei der Gemeinde verbleiben. Dies sollte nicht nur vertraglich eindeutig geregelt sein, sondern muss sich auch in den Planunterlagen des Aufstellungsverfahrens niederschlagen. Die Grenzen zulässiger Kooperationen beim Abschluss eines städtebaulichen Vertrages i. S. d. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB sind nämlich dann überschritten, wenn die Gemeinde sich den Vorstellungen des Vorhabenträgers, die in den von ihm erstellten Planentwürfen zutage treten, vollständig unterordnet. Die Gemeinde darf nicht als bloße Vollzugsinstanz des Investors handeln. Dafür reicht allerdings der Umstand, dass die Planung dem Entwurf des Investors entspricht und die Gemeinde alternative Projektentwürfe nicht gefordert hat, noch nicht aus; eine unzulässige Vorabbindung kann allein darin noch nicht gesehen werden.[2] Erst wenn die Gemeinde keinerlei Abwägung mehr vornimmt, sondern nur noch die Planung des Investors nachvollzieht, ist die Grenze überschritten.

3. Verträge für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Weiterer wichtiger Vertragsgegenstand bei Windenergieprojekten sind Regelungen über die Durchführung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs i. S. d. § 1 a Abs. 3 BauGB. Mit der Errichtung von Windenergieanlagen sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, vor allem durch die Versieglung von Flächen für Standorte und Wegen und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die dafür durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen erreichen durchaus erheblichen Umfang, mit oftmals beträchtlichem finanziellem Aufwand. Auch wenn gerade bei kleineren Gemeinden regelmäßig der Vorhabenträger die Maßnahmen selbst durchführt und die Gemeinde, wenn überhaupt, nur Grundstücke zur Verfügung stellt, haben beide Vertragsparteien Interesse an einer Realisierung vor Ort. Zum einen wirken die Kompensationsmaßnahmen damit vor Ort und werten die Landschaft in der Gemeinde auf. Zum anderen ist dies auch ein kommunalpolitisch nicht zu vernachlässigender Faktor zur Akzeptanzerhöhung für das Vorhaben. Den Wünschen der Gemeinde stehen dabei oft die naturschutzfachlichen Stellungnahmen der Naturschutzbehörden entgegen, die Maßnahmen aus dem gemeindlichen Katalog nicht als naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anerkennen. In der Praxis muss daher ein Kompromiss zwischen den Anforderungen der Naturschutzbehörden und den gemeindlichen Wünschen gefunden werden.

§ 1 a Abs. 3 S. 3 BauGB gestattet es, die naturschutzrechtliche Kompensation durch städtebauliche Verträge sicherzustellen. Wichtig ist, dass durch den städtebaulichen Vertrag sichergestellt werden muss, dass die festgelegten Verpflichtungen des Vorhabenträgers zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen stets greifen, wenn der Bebauungsplan umgesetzt wird. Geht es daher um die dauerhafte Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen Dritter, ist neben einer hinreichenden vertraglichen Festlegung der

1 BeckOK *Spannowsky/Uechtritz/Hoffmann*, BauGB, § 11, Rn. 7

2 BVerwG, Beschl. v. 28.8.1987 – 4 N 1/86 -, NVwZ 1988, 351; OVG Münster, U. v. 16.10.1997- 11a D 116/96.NE , NVwZ-RR 1998, 632, 633 f.

Maßnahmen und ihrer Realisierung auch eine dingliche Sicherung – in der Regel durch Eintragung einer beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde bzw. zugunsten des Vorhabenträgers – erforderlich. Diese dingliche Sicherung muss im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gegeben sein.[3] Anderenfalls kann der Bebauungsplan unwirksam sein.

4. Weitere Vertragsgegenstände bei Windparkprojekten

Weitere Vertragsmodelle beziehungsweise Vertragsgegenstände sind die Erschließung und/oder Kostenübernahme für die Herstellung beziehungsweise den Ausbau gemeindlicher Wege zum Windpark einschließlich der Übernahme der Unterhaltungskosten für die Dauer des Betriebs der Anlagen. Hinzu kommen Regelungen über die Nutzung kommunaler Flächen für Standorte beziehungsweise Kranaufstellflächen, zur Wegenutzung und Leitungsverlegung, zur Übernahme von Abstands- und Rotorflächen oder zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Solche Regelungen über Grundstücksnutzungen sind oftmals zivilrechtlicher Natur. Städtebauliche Verträge können daher sowohl öffentlich-rechtliche als auch zivilrechtliche Bestandteile enthalten. Es kommt daher immer auf den Einzelfall an, ob der Vertrag dem öffentlichen oder privaten Recht zugeordnet wird.

