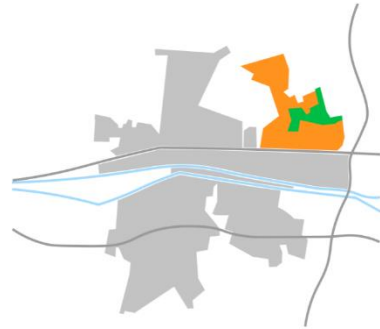


N.O.T.Kolbermoor Bürgerinitiative  
Am Alpenblick 4a  
83059 Kolbermoor



**Kommunalaufsicht**

**Landratsamt Rosenheim**

**Wittelsbacherstraße 53**

**83022 Rosenheim**

Kolbermoor, 27.08.2025

**Betreff:**

**Stadt Kolbermoor**

**Bauleitplanverfahren Bebauungsplan Nr. 87 („Quartierszentrum Nordost, Kolbermoor“)**

**Beanstandung wegen mangelhafter frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung, nicht gegebener  
Ergebnisoffenheit, interessengeleiteter Moderation und möglicher unzulässiger Vorfestlegung**

---

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

hiermit erheben wir Einwendungen gegen das laufende Bauleitplanverfahren für das geplante Bauvorhaben **Quartierszentrum Nordost, Kolbermoor** und beantragen die Überprüfung durch die Kommunalaufsicht.

## **1. Sachverhalt**

Nach unseren Informationen und eigener Teilnahme an den beiden öffentlichen Terminen am 02.12.2024 und 04.06.2025 stellt sich der Ablauf wie folgt dar:

1. Die Stadt Kolbermoor und ein regionaler Bauträger, die MvB Baukultur GmbH haben **im November 2023** einen **Kaufoptionsvertrag** über eine ca. 70.000 m<sup>2</sup> große Grünfläche geschlossen (Eigentumsanteile: 40 % Stadt, 60 % Bauträger).
  2. Parallel dazu haben Bürgermeister und Bauträger **gemeinsam** eine detaillierte Planung für ein Bauvorhaben mit ca. 300–400 Wohneinheiten entwickelt, inklusive eines 1:200-Modells aus einer Modellbauwerkstatt, die bereits mehrfach für den Bauträger tätig war.
  3. Bei der ersten Veranstaltung am 02.12.2024, angekündigt als „ergebnis**orientiert**“, konnten lediglich **kleine Änderungen oder Ergänzungen** vorgebracht werden. Eine **grundsätzliche Diskussion** über das „Ob“ oder die Dimension des Projekts war **nicht vorgesehen**; dies wurde auch ausdrücklich von Bürgermeister und Moderationsfirma so kommuniziert.
  4. Die Moderationsfirma (nonconform) hat nachweislich bereits seit 2018 bei gleichgelagerten Projekten sehr häufig für denselben Bauträger gearbeitet z.B. in Bad Feilnbach (Tannenhof), Holzkirchen (Winklauerhöfe), Bad Aibling (Quartier Therme), Weyarn (Klosteranger). Durch die ständige und enge Zusammenarbeit von Bauträger und Moderationsfirma bei vorangegangenen Projekten war eine faire und überparteiliche Moderation der Öffentlichkeitsveranstaltung am 02.12.24, von der Stadt Kolbermoor als „Bürgerbeteiligung“ bezeichnet, hat es nicht gegeben. Vielmehr war auch hier die von der Stadt angekündigte und angestrebte Ergebnisorientierung über die ganze Veranstaltung hinweg deutlich wahrnehmbar.
  5. Beim zweiten öffentlichen Termin wurde lediglich eine geringfügig geänderte Planung präsentiert; es gab **keine Möglichkeit zur Diskussion**, selbst in ergebnisorientierter Form nicht.
  6. Eine **ergebnisoffene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in dieser Form nicht stattgefunden.
- 

## 2. Rechtliche Bewertung

- **§ 3 Abs. 1 BauGB** schreibt eine **frühzeitige und ergebnisoffene** Öffentlichkeitsbeteiligung vor, in der *allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie mögliche Alternativen* vorgestellt und diskutiert werden müssen.  
→ Eine Veranstaltung, die ausdrücklich „ergebnisorientiert“ auf eine bereits fixierte Planung ausgerichtet ist, erfüllt diese Voraussetzung nicht.
- **§ 1 Abs. 7 BauGB** (Abwägungsgebot): Alle öffentlichen und privaten Belange sind gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen.  
→ Wenn die Bürgerbeteiligung so gestaltet ist, dass grundlegende Fragen gar nicht angesprochen werden dürfen, ist eine vollständige Abwägung nicht möglich.
- **Art. 49 Gemeindeordnung (BayGO)**: Der Bürgermeister darf an Beratungen und Beschlüssen nicht mitwirken, wenn er durch das Vorhaben in besonderer Weise betroffen ist.

→ Durch den Optionsvertrag ist die Stadt (und damit auch ihr Vertreter, der Bürgermeister) **wirtschaftlich direkt am Erfolg** des Projekts interessiert, was als Interessenkonflikt gewertet werden kann.

- **Vorwegnahme der Bauleitplanung:** Wenn vor einer gesetzlich vorgeschriebenen ergebnisoffenen Öffentlichkeitsbeteiligung bereits vertragliche Bindungen mit einem Investor geschaffen und konkrete Entwürfe fixiert werden, kann dies als unzulässige Vorfestlegung gewertet werden.

→ Die Rechtsprechung (z. B. BVerwG, Urt. v. 14.07.1972 – IV C 6.71; BayVGH st. Rspr.) stellt klar, dass wesentliche planerische Festlegungen erst **nach** der Beteiligung erfolgen dürfen.

---

### 3. Antrag / Forderung

Wir beantragen daher:

1. **Prüfung**, ob die gesetzlich vorgeschriebene **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** im Sinn des § 3 Abs. 1 BauGB ordnungsgemäß durchgeführt wurde.
  2. **Prüfung** des Optionsvertrags zwischen Stadt und Bauträger im Hinblick auf:
    - mögliche unzulässige Vorfestlegung der Planung
    - möglichen Verstoß gegen **Art. 49 BayGO** (Befangenheit)
  3. Sicherstellung, dass eine **neue, ergebnisoffene Bürgerbeteiligung** durchgeführt wird, bei der auch grundsätzliche Fragen zu Standort, Größe, Nutzungen und Alternativen erörtert werden können.
  4. Offenlegung aller bisherigen vertraglichen Vereinbarungen und Gutachten zu diesem Projekt.
- 

### 4. Schlussbemerkung

Die Akzeptanz städtebaulicher Projekte hängt wesentlich von der frühzeitigen und ergebnisoffenen Einbindung der Bürgerschaft ab.

Das geschilderte Verfahren erweckt den Eindruck einer **Alibibeteiligung**, die lediglich der formalen Erfüllung einer Pflicht dienen soll. Dies untergräbt das Vertrauen in die kommunalen Entscheidungsprozesse und kann den Bebauungsplan rechtlich angreifbar machen.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Eglseder

Dr. Michael Rath

Ferdinand Pfeifer

(für die Bürgerinitiative N.O.T.Kolbermoor)