

VEP

Der Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Planungsinstrument in der Praxis

von

Dr. Jürgen Busse

Geschäftsführender Direktor des
Bayerischen Gemeindetags

und

Dr. Dr. Herbert Grziwotz

Notar und Lehrbeauftragter
an der Universität Regensburg und FH Deggendorf,
Gastdozent an der Bundesfinanzakademie

2. Auflage, 2006

::rehmbau

Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort zur 2. Auflage	V
Vorwort zur 1. Auflage	VI
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Literaturverzeichnis	XXVII
I. Systematische Einordnung des Vorhaben- und Erschließungsplans und Begriffe	1
1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan als städtebauliches Instrument	1
1.1 Vom Sonderrecht der neuen Länder zum allgemeinen Planersatz	1
1.2 Der „neue“ Vorhaben- und Erschließungsplan	3
2. Begriffe	4
2.1 Vorhaben- und Erschließungsplan	4
2.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan	6
2.3 Vorhabenträger	8
3. Die „Paketlösung“	9
II. Vorüberlegungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan	11
1. Verfahrensabschnitte beim Vorhaben- und Erschließungsplan	11
1.1 Vorbereitungsphase	11
1.2 Bebauungsplanverfahren	12
2. Planerische Entscheidung der Gemeinde zwischen Vorhaben- und Erschließungsplan und normalem Bebauungsplan	14
2.1 Kriterien zur Entscheidungsfindung	14
2.2 Beispiel zur Entscheidungsfindung	17
2.3 Schema: Normaler Bebauungsplan oder Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)?	19
III. Verhältnis des Vorhaben- und Erschließungsplans zu anderen städtebaulichen Instrumenten	21
1. Allgemeines	21
2. Sicherung der Bauleitplanung	21

	Seite
3. Planungsschadensrecht	22
4. Umlegung, Beitragsrecht für Erschließungs- und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Enteignung	23
5. Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	23
6. Erhaltungssatzung, städtebauliche Gebote, Stadtumbaumaßnahmen	24
7. Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag	25
IV. Voraussetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans	27
1. Das Vorhaben	27
1.1 Einzel- und Gesamtvorhaben	27
1.2 Klarstellender Vorhaben- und Erschließungsplan?	28
1.3 Reiner Erschließungsplan und Plan ohne Erschließung ...	31
1.4 Investive Vorhaben	32
2. Der Vorhabenträger	33
2.1 Rechtsträger	33
2.2 Durchführungsbereitschaft und Leistungsfähigkeit	36
2.2.1 Subjektive und objektive Merkmale	36
2.2.2 Projektentwicklung, Nutzung und Bauträgermodelle	36
2.2.3 Prüfung der Möglichkeit der Durchführung	37
2.2.4 Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit	39
2.2.5 Eigentumsverhältnisse und Baubefugnisse	39
3. Der Plan des Investors	43
3.1 Mindestinhalt	43
3.2 Der Plan des Vorhabenträgers	43
3.2.1 Regelungsumfang	43
3.2.2 Die Beschreibung des Vorhabens	44
3.3 Der Umfang der Erschließungsmaßnahmen	46
3.4 Weitere Bestandteile des Plans des Investors	46
3.5 Die Abstimmung mit der Gemeinde	47
3.6 Schema	48
V. Vorbereitungsphase beim Vorhaben- und Erschließungsplan	51
1. Vorverhandlungen	51
2. Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens	54

	Seite
VI. Der Durchführungsvertrag	57
1. Systematische Einordnung und Konsequenzen	57
1.1 Der Durchführungsvertrag als städtebaulicher Vertrag ...	57
1.2 Öffentlich-rechtliche Vertragsbeziehung und Anwendbarkeit des Verwaltungsverfahrensgesetzes sowie des AGB-Rechts	58
2. Zustandekommen und Form	61
2.1 Verpflichtungserklärung, Vertretung und Zuständigkeit ...	61
2.1.1 Vertrag oder Verpflichtungserklärung?	61
2.1.2 Handeln und Zuständigkeiten seitens der Gemeinde ...	61
2.1.3 Die Vertretung des Investors	62
2.1.4 Bevollmächtigung und Selbstkontrahieren	64
2.2 Schriftform und notarielle Beurkundung	66
2.2.1 Schriftform – Bedeutung und Ersetzung	66
2.2.2 Notarielle Beurkundung und Heilung des Formverstößes ...	67
2.3 Checkliste zum Abschluss eines Durchführungsvertrages ..	70
3. Inhalt des Durchführungsvertrages	71
3.1 Mindestinhalt	71
3.1.1 Die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens	73
3.1.1.1 Beschreibung des Vorhabens und Realisierungszeitraum ...	73
3.1.1.2 Sicherung der Durchführung des Vorhabens	77
3.1.2 Die Erschließungspflicht	81
3.1.2.1 Erschließungsanlagen und Fertigstellung	81
3.1.2.2 Regelungsschwerpunkt Sicherheiten	84
3.1.3 Die Kostentragung	86
3.1.3.1 Kostentragungsregelung	86
3.1.3.2 Planungs-, Umweltprüfungs- und Gutachtenkosten	88
3.1.3.3 Erschließungskosten und Abgabenerhebung	89
3.1.3.4 Sicherungsinstrumente	93
3.2 Weitere Regelungen des Durchführungsvertrages	94
3.2.1 Naturschutzrechtlicher Ausgleich	94
3.2.2 Ersatz nicht anzuwendender städtebaurechtlicher Vorschriften	95
3.2.2.1 Vertragliche Planungssicherung	95
3.2.2.2 Vertragliche Veränderungssperre	96

