VG München, Urteil v. 29.09.2026 – M 1 K 23.3124

Titel:

Städtebaulicher Vertrag, Kostenübernahmevertrag, Treuwidriges Verhalten und Sittenwidrigkeit bei Abbruch der Planungen (verneint), Kostenübernahme, Planungskosten, Vertragswirksamkeit, Teilnichtigkeit, Treu und Glauben, Sittenwidrigkeit

Normenketten:

BauGB § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3
BayVwVfG Art. 54
BayVwVfG Art. 62
BGB § 138
BGB § 242

Schlagworte:

Städtebaulicher Vertrag, Kostenübernahmevertrag, Treuwidriges Verhalten und Sittenwidrigkeit bei Abbruch der Planungen (verneint), Kostenübernahme, Planungskosten, Vertragswirksamkeit, Teilnichtigkeit, Treu und Glauben, Sittenwidrigkeit

Tenor

I. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 36.767,75 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab ... Dezember 2022 zu bezahlen.

II. Die Beklagte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1
Die Beteiligten streiten über die Erstattung von Kosten aus städtebaulichen Verträgen, die der Gemeinde als Klägerin infolge nicht weiter verfolgter Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gärtnereiquartier“ (FlNr. 442/1, Gem. S. *) und zur Änderung des Bebauungsplans „südl. St.-H. Straße Teil I“ (FlNr. 470, Gem. S. *) entstanden sind.

2
Aus zwischen den Beteiligten geschlossenen städtebaulichen Verträgen vom 28. Juni 2018 zur Übernahme der Planungskosten bei der Änderung des Bebauungsplans „südl. St.-H. Straße Teil I“ sowie vom 12. Dezember 2018 zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gärtnereiquartier“ ergibt sich nach dem jeweiligen § 2 u.a., dass der Vorhabenträger der Gemeinde die Kosten gegen Zahlungsnachweis zu erstatten hat, die ihr infolge der Aufstellung des Bebauungsplans „Gärtnereiquartier“ bzw. der Änderung des Bebauungsplans „südl. St.-H. Straße Teil I“ […] entstanden sind bzw. noch entstehen werden. Dies sind insbesondere Kosten für die Planfertigung, für etwaige Gutachten und die rechtliche Beratung. Zusätzlich wurde hinsichtlich des „Gärtnereiquartiers“ vereinbart, dass die Beklagte neben diesen Aufwendungen die im Rahmen der Bauleitplanung bei der Gemeinde verursachten Verwaltungskosten und Auslagen zu erstatten hat. Aus § 3 („südl. St.-H. Straße Teil I“) bzw. § 7 („Gärtnereiquartier“) ergibt sich u.a., dass die Vertragspartner darüber einig sind, dass die Gemeinde mit den Vereinbarungen keinerlei Verpflichtungen eingeht, die sie an einer unvoreingenommenen und späterem Vorbringen gegenüber offenen Abwägung hindern könnte, und auch keine Zusage zur Durchführung und zum Abschluss des Verfahrens über die Aufstellung des Bebauungsplans gibt. Die in diesen Verträgen geregelten Zahlungsverpflichtungen des Vorhabenträgers bestehen auch dann, wenn der Bebauungsplan nicht rechtsverbindlich wird.

3
Mit Schreiben vom … März 2022 erklärte die Beklagte mit sofortiger Wirkung die Kündigung des städtebaulichen Vertrags vom 12. Dezember 2018 („Gärtnereiquartier“). Die Gemeinde habe am 8. März

2022 völlig überraschend und ohne Vorankündigung den Aufstellungsbeschluss aufgehoben. Ferner erklärte sie mit Schreiben vom 29. Juli 2022 die Kündigung des städtebaulichen Vertrags vom 28. Juni 2018 („südl. St.-H. Straße Teil I“).

4
Mit Schreiben vom … November 2022 forderte die Klägerin von der Beklagten die Zahlung von 36.767,75 EUR bestehend aus Rechtsanwaltshonoraren und Forderungen eines Architekturbüros, einer Lichtpauserei und eines Copyshops.

