

Bauherr muss nicht unbegrenzt für Ausgleichsmaßnahmen zahlen

Öffentliches Recht. Auf 20 Jahre kapitalisierte Pflegekosten für öffentliche Grünflächen können einem Vorhabenträger nicht durch einen Folgekostenvertrag auferlegt werden.

OVG Lüneburg, Urteil vom 2. Juni 2020,
Az. 1 MN 116/19

Rechtsanwalt
Dr. Michael Oerder
von Lenz und Johlen



Quelle: Lenz und Johlen

DER FALL

Ausgleichsmaßnahmen für einen durch Bebauungsplan zugelassenen Eingriff in Natur und Landschaft müssen so lange wirken, wie der Eingriff andauert, also theoretisch unbegrenzt. In städtebaulichen Verträgen werden daher Bauherren oft verpflichtet, die Unterhaltung von Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft sicherzustellen oder über einen längeren Zeitraum durch Einmalzahlung abzulösen. Das OVG Lüneburg ist in einem

Eilbeschluss davon ausgegangen, dass sich die in einem städtebaulichen Vertrag vereinbarte Übernahme der auf 20 Jahre kapitalisierten Pflegekosten für öffentliche Grünflächen einschließlich Ausgleichsflächen im Hauptsacheverfahren mangels Rechtsgrundlage als rechtswidrig erweisen wird. Daraus leitet das Gericht nicht nur die Unwirksamkeit der Vereinbarung ab, sondern auch des Bebauungsplans.

DIE FOLGEN

Grundlage der Übernahme von Pflege- und Unterhaltungskosten kann nur § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB sein. Das setzt eine Kausalität zwischen der Planung und der Folgemaßnahme voraus. Viele Gemeinden sehen einen solchen Zusammenhang nicht nur für die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen, sondern auch für die Unterhaltung. In der Literatur und einigen Zivilgerichtsentscheidungen ist das bereits kritisiert worden. Mit dem OVG Lüneburg hat sich erstmals ein Oberverwaltungsgericht den Bedenken an-

geschlossen. Das Abwälzen der Unterhaltungskosten läuft darauf hinaus, dass die Gemeinde dauerhaft ein Baugebiet mit denselben fiskalischen Vorteilen, aber ohne die finanziellen Lasten ihrer „Altbaugebiete“ erhält. Es kann dahinstehen, ob es zulässig ist, in einer Anfangsphase, in der einer Gemeinde für ein Baugebiet schon die vollen Unterhaltskosten entstehen, obwohl es noch nicht voll ausgenutzt ist, diese zumindest teilweise dem Bauherrn aufzuerlegen. Ein Zeithorizont von 20 Jahren ist aber jedenfalls viel zu lang.

WAS IST ZU TUN?

Bisher konnten Gemeinden die Forderung nach Übernahme oder Ablösung von Unterhaltungskosten mit einer inzwischen recht weit verbreiteten Praxis begründen. Die Entscheidung des OVG Lüneburg ermöglicht es dem Vorhabenträger, sich im Hinblick auf die bisher bereits bestehenden Bedenken auf eine gut begründete obergerichtliche Entscheidung zu berufen. Da die Entschei-

dung allgemein auf Kausalitätserwägungen sowie auf die Lastengerechtigkeit zwischen Altbau- und Neubaugebieten abstellt, geht sie in ihrer Bedeutung über Regelungen zur Unterhaltung von Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen deutlich hinaus. Sie erstreckt sich grundsätzlich auf alle längerfristigen Unterhaltungskosten. (redigiert von Anja Hall)