IV. Allgemeine Anforderungen an städtebauliche Verträge

Städtebauliche Verträge dienen der Erfüllung städtebaulicher Aufgaben. Sie ergänzen damit das hoheitliche Instrumentarium des Städtebaurechts. Freilich darf sich eine Gemeinde den für sie geltenden Regelungen nicht durch den Abschluss eines Vertrages entziehen; das Prinzip der bürgerlich-rechtlichen Vertragsfreiheit gilt für Gemeinden beim Abschluss städtebaulicher Verträge nur eingeschränkt. Aus der für Hoheitsträger geltenden Bindung an „Recht und Gesetz" folgen eine Reihe von Schranken, die es beim Abschluss städtebaulicher Verträge zu beachten gilt.

1. Kausalitätsgrundsatz

Für die Kostenübernahme durch Private im Zusammenhang mit städtebaulichen Planungen gilt der Kausalitätsgrundsatz (§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB). Die in einem Kostenübernahmevertrag vereinbarten Leistungen des Privaten müssen Leistungen beziehungsweise Maßnahmen der Gemeinde nachvollziehbar zugeordnet werden können. Leistungen und Gegenleistungen müssen so hinreichend konkret bestimmt und miteinander verknüpft sein, dass sie überprüft werden können. Ein bloß allgemeiner Bezug zu gemeindlichen Aufgaben reicht dafür nicht aus.[4] Problematisch sind daher im Zusammenhang mit Windkraftprojekten beispielsweise Zahlungsverpflichtungen des Investors, die pauschal für die „Nutzung gemeindlicher Wege" vereinbart werden.

2. Angemessenheitsgebot

Als weitere wesentliche Schranke regelt § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB, dass die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein müssen. Leistung und Gegenleistung müssen wirtschaftlich ausgewogen sein; die Gemeinde darf „weder wuchern noch verschleudern". Reichweite und Grenzen des unbestimmten Rechtsbegriffs der Angemessenheit sind vom Gesetzgeber nicht näher definiert worden. Insofern bedarf es immer der Einzelfallprüfung, ob bei einer wirtschaftlichen Betrachtung des Gesamtvorgangs die vom Vertragspartner übernommenen Leistungen objektiv noch in einem angemessenen Verhältnis zum Gesamtvolumen des geplanten Vorhabens stehen.[5] Bei Windkraftprojekten muss dabei auch das Interesse des Vorhabenträgers an der Realisierung seines Vorhabens beachtet werden; regelmäßig geht es dabei um größere finanzielle Beträge.

3. Kopplungsverbot

Eine der wichtigsten Schranken für städtebauliche Verträge ist zuletzt das sogenannte Kopplungsverbot gemäß § 56 Abs. 1 S. 2 VwVfG beziehungsweise § 11 Abs. 2 S. 2 BauGB. Danach darf durch den städtebaulichen Vertrag nichts miteinander verknüpft werden, was nicht ohnehin schon in einem inneren Zusammenhang steht. Zudem ist die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte. Kritisch in diesem Zusammenhang sind auch bei Windkraftprojekten Regelungen, mit denen sich der Vertragspartner zur Finanzierung gemeindlicher Einrichtungen verpflichtet, wie beispielsweise Kindertagesstätten oder sonstiges, die zu seinem Windkraftprojekt keinen Bezug aufweisen. Solche Klauseln verstoßen in der Regel gegen das Kopplungsverbot.

V. Besondere Vertragskonstellationen bei Windkraftprojekten

Nachfolgend sollen beispielhaft einige Vertragskonstellationen beziehungsweise Probleme aufgezeigt werden, die in der Praxis häufig vorkommen, zugleich aber auch juristisch durchaus bedenklich sind:

1. Pauschale Zahlungen – Beispiel

Der städtebauliche Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde enthält beispielsweise folgende Regelungen:

> „Der Investor verpflichtet sich, an die Gemeinde einen Infrastrukturbeitrag in Höhe von 4.000 Euro jährlich pro WEA (pro MW Leistung) zu zahlen."

1.1 Zweckbestimmung

Problematisch bei einer solchen Regelung ist zunächst die Zweckbestimmung. § 56 Abs. 1 S. 1 VwVfG fordert, dass ein bestimmter Zweck für die von dem Vorhabenträger zu erbringenden Leistung vereinbart sein muss. Damit soll die Gegenüberstellung von Leistung und Gegenleistung ermöglicht werden. Oftmals fehlt es – wie auch im Beispiel – an einer ausdrücklichen Zweckbestimmung für die finanzielle Leistung des Vorhabenträgers. Bereits daran scheitert regelmäßig die Wirksamkeit des Vertrages.