5
Nach hierauf ergangenem Mahnbescheid vom 16. Dezember 2022, der Beklagten zugestellt am 29. Dezember 2022, sowie diesbezüglichem Widerspruch vom 2. Januar 2023 erklärte das Landgericht München II mit Beschluss vom 18. April 2023 (* . *) den Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten für unzulässig und verwies das Verfahren an das Verwaltungsgericht München.

6
Die Klägerin beantragt am 24. März 2023,

7
die Beklagte zu verurteilen, an sie 36.767,75 EUR nebst Zinsen i.H.v. fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit … Dezember 2022 zu bezahlen.

8
Infolge der Aufstellung des Bebauungsplans „Gärtnereiquartier“ und der Änderung des Bebauungsplans „südl. St.-H. Straße Teil I“ seien der Klägerin insgesamt Kosten in Höhe von 36.767,75 EUR entstanden. Davon seien 18.794,03 EUR auf die Änderung des Bebauungsplans „südl. St.-H. Straße Teil I“ und 17.973,72 EUR auf die Aufstellung des Bebauungsplans „Gärtnereiquartier“ entfallen. Die geltend gemachten Aufwendungen seien nach den jeweiligen städtebaulichen Verträgen ersatzfähig. Sie hätten insbesondere die rechtliche Beratung sowie die Erstellung und sonstige Unterstützung bei der Planaufstellung betroffen. Dem Anspruch stehe nicht entgegen, dass die Bebauungspläne bislang nicht rechtsverbindlich bzw. nicht zustande gekommen seien. Die Verträge hätten ausdrücklich vorgesehen, dass die angefallenen Kosten auch in diesem Fall zu erstatten seien.

9
Die Beklagte beantragt am 30. November 2023,

10
die Klage abzuweisen.

11
Der geltend gemachte Anspruch bestehe nicht, weil dies nicht mit den Grundsätzen von Treu und Glauben bzw. den guten Sitten vereinbar sei. In Fällen wie hier, in denen die planende Gemeinde von Beginn an oder ab einem bestimmten Zeitpunkt bösgläubig agiere, mithin im Bewusstsein, dass die verfolgte Planung in keinem Fall rechtswirksam beschlossen werden könne und/oder werde, sei dieses Risiko nicht mehr von der gesetzlichen bzw. vertraglichen Risikoverteilung umfasst. Vorliegend sei es jedenfalls mit dem Grundsatz von Treu und Glauben nicht vereinbar, dass die Klägerin ohne triftigen städtebaulichen Grund die bereits weitreichend durchgeführte Planung wieder rückgängig mache, sich also letztlich einseitig vom Vertrag löse und dennoch weiterhin von der Beklagten Erstattung der Kosten derjenigen Planung verlange, von der sich die Klägerin nun selbst nachträglich wieder gelöst habe. Dieses Risiko sei in keinem Fall von der Risikoübernahmeklausel unter § 2 der städtebaulichen Vertragsregelungen erfasst. Kosten, die bereits vor dem maßgeblichen Aufstellungsbeschluss bzw. vor Vertragsschluss entstanden seien, stünden nicht „infolge der Aufstellung“ des Bebauungsplans, und auch Mahngebühren beruhen allein auf einer verspäteten Zahlung der Gemeinde und stellen daher keine erstattungsfähigen Planungskosten dar. Die geltend gemachten Forderungen seien auch im Einzelnen zurückzuweisen, da die Regelungen der Vereinbarungen lediglich von „Kosten für (…) die rechtliche Beratung“ oder „die im Rahmen der Bauleitplanung bei der Gemeinde verursachten Verwaltungskosten“ sprächen. Diese Vertragsregelungen seien nicht nur unbestimmt, da der Vertragspartner nicht zu erkennen vermöge, in welcher Höhe oder zumindest nach welchem Bemessungs- und Vergütungsansatz Kosten entstünden. Auch eine unbegrenzte Übertragung von Verwaltungskosten sei unzulässig. Dies infiziere die gesamte Regelung des jeweiligen § 2 der Kostenvereinbarungen, sodass auf deren Grundlage keine Kostenerstattung verlangt werden könne.

