

Verträge des Baugesetzbuches

**Vorhaben- und Erschließungsplan
mit Durchführungsvertrag –
Erschließungsvertrag – Sonstige
städtebauliche Verträge**

**Systematische Darstellung
mit Mustern für eine
moderne Bauleitplanung**

von

Helmuth von Nicolai, Ministerialrat im Ministerium für
Arbeit und Bau von Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin,
Karl Wagner, Dozent an der Fachhochschule für
Öffentliche Verwaltung und Rechtspflege, Güstrow,
Lucia Wecker, Rechtsdirektorin und stellvertretende
Rechtsamtsleiterin, Dresden.

1. Auflage 1999



Carl Link /
Deutscher Kommunal-Verlag
Kronach . München . Bonn . Potsdam

Inhaltsübersicht

Vorwort	Seite	3
Inhaltsübersicht		5
Abkürzungsverzeichnis		11
Literaturverzeichnis		13

1. Teil:

Allgemeine städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB (von Karl Wagner)

1 Rechtsgrundlagen städtebaulicher Verträge	15
1.1 Rechtslage bis 31.12.1997	15
1.2 Rechtslage ab 01.01.1998	16
2 Wann ist der Einsatz städtebaulicher Verträge sinnvoll?	18
3 Allgemeiner städtebaulicher Vertrag oder vorhabenbezogener Bebauungsplan?	18
4 Vorteile städtebaulicher Verträge	20
4.1 Beschleunigung	20
4.2 Übernahme zusätzlicher Verpflichtungen	20
4.2.1 Übernahme von Kosten und Aufwendungen als Voraussetzung oder Folge von Vorhaben	20
4.2.2 Übernahme von Verpflichtungen, um Ziele der Bauleitplanung zu fördern und zu sichern	21
4.3 Verknüpfung von Planung und Planrealisierung	21
5 Gefahren städtebaulicher Verträge	21
5.1 „Ausverkauf von Hoheitsrechten“	21
5.2 „Wer nichts anzubieten hat, bekommt auch nichts!“	22
5.3 Einschränkung in der Abwägung durch vertragliche Bindung	22
6 Grenzen städtebaulicher Verträge	23
6.1 Kein Anspruch auf Erlass eines Bebauungsplanes	23
6.2 Angemessenheit	24
6.3 Koppelungsverbot	25
6.4 Bodenwertabschöpfungen	27
6.5 „Landabgaben“ und „Mehrfächenabtretungen“	29
6.5.1 Grundstücksabtretungen außerhalb von Umlegungsverfahren	29
6.5.2 „Mehrfächenabtretungen“ im Umlegungsverfahren	30

Inhaltsübersicht

7 Einzel Vertragsarten	30
7.1 Verträge zur Übernahme der Planung und deren Kosten	30
7.2 Baureifmachungsverträge	33
7.2.1 Neuordnung der Grundstücksverhältnisse	34
7.2.2 Bodensanierung und Räumung von Flächen	36
7.2.2.1 Bodensanierung.....	36
7.2.2.2 Räumung von Flächen	37
7.3 Baurealisierungsverträge	37
7.3.1 Bauverpflichtungen.....	37
7.3.2 Einheimischenmodelle	39
7.3.2.1 „Einheimischenbindung“ bei Grundstücksverkauf	40
7.3.2.2 Gemeindlicher Durchgangserwerb.....	42
7.3.3 Bindungen für den sozialen Wohnungsbau	42
7.3.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	43
7.4 Folgelastenverträge.....	44
8 Formelle Voraussetzungen	46
8.1 Schriftform, notarielle Beurkundung	46
8.2 Unterschriftsbefugnis, Beteiligung der Gemeindevertretung, Genehmigung	47
8.2.1 Unterschriftsbefugnis	47
8.2.2 Beteiligung der Gemeindevertretung	47
8.2.3 Genehmigung der Aufsichtsbehörden	47
9 Vertragspartner, Zeitpunkt des Vertragsabschlusses	48
9.1 Mögliche Vertragspartner	48
9.2 Zeitpunkt des Vertragsabschlusses	48
10 Rechtsnatur städtebaulicher Verträge	49
11 Leistungsstörungen	51
11.1 Haftung vor Vertragsabschluss	51
11.2 Scheitern der Planung nach Vertragsabschluss	53
12 Sicherung von Vertragspflichten (Sicherungsmittel)	56
12.1 Finanzierungszusagen	56
12.2 Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung	57
12.3 Bankbürgschaft.....	57
12.4 Vertragsstrafe	58
12.5 Ankaufsrechte	58
13 Muster für städtebauliche Vereinbarungen	59

2. Teil:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan mit Durchführungsvertrag)

(von Helmuth von Nicolai)

1 Rechtsgrundlagen und altes Recht beim Vorhaben- und Erschließungsplan	73
1.1 Frühere Regelungen im BauGB-MaßnahmenG und Unterschiede zur neuen Rechtslage.....	77
1.1.1 Fortgeltung alter Pläne	79
1.1.2 Weiterführen des Verfahrens nach altem Recht.....	81
1.1.3 Neue Bauanträge im Satzungsgebiet nach § 7 BauGB-MaßnahmenG.....	81
2 Wann ist der Einsatz eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sinnvoll?	84
3 Vorteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	86
3.1 Vorteile für die Gemeinde	86
3.1.1 Keine Planungs- und Erschließungskosten	86
3.1.2 Garantiertes Bauen	86
3.1.3 Sicherungsmittel	87
3.1.4 Präzise Steuerung	87
3.1.5 Rechtseindeutigkeit	88
3.2 Vorteile für den Vorhabenträger	88
3.2.1 Maßgeschneiderte Planung	88
3.2.2 Zeitvorteil	89
3.2.3 Wertoptimierung	89
4 Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	89
4.1 Vorhabenträger.....	90
4.1.1 Vertretungsbefugnis beim Vorhabenträger	90
4.1.2 Einheit und Mehrheit von Vorhabenträgern.....	90
4.2 „Bereit und in der Lage“ sein des Vorhabenträgers.....	92
4.2.1 Bonität.....	93
4.2.2 Bereitschaft, selbst das Vorhaben zu realisieren	95
4.2.3 „In der Lage sein“	96
5 Der Durchführungsvertrag	97
5.1 Mindestinhalt.....	98
5.1.1 Vorhaben	98
5.1.2 Erschließung.....	100