1.2 Angemessenheit

§ 56 Abs. 1 S. 2 VwVfG beziehungsweise § 11 Abs. 2 BauGB verlangen zudem, dass die Leistung des Vorhabenträgers

3 OVG Nordrhein-Westfalen, U. v. 28.6.2007 – 7 D 59/06.NE -; OVG Niedersachsen, U. v. 12.9.2001 – 1 K 1345/00 -, beide zitiert nach juris

4 *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger*, BauGB, 106. EL 2012, Rn. 164

5 BeckOK, a. a. O., Rn. 43

den gesamten Umständen nach angemessen sein und in sachlichem Zusammenhang mit der vertraglichen Leistung der Gemeinde stehen muss. Für die Angemessenheit kann dabei insbesondere von Bedeutung sein, ob der Vertrag auf Initiative des privaten Vorhabenträgers zustande gekommen ist.[6]

Im Zusammenhang mit städtebaulichen Verträgen wird beispielsweise diskutiert, ob Ausgleichszahlungen für die mit der Errichtung von Windenergieanlagen verbundenen Nachteile für die Bevölkerung (optische Beeinträchtigung), Landschaftsverbrauch, ggf. Geräuschbelastung und Schattenwurf, i. S. d. § 11 Abs. 2 BauGB angemessen sein können. Einerseits wird vertreten, derartige Zahlungen könnten nicht angemessen sein, weil die auszugleichenden Nachteile bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans in die Abwägung eingestellt worden und planerisch zu bewältigen sind.[7] Andererseits wird, jedenfalls in Bezug auf ein strafbares Verhalten der Amtsträger, davon ausgegangen, dass derartige Zahlungen dann angemessen sein können, wenn dem Investor keine unzumutbare Belastung entsteht und die Gemeinde ihre Machtposition nicht missbraucht hat.[8]

1.3 Kopplungsverbot

Ob eine solche Zahlungspflicht in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden kann und angemessen ist, braucht aber nicht weiter geprüft zu werden, wenn es bereits an dem erforderlichen sachlichen Zusammenhang zwischen der Zahlungspflicht und der Leistung der Gemeinde fehlt. Unter welchen Umständen der sachliche Zusammenhang zwischen Leistung und Gegenleistung zu bejahen ist, muss nach Inhalt und Begleitumstände des konkreten Vertrages abgeleitet werden. Maßgeblich dafür ist das bereits erwähnte Kopplungsverbot.

Ein sachlicher Zusammenhang zwischen Leistung und Gegenleistung kann dabei dann entfallen, wenn die vom privaten Vertragspartner zu erbringende Leistung einem anderen öffentlichen Interesse zu dienen bestimmt ist, als die von der Behörde zu erbringende oder von ihr in Aussicht gestellte Leistung. Die Gesetzesbegründung nennt als Beispiel für das Nichtvorliegen eines sachlichen Zusammenhangs einen Vertrag „baulichen Inhalts", nach dem die Gegenleistung des privaten Vertragspartners in einer Zahlung „zugunsten einer beliebigen öffentlichen Aufgabe der Behörde" besteht.[9]

Vor diesem Hintergrund sind pauschale Zahlungsverpflichtungen in städtebaulichen Verträgen für Windkraftprojekte regelmäßig nichtig. In Ermangelung konkreter Verwendungsvereinbarungen fließen die auf Grundlage solcher Vereinbarungen gezahlten Mittel in den allgemeinen Haushalt der Gemeinde. Es besteht daher eine Leistungspflicht zugunsten einer beliebigen öffentlichen Aufgabe; eine konkrete Zweckbestimmung beziehungsweise ein sachlicher Zusammenhang mit der Bauleitplanung der Gemeinde fehlt. Auch wenn die Zahlungen beispielsweise mit dem Ausgleich von Beeinträchtigungen für die Bewohner oder mit der Nutzung gemeindlicher Wege begründet werden, steht den finanziellen Leistungen in der Regel keine erkennbare Gegenleistung der Gemeinde gegenüber. Regelungen, die solch pauschale Zahlungsverpflichtungen des Vorhabenträgers zugunsten der Gemeinde beinhalten, sind daher nichtig.

1.4 Gesamtnichtigkeit

Nach § 59 Abs. 3 VwVfG ist, wenn die Nichtigkeit nur einen Teil des Vertrages betrifft, der Vertrag im Ganzen nichtig, wenn nicht anzunehmen ist, dass er auch ohne den nichtigen Teil geschlossen worden wäre. Das Gesetz stellt damit auf den mutmaßlichen Parteiwillen ab.[10] Regelmäßig enthalten die städtebaulichen Verträge hierfür salvatorische Klauseln, wonach die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen die Gültigkeit der übrigen Vertragsinhalte nicht berührt. Nach diesen salvatorischen Klauseln soll der Vertrag bei Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen soweit wie möglich aufrechterhalten bleiben, es also grundsätzlich mit der Teilnichtigkeit sein Bewenden haben. Wegen dieser salvatorischen Klausel kann nach dem Parteiwillen anzunehmen sein, dass der Vertrag auch ohne die nichtige Zahlungsverpflichtung abgeschlossen worden wäre.