12
Am … September 2026 wurde seitens der Klägerin vorgetragen, dass der Gemeinderat am 17. Juni 2025 anstelle der zunächst angedachten beiden Bebauungspläne einen einheitlichen Bebauungsplan mit anderem Planinhalt beschlossen habe. In einer Gemeinderatssitzung vom 8. März 2022 sei die bisherige Aufteilung in zwei Bebauungspläne und insbesondere die Erschließung problematisch erschienen. Ferner seien die Geh- und Fahrtrechte sowie das Grundstückseigentum an den Zufahrtgrundstücken diskutiert worden. Es sollten die Ziele der Verdichtung/Schaffung von Wohnraum und die Wahrung des „Gartendorfcharakters“ miteinander versöhnt werden, weswegen beschlossen wurde, beide Entwürfe zusammenzuführen und eine einheitliche Erschließung zu prüfen.

13
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichts- und die vorgelegte Behördenakte sowie die Niederschrift der mündlichen Verhandlung vom 29. September 2026 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

14
Die zulässige allgemeine Leistungsklage hat in der Sache Erfolg. Die Klägerin hat einen Anspruch auf Zahlung von 36.767,75 EUR durch die Beklagte nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Zustellung des Mahnbescheids.

I.

15
Anspruchsgrundlage für die klägerische Forderung ist die jeweilige Regelung in § 2 der von den Beteiligten geschlossenen städtebaulichen Verträge, die mit der Annahme durch Unterschrift der Beklagten am 28. Juni 2018 („südl. St.-H. Straße Teil I“) und Unterschrift des ersten Bürgermeisters der Klägerin am 12. Dezember 2018 („Gärtnereiquartier“) zustande gekommen sind.

16
Die Verpflichtung zur Zahlung wurde vertraglich wirksam vereinbart (1.) und ist nicht unwirksam (2.). Die Geltendmachung des Kostenanspruchs ist auch nicht sitten- oder treuwidrig (3.).

17
1. Aus den Kostenübernahmeverträgen besteht die Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung von 36.767,75 EUR.

18
Die im Rahmen der städtebaulichen Grundvereinbarungen getroffenen Kostenübernahmevereinbarungen sind wirksam. Gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde städtebauliche Verträge schließen. Nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB können Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags insbesondere die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen sein, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind. Insoweit handelt es sich bei den von den Beteiligten geschlossenen Verträgen um sog. Kostenübernahmeverträge, die auch Kosten für städtebauliche Planungen und Gutachten sowie diesbezügliche (anwaltliche) Beratungen umfassen können, soweit zwischen dem Vorhaben der Gemeinde und den zu finanzierenden Maßnahmen ein unmittelbarer Ursachenzusammenhang besteht. Für die Ursächlichkeit reicht es nicht aus, dass sich die Aufwendungen einem Vorhaben zuordnen lassen. Erforderlich ist vielmehr, dass aus Anlass eines bestimmten Vorhabens etwas geschieht und nicht nur auf einen aufgelaufenen Bedarf reagiert wird. Das Erfordernis der Ursächlichkeit bedeutet also nicht tatsächliche Kausalität, sondern wertende – und zwar konkretreale unmittelbare – Zurechnung der Folgekostenmaßnahme zum einzelnen Vorhaben oder Bebauungsplan (vgl. zu alldem BayVGH, U.v. 18.12.2008 – 4 BV 07.3067 – juris Rn. 51 f. m.w.N.).

19
In den jeweiligen § 2 der städtebaulichen Verträge ist festgelegt, dass der Klägerin die Kosten, die ihr infolge der Aufstellung des Bebauungsplans „Gärtnereiquartier“ bzw. der Änderung der Bebauungsplans „südl. St.-H. Straße Teil I“ entstanden sind bzw. noch entstehen, insbesondere Kosten für die Planfertigung, für etwaige Gutachten und die rechtliche Beratung, von der Beklagten zu erstatten sind.