	Seite
3.2.2.3 Vertragliche Regelung des Verbots der Realteilung	96
3.2.2.4 Untersagung der WEG-Aufteilung	96
3.2.2.5 Vertragliche Vorkaufsrechte	98
3.2.3 Planungs- und Anpassungspflichten und Rechtsmittelverzicht	99
3.2.3.1 Verbot der Planungsbindung und Rechtsmittelverzicht . .	99
3.2.3.2 Änderungen und Anpassungspflichten	101
3.2.4 Rechte beim Trägerwechsel und Entschädigungsverzicht . .	103
3.2.4.1 Wechsel des Vorhabenträgers und Vereinbarungen hierzu . .	103
3.2.4.2 Aufhebungsrecht und Entschädigungsverzicht	107
3.2.5 Wirksamwerden, salvatorische Klausel und Schiedsgericht	109
3.2.5.1 Wirksamkeit, Erfüllungsanspruch und Geschäftsgrundlage	109
3.2.5.2 Unwirksamkeitsklausel	110
3.2.5.3 Schiedsvereinbarungen	111
3.3 Weitere städtebauliche Vereinbarungen	112
3.3.1 Vereinbarungsgrenzen durch gesetzlichen Ausschluss? . . .	112
3.3.2 Maßnahmenverträge	113
3.3.3 Erstattung von Folgekosten	113
3.3.4 Nutzungsvereinbarungen	115
4. Zeitpunkt des Vertragsabschlusses	119
5. Vor- und Teilverträge	121
6. Nichtigkeitsfolgen	122
VII. Aufstellungsverfahren	125
1. Verfahrensablauf	125
1.1 Allgemeines	125
1.2 Antrag des Vorhabenträgers	126
1.3 Umweltprüfung	129
1.4 Vorgehensweise bei der Umweltprüfung	131
1.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Umweltprüfung	134
1.6 Immissionsschutz im Rahmen der Umweltprüfung	143

	Seite
2.	Aufstellungsverfahren – Verfahrensschritte 149
3.	Schema: Aufstellungsverfahren beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153
VIII.	Rechtmäßigkeitsanforderungen beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan 155
1.	Erforderlichkeit des Bebauungsplans 155
2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung 156
3.	Interkommunale Abstimmung 157
4.	Beachtung des Abwägungsgebots 158
IX.	Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 163
1.	Mindestinhalt 163
2.	Art der baulichen Nutzung 165
3.	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise 173
4.	Gestalterische Vorgaben 177
5.	Erschließung 178
X.	Leistungsstörungen 179
1.	Auswirkungen auf den Durchführungsvertrag 179
1.1	Vorvertragliche Beziehung und Vorverträge 179
1.2	Leistungsstörungen in der Realisierungsphase 181
1.3	Erforderlichkeit einer Nutzungsänderung 184
2.	Aufhebung der Satzung 185
XI.	Zulässigkeit von Vorhaben 187
1.	Allgemeines 187
2.	Zulässigkeit von Vorhaben bei Planreife 187
3.	Ausnahmen und Befreiungen vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan 188
4.	Gemeindliches Einvernehmen 190
XII.	Rechtsbehelfe und Überleitungsregelung 191
1.	Normenkontrolle 191
2.	Ergänzendes Verfahren zur Fehlerbehebung 191
3.	Klage auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 192
4.	Rechtsbehelfe im Baugenehmigungsverfahren 192

Inhaltsübersicht

	Seite
5. Rechtsbehelfe im Freistellungsverfahren	193
6. Überleitungsregelung	194
Anhang	195
I. Gesetzestexte	196
1. Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) i. d. F. v. 20. 6. 1990 (GBl. I S. 739)	196
2. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. des Einigungsvertrages 1990	198
3. BauGB-MaßnahmenG i. d. F. v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466)	199
4. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 23. 9. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 G vom 21. 6. 2005 (BGBl. I S. 1818)	200
5. Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) i. d. F. der Bek. v. 21. 9. 1998 (BGBl. I S. 3050)	206
6. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18. 8. 1896 (RGBl. S. 195), zuletzt geändert durch Gesetz v. 21. 7. 1999 (BGBl. I S. 1642)	209
7. Zivilprozessordnung (ZPO) i. d. F. v. 12. 9. 1950 (BGBl. I S. 533), zuletzt geändert durch Gesetz v. 21. 5. 1999 (BGBl. I S. 1026)	210
8. Investitionsvorranggesetz (InvorG) v. 14. 7. 1992 (BGBl. I S. 1811), zuletzt geändert durch Gesetz v. 17. 7. 1997 (BGBl. I S. 1823)	211
II. Muster und Beispiele	213
Stichwortverzeichnis	267