Nach der Rechtsprechung wirkt jedoch der Verstoß gegen das Kopplungsverbot schwerer und führt nicht nur zur Unwirksamkeit der beanstandeten Regelung, sondern zur Unwirksamkeit des gesamten Vertrages.[11] Da das Kopplungsverbot dem Schutz des Bürgers dient und zugleich dem Verkauf von Hoheitsrechten die Wirksamkeit versagt werden soll, muss die Gesamtnichtigkeit des Vertrages Konsequenz sein. Außerdem wird eine solche Zahlungsverpflichtung oft wesentlicher Bestand des Vertrages aus Sicht der Gemeinde sein. In der Regel wird daher nicht anzunehmen sein, dass auch ohne die Zahlungsverpflichtung der Vertrag abgeschlossen worden wäre. Unerheblich für die Wirksamkeit des städtebaulichen Vertrages ist, ob die Beteiligten die Unzulässigkeit der von dem Vorhabenträger zu erbringenden Leistungen erkannt haben oder auch nur erkennen konnten.[12]

1.5 Rechtsfolgen des nichtigen Vertrages

Folge der Nichtigkeit des städtebaulichen Vertrags ist, dass weitere Zahlungen durch den Vorgabenträger verweigert werden können. Eine Rechtsgrundlage für Zahlungsforderungen der Gemeinde besteht nämlich nicht mehr.

Zudem kann der Vorhabenträger unter Umständen auch bereits entrichtete Zahlungen im Wege eines öffentlich-rechtlichen Erstattungsanspruchs von der Gemeinde zurückfordern. Die Gemeinde kann einem solchen Rückforderungsbegehren nur ausnahmsweise erfolgreich entgegentreten. Sie kann sich insbesondere nicht mit dem Einwand aus Treu und Glauben verteidigen, ihre eigene Leistung – etwa Aufstellung des Bebauungsplans – könne durch den Vorhabenträger nicht zurückgewährt werden, so dass auch sie nicht zur Rückzahlung verpflichtet sei. Eine Rückabwicklung auf Seiten der Gemeinde scheidet ja in der Regel schon deshalb aus, weil die Aufhebung des Bebauungsplans nach Realisierung des Vorhabens sinnvollerweise kaum mehr möglich ist. Auch die Einrede der Entreicherung ist ihr verwehrt.[13]

Das Fehlen der Rückabwicklungsmöglichkeit für die gemeindliche Leistung reicht in solchen Fällen aber nicht aus,

6 BVerwG, U. v. 25.11.2005 – 4 C 15/04 -, zitiert nach juris
7 *Otto*, ZfBR 2006, 320, 323
8 *Schreiber/Rosenau/Combé/Wrackmeyer*, GA 2005, 265 ff.
9 BT-Drs. 7/910, S. 80, vgl. auch BVerwG, U. v. 16.5.2000 – 4 C 4/99 , zitiert nach juris
10 BVerwG, Beschl. v. 17.7.2001 – 4 B 24.01 -, NVwZ, 2002, 473
11 OVG Mecklenburg-Vorpommern, Beschl. v. 28.3.2008 – 3 M 188/07 , zitiert nach juris
12 BVerwG, U. v. 16.5.2000, aaO
13 BVerwG, U. v. 16.5.2000, aaO

um die Treuwidrigkeit des Rückzahlungsbegehrens des Vorhabenträgers zu begründen. Vielmehr müssen besondere, in der Person oder im Verhalten des Vorhabenträgers liegende Umstände hinzutreten, die das Rückforderungsbegehren als treuwidrig erscheinen lassen.[14]

Solche konkreten Umstände im Verhalten des Vorhabenträgers können insbesondere sein, dass er von sich aus an die Gemeinde herangetreten ist und ihr den Vertragsabschluss angeboten hat. Dies gilt erst recht, wenn auch die Initiative für die pauschale Zahlungsverpflichtung von ihm ausgegangen ist. War der Vorhabenträger zudem an der Ausarbeitung des Vertragsentwurfes und an der Aufstellung des Bebauungsplans maßgeblich beteiligt, wie regelmäßig in solchen Konstellationen, und hätte er die Rüge der Nichtigkeit des Vertrages bereits bei dessen Abschluss beziehungsweise bei der Planaufstellung vorbringen können, lassen sich darin besondere Umstände sehen, die für eine Treuwidrigkeit eines Rückforderungsverlangens des Vorhabenträgers sprechen.[15] Dies ist jedoch immer eine Frage des Einzelfalls und hängt von den konkreten Umständen ab, die zum Vertragsabschluss und zur Aufstellung des Bebauungsplans geführt haben.

1.6 Unwirksamkeit auch des Bebauungsplans

Mit der Nichtigkeit des städtebaulichen Vertrages hat es unter Umständen nicht sein Bewenden. Dessen Nichtigkeit kann auch auf den Bebauungsplan durchschlagen. Zwar besteht keine strikte Rechtmäßigkeitsverknüpfung zwischen städtebaulichem Vertrag und zugeordnetem Bebauungsplan. Ob und inwieweit ein solcher Zusammenhang besteht, ist vielmehr eine Frage der Abwägung.[16] Ist der städtebauliche Vertrag jedoch nicht nur ein Element von vielen, sondern das tragende Element in der zum Bebauungsplan führenden Abwägung gewesen, also gerade zu Anlass beziehungsweise Motiv für die Gemeinde, den Bebauungsplan zu beschließen, fällt mit dem städtebaulichen Vertrag auch der Bebauungsplan. Er ist unwirksam.