20
1.1. Dies trägt die geltend gemachten Kosten vollumfänglich. Zu erstatten sind Rechnungen eines Architekturbüros, einer Lichtpauserei und eines Copyshops sowie anwaltliche Beratungskosten. Es ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die in Rechnung gestellten Kosten nicht angemessen, ortsunüblich oder unschlüssig wären. Sie sind vielmehr in Bezug auf den Zeitaufwand nachvollziehbar und den jeweiligen Vorhaben unproblematisch ausweislich der Kostenrechnungen zuordenbar. So entfallen auf das Vorhaben „Gärtnereiquartier“ Rechnungen einer Rechtsanwaltskanzlei vom *. Oktober 2021, … April 2020 und *. Januar 2019 in Höhe von 3.486,26 Euro, 1.084,69 Euro und 427,75 Euro sowie 2.703,09 Euro. Hinzu kommen eine Rechnung der Lichtpauserei vom … Januar 2020 in Höhe von 40,34 Euro, eine Rechnung eines Architekturbüros vom … Dezember 2018 in Höhe von 10.000 Euro sowie Druckkosten vom … Januar 2021 in Höhe von 249,59 Euro. Für den Bebauungsplan „südl. St.-H. Straße Teil I“ sind Rechtsanwaltskosten aus den Rechnungen vom … Januar 2021, … November 2019 und *. Oktober 2021 in Höhe von 2.703,09 Euro, 2.391,92 Euro und 1.699,02 Euro sowie Kosten für eine Rechnung eines Architekturbüros vom … November 2018 in Höhe von 12.000 Euro vorgelegt. Die vorgelegten Rechnungen enthalten jeweils für sich genauere Bezeichnungen der Vorgänge und nähere Aufschlüsselungen zu den durchgeführten Leistungen, so dass dem Unmittelbarkeitskriterium genüge getan wurde. Die Forderungen sind auch jeweils nach Vertragsschluss fällig geworden, weswegen die rechnerisch richtig ermittelte Summe von 36.767,75 EUR dem Grunde nach geltend gemacht werden kann.

21
1.2. Die Forderungen sind auch entstanden. Soweit beide Verträge unter § 2 davon sprechen, dass Kosten gegen Zahlungsnachweis zu erstatten sind, die der Gemeinde infolge der Änderung bzw. Aufstellung der Bebauungspläne entstanden sind, ändert dies hieran nichts. Denn bei verständiger Würdigung aus dem objektiven Empfängerhorizont (§§ 133, 157 BGB) sind hierunter keinesfalls die Kosten zu verstehen, die erst nach Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) entstanden sind oder entstehen werden. Dieses Verständnis liefe dem Zweck des städtebaulichen Kostenübernahmevertrags nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB zuwider, nämlich, dass die Gemeinde die kausalen Planungskosten – je nach Vereinbarung auch vollumfänglich – vertraglich einfordern kann. Bestätigt wird dieses Ergebnis vom Wortlaut der Vereinbarungen selbst. Mit „Änderung“ bzw. „Aufstellung“ eines Bebauungsplans ist gerade nicht der genannte Satzungsbeschluss gemeint, vielmehr handelt es sich hierbei um Rechtsbegriffe, die das Aufstellungs- (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB) bzw. Änderungsverfahrens (vgl. § 1 Abs. 8 BauGB) eines Bauleitplans in seiner verfahrensrechtlichen Einheit, zumindest und wie hier ab Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss, betreffen. Auch der Zeitpunkt der Vertragsschlüsse spricht für diese Auslegung. Die im Jahr 2018 geschlossenen Vereinbarungen stehen im zeitlichen Zusammenhang mit den jeweiligen Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschlüssen aus den Jahren 2017 und 2018, sodass auch diesbezüglich ein entsprechender Wille der Parteien anzunehmen ist. Von anderweitigen Kosten, die gerade typischerweise erst nach Satzungserlass entstehen, sprechen die Verträge im Übrigen nicht.