Inhaltsübersicht

5.1.3	Realisierungsfrist	101
5.1.4	Realisierungsverpflichtung	103
5.1.5	Bürgschaft	103
5.1.6	Kostenübernahmeregelung	104
5.1.7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	106
5.2	Maximaler Regelungsumfang	110
5.3	Kombination: Durchführungsvertrag – allgemeiner städtebaulicher Vertrag	111
5.4	Trägerwechsel, § 12 Abs. 5 BauGB	112
5.5	Schriftform, notarielle Beurkundung	113
6	Anzuwendende Vorschriften	114
6.1	Verhältnis zum Flächennutzungsplan	114
6.2	Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Verhältnis von § 9 BauGB zu § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB	114
6.2.1	Zwingende Anwendungen	115
6.2.2	Freiwillige Abweichungen, § 12 Abs. 3 Satz 2 1. Halbsatz BauGB	115
6.2.3	Zwingende Abweichungen, § 12 Abs. 3 Satz 2 2. Halbsatz BauGB	117
6.3	Enteignungsrecht	118
7	Bebauungsplanaufstellungsverfahren und Zulässigkeit von Vorhaben	119
7.1	Vorverfahren, § 12 Abs. 2 BauGB, und Aufstellungsbeschluss	119
7.2	Festlegung des Plangeltungsbereiches, § 12 Abs. 4 BauGB	120
7.3	Raumordnung und gemeindenachbarliches Abstimmungsverfahren	121
7.4	Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Bürgerbeteiligung	121
7.5	Vorhabenträger als eingeschalteter Dritter, § 4b BauGB	122
7.6	Abschluss des Durchführungsvertrages, Abwägung und Satzungsbeschluss	124
7.7	Genehmigungsverfahren	126
7.8	Bekanntmachung	126
7.9	Vorabgenehmigung, § 33 BauGB	126
7.10	Zulässigkeit von Vorhaben, § 30 Abs. 2 BauGB	127
7.11	Ausnahmen und Befreiungen, § 31 BauGB	127
8	Leistungsstörungen, anzuwendende Vorschriften, Rechtsweg	128
8.1	Leistungsstörung vor Vertragsabschluss des Durchführungsvertrages	128

8.2	Leistungsstörungen nach Vertragsabschluss des Durchführungsvertrages.....	128
8.2.1	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird vom Gemeinderat nicht beschlossen	129
8.2.2	Leistungsstörungen nach Abschluss des Durchführungsvertrages und nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	130
8.2.2.1	Keine Vorhabenrealisierung innerhalb der vereinbarten Frist, § 12 Abs. 6 BauGB	130
8.2.2.2	Sonstige Fälle, insbesondere Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	132
8.3	Rechtsweg.....	133
8.3.1	Streitigkeiten aus dem Durchführungsvertrag.....	133
8.3.2	Rechtsweg gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.....	133
9	Muster für einen Durchführungsvertrag.....	135
3. Teil:		
Der Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB		
(von Lucia Wecker)		
1	Rechtsgrundlagen des Erschließungsvertrages	147
1.1	Rechtslage bis 01.05.1993.....	147
1.2	Rechtslage ab 01.05.1993.....	148
2	Gegenstand des Erschließungsvertrages.....	149
2.1	Abgrenzung zu anderen Verträgen	149
2.1.1	Sonderregelung gegenüber § 11 BauGB	149
2.1.2	Werkverträge nach §§ 631 ff. BGB.....	150
2.1.3	Vorfinanzierungsvertrag	150
2.2	Gegenstand des Erschließungsvertrages	151
2.2.1	Keine Übertragung der Erschließungslast	151
2.2.2	Erschließungsanlagen	151
2.2.3	Bindung an § 125 BauGB.....	152
3	Zustandekommen des Erschließungsvertrages.....	153
3.1	Vertragspartner.....	153
3.2	Zuständiges Gemeindeorgan.....	154
3.3	Schriftform.....	155
4	Kostentragung	155
4.1	Vollständige oder teilweise Übernahme der Kosten.....	155
4.2	Fremdanlieger	156

Inhaltsübersicht

5 Angemessenheit und sachlicher Zusammenhang der vertraglich vereinbarten Leistungen	157
6 Inhalt des Erschließungsvertrages	158
6.1 Art und Umfang der Erschließungsanlagen	158
6.2 Vergabe der Bauleistungen und Baudurchführung	159
6.3 Haftung und Verkehrssicherung.....	159
6.4 Abnahme und Gewährleistung	160
6.5 Sicherheitsleistung.....	160
6.6 Übertragung von Grundstücksflächen	161
7 Leistungsstörungen	161
8 Muster für einen Erschließungsvertrag	163
4. Teil:	
Anhang	
1 Baugesetzbuch (BauGB) – Auszug –	171
2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) – Auszug –	184
3 § 55 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der DDR (BauZVO)	187
4 Muster-Einführungserlass zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG 1998) – Auszug –	189
Stichwortverzeichnis	203