1.7 Alternativen

Welche Lösungen bieten sich für diese Konstellation an? Auf pauschale Zahlungsvereinbarungen in städtebaulichen Verträgen sollte verzichtet werden. Zahlungsverpflichtungen müssen mit konkreten Gegenleistungen der Gemeinde verknüpft werden. Dabei kann es sich nur um solche Leistungen handeln, auf die der Vorhabenträger nicht ohnehin schon Anspruch hat, § 11 Abs. 2 S. 2 BauGB. Dies können etwa Leistungen des gemeindlichen Bauamts bei der Herstellung beziehungsweise beim Ausbau von Wegen für die Erschließung des Windparks oder Leistungen des gemeindlichen Grünflächenamtes bei der Durchführung und Unterhaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sein.

Auch freiwillige Leistungen des Vorhabenträgers, für die ein vertraglicher Anspruch nicht begründet wird, sind denkbar. So kommen in der Praxis etwa Zuwendungen oder Sponsoring beziehungsweise die Förderung von Vereinen u. a. in Betracht. Zu beachten ist dabei strikt, dass solche Leistungen nicht mit den Leistungen der Gemeinde verknüpft werden dürfen, d. h. kein Bezug zur hoheitlichen Tätigkeit hergestellt wird. Solche freiwilligen Leistungen sollten durch Vorhabenträger daher regelmäßig erst nach Errichtung beziehungsweise Realisierung des Windparks in Betracht gezogen werden. Sie sind transparent und öffentlich zu machen; zudem sollten die zuständigen Organe wie Gemeindevertretung und Kommunalaufsicht einbezogen beziehungsweise informiert werden.

Zuletzt ist auch zu empfehlen, Fiskalgeschäfte – wie etwa die Nutzung gemeindlicher Grundstücke durch den Vorhabenträger – zivilrechtlich und losgelöst vom städtebaulichen Vertrag zu regeln. Auch wenn die Gemeinde beim Abschluss zivilrechtlicher Verträge nicht unbeschränkt agieren darf, so sind die Gestaltungsmöglichkeiten doch weiter als beim Abschluss städtebaulicher Verträge.

2. Konkurrenzverhinderungsplanung

Der städtebauliche Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde enthält beispielsweise folgende Regelungen:

> „Die Gemeinde wird im Interesse einer hohen Effizienz der geplanten Windenergieanlagen während der Planaufstellung und während der Genehmigungsphase ihr Einvernehmen zu Bauanträgen Dritter zur Errichtung von WEA im Umkreis von zehn Rotordurchmessern um die jeweiligen geplanten acht WEA des Investors nicht erteilen, beziehungsweise keine weiteren Verträge mit anderen Investoren abschließen."

Der Bebauungsplan spiegelt dann diese Regelung des städtebaulichen Vertrages wider. Festgesetzt werden dort nur Standorte für Windenergieanlagen auf solchen Grundstücken, die sich der Vertragspartner der Gemeinde vertraglich gesichert hat. Standorte auf Grundstücken, über die ein anderer Investor Nutzungsverträge abgeschlossen hat, werden nicht berücksichtigt. Nicht selten sind auch „Warnbriefe" der Kommunalverwaltung an Bürger beziehungsweise Grundstückseigentümer, Verträge nicht mit anderen Investoren abzuschließen, sondern nur mit demjenigen, der von der Gemeinde favorisiert wird.

2.1 Unzulässige Vorabbindung

Solche vertraglichen Konstellationen werden unter dem Stichwort „unzulässige Vorabbindung" in der Rechtsprechung behandelt. Bekanntlich sind nach § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Konkurrieren mehrere Investoren in einem bestimmten Windparkgebiet um Standorte beziehungsweise die Errichtung von Windenergieanlagen, sind dies private Belange, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Nicht selten legt sich eine Gemeinde jedoch, u. U. auch „verlockt" durch die oben beschriebenen pauschalen Zahlungsangebote, für einen Vorhabenträgers fest und bindet sich vertraglich vorzeitig an diesen. In solchen Fällen liegen Abwägungsmängel bei der Aufstellung des Bebauungsplans nahe; sei es, dass eine Abwägung gar nicht stattgefunden hat oder jedenfalls ein erhebliches Abwägungsdefizit vorliegt. Dies gilt jedenfalls dann, wenn erhebliche Anhaltspunkte dafür sprechen, dass sich die Gemeinde bei der Entscheidung für die Festsetzung von Windenergieanlagenstandorten im Bebauungsplan nur an die Vorgaben eines bestimmten Unternehmens, namentlich des mit ihr vertraglich verbundenen Vorhabenträgers, gebunden gesehen hat.