22
1.3. Hinsichtlich der vertraglichen Vereinbarung bestehen auch keine Bestimmtheitsbedenken. Die zu erstattenden Kosten sind klar benannt, da insbesondere von Kosten für die Planfertigung, für etwaige Gutachten und die rechtliche Beratung gesprochen wird. Für eine weitere Konkretisierung, etwa im Hinblick auf zu erwartende Kostenhöhen, besteht im Rahmen städtebaulicher Verträge nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB kein Bedarf, soweit bei der Geltendmachung der Kosten der o.g. Unmittelbarkeitsgrundsatz gewahrt wird (vgl. Erbguth/Schubert, Öffentliches Baurecht, 6. Aufl. 2014, § 5 Rn. 190).

23
2. Eine Unwirksamkeit der vertraglichen Vereinbarung ergibt sich nicht daraus, dass hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans „Gärtnereiquartier“ die Beklagte nach § 2 Satz 3 des Vertrags die im Rahmen der Bauleitplanung bei der Gemeinde verursachten Verwaltungskosten und Auslagen zu erstatten hat. Verwaltungskosten sind die allgemeinen Personal- und Sachaufwendungen eines Trägers, die im Rahmen der allgemeinen Vorhaltepflicht für die Aufgabenerfüllung anfallen, typischerweise als Gemeinkosten, die nicht einem einzelnen Verfahren/Fall genau zugeordnet werden können. Sie gehören zu den abwälzbaren Kosten, soweit sie der städtebaulichen Planung der Gemeinde zugerechnet werden können und ganz oder teilweise dem geplanten Vorhaben des Vertragspartners zuzurechnen sind (BVerwG, U.v. 25.11.2005 – 4 C 15.04 – juris Rn. 26; Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 16. Aufl. 2025, § 11 Rn. 58).

24
Ob die Regelung im städtebaulichen Vertrag hiergegen verstößt, kann vorliegend allerdings offen bleiben. Denn der Vertrag wäre, die Unwirksamkeit der Übernahmeverpflichtung von Verwaltungskosten unterstellt, nicht in Gänze nichtig, § 139 BGB. Hiernach wäre das ganze Rechtsgeschäft nur dann nichtig, wenn nicht anzunehmen ist, dass es auch ohne den nichtigen Teil vorgenommen worden wäre. Die Teilnichtigkeit setzt voraus, dass erstens die Norm in dem Sinne teilbar ist, dass die Restbestimmung ohne den nichtigen Teil sinnvoll bleibt, und zweitens mit Sicherheit anzunehmen ist, dass sie nach dem hypothetischen Willen des Normgebers auch ohne diesen Teil erlassen worden wäre (BVerwG, B.v. 24.2.2012 -9 B 80.11 – juris Rn. 11; NdsOVG, U.v. 20.12.2017 – 13 LC 161/15 – juris Rn. 218).

25
Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Der Vertrag ist in objektiver Hinsicht ohne Weiteres teilbar und kann auch ohne den gegenständlichen § 2 Satz 3 bestehen. Auch in subjektiver Hinsicht liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die Beteiligten den Vertrag ohne die Übernahme der Verwaltungskosten nicht geschlossen hätten. Dies ergibt sich weder aus dem Vortrag der Beteiligten noch aus dem Behördenakt. Hiervon ist auch bei verständiger Betrachtung auszugehen. Bei der Regelung zur Übernahme der Verwaltungskosten handelt es sich nur um einen untergeordneten Teil des Vertrags, der weder den grundsätzlichen Vertragsteil über die Planungen noch die Kostenübernahme an sich regelt, sondern lediglich eine Modalität Letzterer. Hierfür spricht zuletzt auch, dass die Klägerin der Beklagten keine derartigen Verwaltungskosten in Rechnung stellt.

