

**Stellungnahme von Rechtsanwalt Dr. Max Reicherzer zum Koppelungsverbot
beim Gymnasium Herrsching vom 16.09.2019
und zur Stellungnahme von Dr. Jürgen Busse vom 14.09.2019**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schiller,

ich habe mir die Stellungnahme des Kollegen, Dr. Jürgen Busse, vom 14.09.2019 durchgesehen. Ich halte seine Ausführungen für zutreffend.

Letztlich geht es darum, ob eine Gemeinde mit der Wohnbaulandausweisung den Grunderwerb für eine Infrastruktureinrichtung (hier: Gymnasium) „bezahlen“ darf. Die diesbezüglichen Rechtsfragen, insbesondere das Koppelungsverbot, sind seit Jahrzehnten umstritten. Ein abschließendes Urteil der höchstrichterlichen Rechtsprechung liegt dazu bislang nicht vor.

In der von mir zusammen mit dem Deutschen Städte- und Gemeindebund verfassten Broschüre (*Dokumentation Nr. 147 „Bezahlbaren Wohnraum schaffen“*) halte ich derartige Koppelungsgeschäfte unter Umständen für zulässig, sofern der gemeindliche Flächenanteil im Plangebiet für den sozialen Wohnungsbau oder ein Einheimischenmodell verwendet wird. Andere städtebauliche Ziele wie Gemeinbedarfseinrichtungen sind hingegen nicht Gegenstand meiner Ausführungen in der Broschüre.

Letztlich soll das Koppelungsverbot die Gemeinden davor bewahren, Bauland an planungsrechtlich problematischen Stellen auszuweisen. Das Koppelungsverbot vermittelt sozusagen der bauleitplanerischen Abwägung den notwendigen „Flankenschutz“. Weist eine Gemeinde demnach nur deshalb frei verkäufliches Wohnbauland aus, um damit im Plangebiet eine Gemeinbedarfseinrichtung zu ermöglichen, besteht die Gefahr, dass die Wohnbaulandausweisung abwägungsfehlerhaft und damit unwirksam ist.

Die unwirksame Planung hätte dann auch eine Unwirksamkeit des Grunderwerbs für das Gymnasium zur Folge. In dieser Hinsicht wäre die „Bezahlung“ der Fläche für das Gymnasium mit frei verkäuflichem Wohnbauland in der Tat problematisch gewesen.

Ich wünsche dem Gemeinderat einen konstruktiven Diskussionsverlauf und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Max Reicherzer

Dr. Max Reicherzer
Partner · Fachanwalt für Verwaltungsrecht

REDEKER SELLNER DAHS
Rechtsanwälte · Partnerschaftsgesellschaft mbB
Maffeistraße 4
80333 München