Für eine unzulässige Vorfestlegung spricht daher insbesondere, wenn Baufenster nur auf den vom Vertragspartner der Gemeinde angepachteten Grundstücken ausgewiesen werden, ohne dass in der Begründung zum

14 BVerwG, U. v. 16.5.2000, aaO

15 VG Kassel, U. v. 20.12.200 – 6 E 1685/98 , zitiert nach juris

16 *Reidt*, BauR 2001, 46, 54

Bebauungsplan oder im Rahmen der Abwägung nachvollziehbar begründet worden wäre, warum auf anderen Grundstücken keine Standorte für eine Windenergieanlage vorgesehen sind.[17]

2.2 Zulässige Selbstbindung

Freilich ist eine der Abwägung vorausgehende Selbstbindung beziehungsweise Vorfestlegung nicht in jedem Fall unzulässig. Solche der Abwägung vorausgehenden Bindungen sind dann mit dem Abwägungsgebot vereinbar, wenn die Vorwegnahme der Entscheidung durch die Gemeinde sachlich gerechtfertigt ist, die planungsrechtliche Zuständigkeitsordnung gewahrt bleibt und die vorgezogene Entscheidung – unter Beachtung gerade ihrer planerischen Auswirkungen – inhaltlich nicht zu beanstanden ist. Die getroffene Entscheidung muss insbesondere den Anforderungen genügen, denen sie genügen müsste, wenn sie als Bestandteil des abschließenden Abwägungsvorganges getroffen würde. Notwendig ist daher eine vorweggenommene Abwägung, und zwar sowohl eines sachgerechten Abwägungsvorganges, als auch eines nicht zu missbilligenden Abwägungsergebnisses.[18]

Diesen Anforderungen wird bei der beschriebenen Fallkonstellation in der Regel nicht genügt. Die einseitige Bindung der Gemeinde an die von einem bestimmten Investor in den Blick genommenen Standorte lassen sich sachlich kaum rechtfertigen. Sachgerechte städtebauliche Erwägungen für die Standortwahl – unabhängig von einzelnen Vorhabenträgern – sind in den Aufstellungsvorgängen üblicherweise nicht enthalten. Beinhaltet der städtebauliche Vertrag mit dem Vorhabenträger darüber hinaus eine „Konkurrenzschutzklausel", wie das obige Beispiel zeigt, dürften Begründungen für die Standortauswahl zudem nur vorgeschoben sein. Die Gemeinde müsste in einem solchen Fall darlegen können, warum eine Vorfestlegung gerade auf das Konzept des konkreten Vorhabenträgers erfolgte. Hierfür müsste die Auswahlentscheidung den Anforderungen des Abwägungsgebotes genügen und müsste nachgewiesen werden können, dass sich die mit dem Bebauungsplan angestrebte Ordnung und Entwicklung der Windkraftnutzung im Plangebiet anderenfalls nicht hätte erreichen lassen können.[19] Ein solch sachlicher Entscheidungsprozess wird – wenn es eine Vorfestlegung auf einen bestimmten Investor gibt – kaum belegt werden können.

2.3 Rechtsfolgen der unzulässigen Vorabbindung

Folge eines solchen Abwägungsausfalls beziehungsweise Defizites ist die Unwirksamkeit des Bebauungsplans. Ob auch der städtebauliche Vertrag unwirksam ist, hängt von den konkreten Gegebenheiten ab. Enthält der städtebauliche Vertrag Regelungen, wonach die Gemeinde insbesondere Genehmigungsanträge anderer Vorhabenträger gar nicht oder nur mit Zustimmung ihres Vertragspartners befürworten darf, wird darüber hinaus auch deutlich, dass eine eigene Standortprüfung durch die Gemeinde nicht mehr stattgefunden hat, liegt ein Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB beziehungsweise unter Umständen auch gegen § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB vor. Genau wie der Bebauungsplan kann sich daher auch der städtebauliche Vertrag als unwirksam erweisen.

Nicht zuletzt besteht die Gefahr, dass die Gemeinde den benachteiligten Investoren gegenüber, deren Vorhaben aufgrund des Bebauungsplans zunächst verhindert beziehungsweise verzögert wurden, haftet. Schadenersatzansprüche wegen der rechtswidrigen Planung und die sich daraus ergebenden Verzögerungsschäden beziehungsweise sogar entgangenen Gewinn sind nicht ausgeschlossen.

2.4 Alternativen

Welche Lösungen bieten sich an? Die Gemeinde darf sich, wenn sie ein bestimmtes Windparkgebiet einer Bauleitplanung unterziehen will, in dem verschiedene Investoren miteinander konkurrieren, nur durch ein transparentes nachvollziehbares Auswahlverfahren auf der Grundlage sachlicher Kriterien für einen Investor entscheiden. Die Schwierigkeit dieses Prozesses liegt darin, dass sie bereits bei der Auswahlentscheidung eine vorweggezogene Abwägung zu treffen hat, wie sie üblicherweise erst nach Durchlaufen des Planaufstellungsvorgangs zu treffen wäre. Werden Belange im Rahmen dieser Abwägung nicht berücksichtigt oder fehlerhaft gewichtet, besteht die Gefahr, dass nicht nur die Auswahlentscheidung, sondern auch der dann aufgestellte Bebauungsplan fehlerbehaftet und damit unwirksam ist.