26
Die Vereinbarung in § 2 der städtebaulichen Verträge ist daher wirksam.

27
3. Der Inanspruchnahme der Beklagten steht nicht etwa ein sitten- oder treuwidriges Verhalten der Klägerin entgegen, weil der Abschluss des Vertrags von vorneherein nicht mit den sowohl im öffentlichenrechtlichen Vertragsrecht als auch ohnehin darüber hinaus im gesamten öffentlichen Recht geltenden Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) bzw. der guten Sitten (§ 138 BGB) vereinbar ist. Das Risiko des Zustandekommens der Planung, in Bezug auf die sich der Vertragspartner gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB zur Kostenübernahme verpflichten kann, trägt grundsätzlich der Vertragspartner der planenden Gemeinde, weswegen dahingehende Klauseln in derartigen Verträgen dem Grunde nach möglich sind (VG München, U.v. 22.11. 2018 – M 11 K 17.3633 – juris Rn. 36). Der derartigen Klauseln zugrunde liegende und im Gesetz verankerte Grundsatz geht von der Durchführung einer rechtsfehlerfreien Planung aus. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB, wonach auf die Aufstellung von Bauleitplänen kein Anspruch besteht und auch nicht durch Vertrag begründet werden kann, bringt insbesondere zum Ausdruck, dass eine Vorwegbindung der Gemeinde in Bezug auf das Ergebnis der gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB nicht möglich ist. Mit dem zuvor angesprochenen Risiko ist letztlich dasjenige Risiko gemeint, dass trotz der im guten Glauben aufgenommenen und durchgeführten Planung durch die Gemeinde aufgrund des Vorbehalts der gerechten Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die vom Vertragspartner gewünschte Planung nicht umsetzbar ist bzw. der letztlich beschlossene Plan nicht vollständig dem vom Vertragspartner gewünschten Ergebnis entspricht. In Fällen, in denen die planende Gemeinde von Beginn an bösgläubig agiert, mithin im Bewusstsein, dass die verfolgte Planung in keinem Fall rechtswirksam beschlossen werden kann, ist dieses Risiko allerdings nicht mehr von der gesetzlichen bzw. vertraglichen Risikoverteilung umfasst. In derartigen Fällen kann die planende Gemeinde die Erstattung von Planungskosten nicht verlangen, wenn von vorneherein absehbar ist, dass der beschlossene Plan nichtig sein wird (VG München, U.v. 22.11. 2018 – M 11 K 17.3633 – juris Rn. 36). Gleiches gilt für Fälle, in denen die Gemeinde die Planungen willkürlich, mithin ohne nachvollziehbaren Grund, abbricht. Die Beurteilung, ob eine solche Fallkonstellation, die aufgrund der nach Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 11 Abs. 2 BV verfassungsrechtlich gesicherten gemeindlichen Planungshoheit nur in absoluten Ausnahmefällen vorliegen kann, zutrifft, ist Frage des jeweiligen Einzelfalls.

28
Gemessen hieran erweist sich die Inanspruchnahme der Beklagten nicht als treu- oder sittenwidrig. Neben dem bereits dargelegten Grundsatz aus § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB, dass durch Vertrag kein Anspruch auf einen Bebauungsplan begründet werden kann, regeln die streitgegenständlichen städtebaulichen Verträge unter § 3 („südl. St.-H. Straße Teil I“) bzw. unter § 7 (Gärtnereiquartier) ausdrücklich, dass die Vertragspartner darüber einig sind, dass die Gemeinde mit den Vereinbarungen keinerlei Verpflichtungen

eingeht, die sie an der unvoreingenommenen und späteren Vorbringen gegenüber offenen Abwägung hindern könnte und auch keine Zusage zur Durchführung und zum Abschluss des Verfahrens über die Aufstellung des Bebauungsplans gibt und die in diesem Vertrag geregelten Zahlungsverpflichtungen auch dann bestehen, wenn der Bebauungsplan nicht rechtsverbindlich wird. Demzufolge musste die Beklagte nach den gesetzlichen Regelungen des Bauleitplanverfahrens und des von ihr unterschriebenen städtebaulichen Vertrags damit rechnen, dass der Bebauungsplan möglicherweise gar nicht entsteht oder einen anderen Inhalt haben würde, als von ihr als ideal empfunden (VG München, U.v. 19.5.2026 – M 1 K 22.6355 – juris Rn. 25). Dass sie sich auch in diesem Fall zur Tragung der Planungskosten verpflichtete, war damit in bestimmtem Maße vorhersehbar. Eine Verpflichtung, die Verträge in dieser Form zu unterschreiben, bestand keineswegs. Auch im Rahmen städtebaulicher Verträge besteht dem Grunde nach der Grundsatz der (eingeschränkten) Vertragsfreiheit, soweit sich die Vereinbarung an die gesetzlichen Vorgaben hält (BayVGH, U.v. 18.12.2008 – 4 BV 07.3067 – juris Rn. 46). Insofern kann sich die Beklagte schon hieraus nicht auf die Grundsätze der Treu- oder Sittenwidrigkeit berufen.

29
Unabhängig hiervon ist der Abbruch der Planungen auch nicht als willkürlich zu beurteilen. Die Klägerin hat substantiiert dargelegt, dass der Gemeinderat zur Einschätzung gekommen ist, dass die Bauleitplanverfahren – vor allem unter dem Aspekt einer gemeinsamen bzw. anderen Erschließung – zusammengeführt werden sollen. Aus dem Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom 8. März 2022 ergibt sich, dass beschlossen wurde, zum nordwestlichen Teilbereich der ehemaligen Gärtnerei zwischen B. straße und Sankt H. Straße einen Bebauungsplan (Angebotsplanung) aufzustellen. Ziel der Planung sei die Schaffung von Wohnraum mit öffentlichen Frei- und Gemeinschaftsflächen. Eine einheitliche verkehrliche Erschließung mit dem südöstlichen Bereich der ehemaligen Gärtnerei sei näher zu prüfen, da sich die verkehrliche Erschließung hinsichtlich des südöstlichen Bereichs von Norden als problematisch erweise.

30
Hieraus ist ohne weiteres städtebauliche Relevanz zu erkennen. Bei der ordnungsgemäßen (verkehrlichen) Erschließung handelt es sich um einen typischen städtebaulichen Belang, vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, der im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist (OVG RhPf, U.v. 29.11.1989 – 10 C 18/89 – juris Rn. 23). Dem Verkehr kommt dabei innerhalb der Bauleitplanung eine herausgehobene Bedeutung zu (Battis in Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, BauGB, 16. Aufl. 2025, § 1 Rn. 75).

31
Ein willkürlicher Abbruch der Planungen liegt daher nicht vor, die Durchsetzung der Ansprüche ist nicht treu- oder sittenwidrig. Dass die neue Planung womöglich nicht den Vorstellungen der Beklagten entspricht, worauf ihre zahlreichen Rügen im Planaufstellungsverfahren des nunmehr geeinten Bebauungsplans hindeuten, ist ohne Belang (VG München, U.v. 19.5.2026 – M 1 K 22.6355 – juris Rn. 25). Dass die Neuordnung der Erschließung durch die Klägerin im Übrigen nur ein vorgeschobener Belang wäre, ist weder konkret vorgetragen, noch ergibt sich dies aus dem Behördenakt.

32
Der Klage war daher stattzugeben.

II.

33
Bezüglich des Betrags i.H.v. 36.767,75 EUR schuldet die Beklagte der Klägerin Zinsen i.H.v. fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Zustellung des Mahnbescheids (vgl. § 696 Abs. 3 ZPO) am 29. Dezember, §§ 291, 288 Abs. 1 Satz 2 BGB.

III.

34
Die Beklagte hat die Kosten des Verfahrens gemäß § 154 Abs. 1 VwGO zu tragen. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 Abs. 1 VwGO i.V.m. § 709 ZPO.