Zur Vermeidung dieser Risiken kann die Gemeinde ihre Planung für den Windpark, insbesondere die Festlegung der Standorte, ohne alleinige Bindung an einen bestimmten Investor durchführen. Um die Kosten des Bebauungsplanverfahrens zu finanzieren, könnten in diesem Fall Kostenübernahmeverträge mit allen in Betracht kommenden Investoren abgeschlossen werden, die dann im Verhältnis der ihnen zugewiesenen Standortanteile an den Kosten beteiligt werden. Freilich besteht auch hier die Gefahr, einen Investor zu übersehen und die Abwägung daher unter Umständen fehlerhaft vorzunehmen.

Weitere Möglichkeit bei konkurrierenden Vorhabenträgern ist zudem der „Rückzug" aus beziehungsweise der Verzicht auf eine verbindliche Bebauungsplanung. Die Festlegung der Standorte geschieht dann im Wettbewerb der Investoren durch ihre Genehmigungsverfahren, ohne dass die Gemeinde darauf bauleitplanerischen Einfluss nimmt. Die angestrebte Steuerung der Windenergienutzung für das Gemeindegebiet wird vielmehr durch den Flächennutzungsplan beziehungsweise einen sachlichen Teilflächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 2 b BauGB erzielt, auf dessen Aufstellung sich die Gemeinde beschränkt. Damit werden diejenigen Teile des Gemeindegebietes, die nicht für die Windenergienutzung geeignet sind, freigehalten. In den ausgewiesenen Konzentrationsflächen wiederum entscheiden die Vorhabenträger unter sich, wer auf welchen Standorten Windenergieanlagen errichten kann.

3. Planungskostenübernahme

Der städtebauliche Vertrag sieht beispielsweise vor, dass der Vorhabenträger nicht nur die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans für sein Windkraftprojekt übernimmt, sondern auch die Kosten der (erstmaligen) Aufstellung eines Flächennutzungsplans für das Gemeindegebiet. Eine ähnliche Konstellation kann sich ergeben, wenn ein Investor sich verpflichtet, die Kosten für den gesamten Bebauungsplan zu übernehmen, obwohl er nur einen Teil der dort ausgewiesenen Standorte für Windenergieanlagen beplant.

Die Besonderheit liegt darin, dass im ersten Fall der Vorhabenträger die Gesamtkosten für die erstmalige Aufstellung

17 OVG Berlin-Brandenburg, U. v. 30.8.2012 – OVG 11 B 4.11 , zitiert nach juris
18 BVerwG, U. v. 5.7.1974, IV C 50.72 -, BVerwGE 45, 309, 321
19 OVG Berlin-Brandenburg, U. v. 17.10.2012 – 2 A 1.09 -, zitiert nach juris

des Flächennutzugsplans der Gemeinde zu übernehmen hatte. Der Flächennutzungsplan enthält jedoch gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 BauGB die für das ganze Gemeindegebiet sich aus der von der Gemeinde beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung. Sämtliche Flächen im Gemeindegebiet werden daher mit einer entsprechenden Darstellung versehen. Ein Flächennutzungsplan i.S.d. § 5 Abs. 1 S. 1 BauGB enthält daher nicht nur Darstellungen zur Windenergienutzung, sondern eben auch zu Wohnbau-, Gewerbe-, Verkehrsflächen, etc., entsprechend des Kataloges in § 5 Abs. 2 BauGB. Der Vorhabenträger des Windparks finanziert somit eine städtebauliche Planung, die ihm allenfalls teilweise – durch die Darstellung des Windparkgebietes im Flächennutzungsplan – nützt.

Ähnlich ist der zweite Fall zu beurteilen, wenn von den in einem Bebauungsplan festgesetzten Standorten nur ein Teil vom Investor beplant werden, die übrigen Grundstücke mit Standortfestsetzungen von anderen Investoren vertraglich gebunden sind, er jedoch die gesamten Kosten trägt.

3.1 Anforderungen an Kostenübernahmeverträge

Solche Kostenübernahmeverträge, mit denen städtebauliche Planungen der Gemeinde finanziert werden, haben sich insbesondere an § 11 Abs. 2 S. 1 und S. 2 BauGB zu messen. In der Rechtsprechung ist bereits entschieden worden, dass es gegen das Kopplungsverbot verstoßen kann, wenn eine Gemeinde vom Vorhabenträger für ein einzelnes Vorhaben die Übernahme für die Kosten einer erstmaligen Aufstellung eines Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet verlangt.[20] Die erstmalige Aufstellung eines Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet steht mit dem Einzelvorhaben des Vorhabenträgers nämlich nicht in einem inneren Zusammenhang; der Flächennutzungsplan enthält weit mehr Darstellungen, die nicht vorhabensrelevant sind. Der Kostenübernahmevertrag ist unwirksam. Anders liegt der Fall, wenn es um die Kostenübernahme für die Aufstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplans nach § 5 Abs. 2 b BauGB geht. Mit diesem Plan hat der Gesetzgeber ein Instrument gerade für die Planung von einzelnen Vorhabensarten – wie Windenergieanlagen – für das Gemeindegebiet geschaffen. Finanziert der Vorhabenträger die Aufstellung eines solch sachlichen Teilflächennutzungsplans oder geht es nur um die Änderung eines bestehenden Flächennutzungsplans anlässlich der Planung für sein Windkraftprojekt, wird gegen das Kopplungsverbot nicht verstoßen.

Auch ein Verstoß gegen § 11 Abs. 2 BauGB, das Angemessenheitsgebot, liegt in solchen Fällen fern. Das Gebot der Angemessenheit verlangt, dass bei wirtschaftlicher Betrachtung des Gesamtvorgangs die Gegenleistung des Vertragspartners der Gemeinde nicht außer Verhältnis zu dem wirtschaftlichen Wert der von der Gemeinde zu erbringenden Leistung stehen darf und dass auch sonst keine Anhaltspunkte dafür gegeben sind, dass die Gegenleistung eine unzumutbare Belastung bedeutet[21]. Für die Angemessenheit der vertraglichen Zahlungspflicht ist dabei entscheidend, dass der städtebauliche Vertrag auf Initiative des privaten Vertragspartners zustande gekommen ist. Unternimmt er den ersten Schritt auf die Gemeinde und bietet die Finanzierung der städtebaulichen Planung an, ist dies bei der Prüfung der Angemessenheit entsprechend einzustellen. Eine abweichende Beurteilung ist nur dann geboten, wenn der private Vertragspartner nicht in der Lage war, privatautonom seine Interessen zu bestimmen, insbesondere wenn ihm durch eine die überlegende Machtstellung missbrauchende Verwaltung die Möglichkeit zur freien Entscheidung genommen worden ist.[22]

Bei Windkraftvorhaben handelt es sich in der Regel um in der Planung, im Bau und im Betrieb von solchen Anlagen erfahrene Unternehmen, die sehr wohl in der Lage sind, Chancen und Risiken eines solchen Kostenübernahmevertrages abzuwägen. Der Vorhabenträger hat regelmäßig auch ein großes rechtliches und wirtschaftliches Interesse an der Aufstellung entsprechender Bauleitpläne, um seine Projekte rechtlich abzusichern. Den zu übernehmenden Planungskosten stehen zudem oftmals erhebliche Investitionssummen für die geplanten Windenergieanlagen gegenüber.[23]

3.2 Alternativen

Welche Lösungen bieten sich an? Betrifft die gemeindliche Planung Standorte mit mehreren Investoren, bietet sich eine anteilige Finanzierung durch die Betreffenden an. Die Gemeinde wird mit den beteiligten Vorhabenträgern eine anteilige Kostenübernahme vereinbaren. Im städtebaulichen Vertrag sollte die Interessenlage der Beteiligten, also insbesondere ihr Interesse an der Aufstellung des entsprechenden Bauleitplans und ihr Investitionsinteresse, vertraglich fixiert werden. Damit soll die Angemessenheit der beiderseitigen Leistung auch im Vertrag zum Ausdruck gebracht werden. Die Kostenübernahmevereinbarung sollte sich zudem auf Planungen beschränken, die die Windenergienutzung betreffen, also den konkreten Bebauungsplan für den Windpark beziehungsweise den sachlichen Teilflächennutzungsplan für die Windenergienutzung.

VI. Fazit

Städtebauliche Verträge spielen bei der Realisierung von Windparkprojekten eine große Rolle. Die damit einhergehende Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Investor kann für beide Seiten sehr vorteilhaft und sinnvoll sein. Die Möglichkeiten der vertraglichen Gestaltung sind auch bei städtebaulichen Verträgen vielfältig; die Vertragsschranken insbesondere des § 11 Abs. 2 BauGB jedoch zu beachten. Eine sorgfältige Analyse der Interessenlagen der Beteiligten und der rechtlichen Schranken vermeidet zur Unwirksamkeit führende Fehler. Musterverträge sind dabei gute Orientierungshilfen, ersetzen aber die Vertragsgestaltung im Einzelfall nicht.

Janko Geßner, Potsdam
Der Autor ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht.

Leserreaktionen an anwaltsblatt@anwaltverein.de.

20 OVG Schleswig-Holstein, U. v. 22.5.2008 – 1 LB 17/07 , n.v.
21 BVerwG, U. v. 25.11.2005 – 4 C 15.04 , zitiert nach juris
22 VG Cottbus, U. v. 27.10.2005 – 3 K 948/02 , zitiert nach juris
23 VG Potsdam, U. v. 4.3.2010 – 5 K 1387 -, n.v