

Der Bebauungsplan

Städtebaurecht in der Praxis

Bearbeitet von
Prof. Dr. Bernhard Stür

5. Auflage 2015. Buch. XXII, 933 S. Gebunden

ISBN 978 3 406 65496 1

Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

[Recht > Öffentliches Recht > Öffentliches Baurecht, Vergaberecht](#)

Zu [Inhalts- und Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei



Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

II. Bebauungsplan

Durchführungsvertrag

Bestandteil des Durchführungsvertrages, der vor der Satzung zu beschließen ist, sind ein Gestaltungsplan mit Materialdarstellungen und textliche Festlegungen zur Gestaltung. Entsprechend der im Gestaltungsplan dargestellten Architektur werden die im Durchführungsvertrag aufgeführten Vorhaben gemäß der ebenfalls im Vertrag genannten Festlegungen gestaltet. Die Außenwände der Vorhaben sind abzüglich der Fenster- und Türöffnungen zu mindestens 50 % mit hochwertigen Vormauerziegeln in festgelegten RAL-Farben herzustellen. Zudem darf als Material für die verbleibenden Teile der Außenwandflächen nur Sandstein, Sichtbeton oder metallische Materialien verwendet werden. Die geneigten Dachflächen sind mit Dachpfannen in festgelegten RAL-Farben mit metallischen Materialien, Anlagen zur Solarenergieerzeugung oder Dachbegrünung abzudecken. Der Vorhabenträger ist zudem verpflichtet, der Stadt die Architektur und Gestaltung des Verwaltungs- und Bürogebäudes am Sportboothafen frühzeitig vorzulegen, diese mit ihr abzustimmen und entsprechend der Abstimmung das Vorhaben durchzuführen.

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

In den Mischgebieten sind die Nutzungen des § 6 II Nr. 1 und Nr. 6 bis 8 BauNVO (Wohngebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Die nach § 6 III BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Von der Nutzung des § 6 II Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig. In den Mischgebieten sind nur die Nutzungen des § 6 II Nr. 1 und 2 BauNVO (Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude) zulässig.

Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Im Kerngebiet sind von den in § 7 II Nr. 2 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten i. S. des § 1 IX BauNVO nur Tanzgaststätten zulässig. Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss sind allgemein zulässig (§ 7 II Nr. 7 BauNVO).

Maximal zulässige Grundfläche (§ 19 IV BauNVO)

In allen Baugebieten ist eine vollflächige Versiegelung durch die maximal zulässige Grundfläche und die Grundflächen von Anlagen i. S. von § 19 IV 1 BauNVO zulässig.

Luftgeschoß (§§ 18, 23 III BauNVO)

Der gekennzeichnete Bereich ist bis zu einer lichten Höhe von mindestens 7,50 m über NN von einer Bebauung freizuhalten.

Lärmpegelbereiche (§ 9 I Nr. 24 BauGB)

Für Gebäude und Gebäudeteile mit schützenswerten Nutzungen (z.B. Wohnungen, Büros) im festgesetzten Lärmpegelbereich IV an den Emissionsquellen der Straßen gelten erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen. Die zur Schallquelle ausgerichtete Außenwand einer Wohnung muss beispielsweise ein resultierendes Schalldammmmaß von bis zu 40 dB(A) aufweisen. Die entsprechenden Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Gefahren durch Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet besteht die Möglichkeit, dass bei Bauarbeiten Personen durch Bomben-Blindgänger und andere Kampfmittel-Rückstände gefährdet werden. Daher enthält der B-Plan neben den Festsetzungen auch eine Kennzeichnung gemäß § 9 V BauGB, die mit folgendem Text verknüpft ist:

Im gesamten Plangebiet werden Kampfmittel oder Bomberblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg vermutet. Vor dem Beginn mit Bauarbeiten ist für die Bereiche, in denen Gründungen über 1 m Tiefe beabsichtigt sind, eine Sondierung in Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt der Stadt Emden durchzuführen. Eine evtl. erforderlich werdende Kampfmittleräumung ist ebenfalls in Abstimmung mit dem Fachdienst durch anerkannte Betriebe durchzuführen.

Weitere Altlastenbereiche werden im B-Plan gemäß § 9 V Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Der Kennzeichnung ist folgender Text zugeordnet:

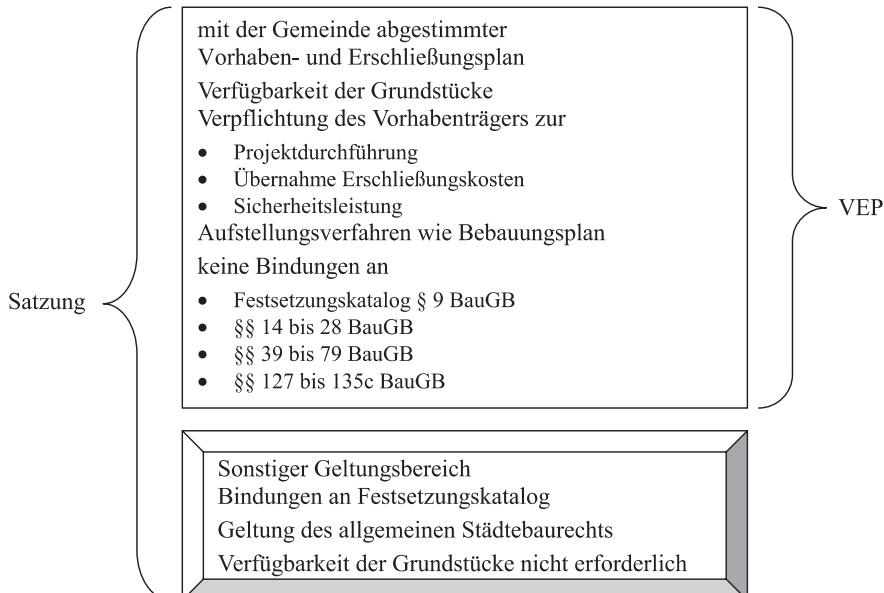
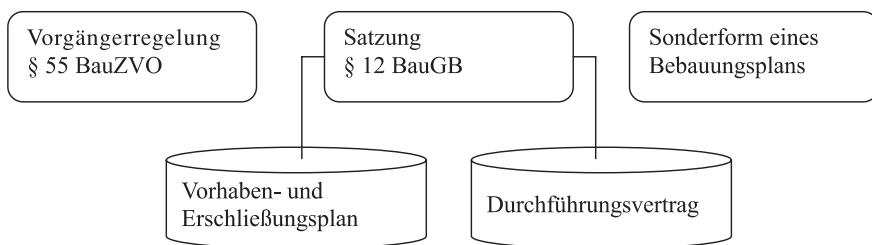
Orientierende Altlastenuntersuchungen haben ergeben, dass der Boden in den gekennzeichneten Bereichen bis zu einer Tiefe von ca. 1 bis 2 m unter GOK insbesondere mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) belastet ist. Der kontaminierte Boden ist vor dem Beginn mit Baumaßnahmen nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zu entsorgen. Das Nähere wird im öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger und im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Textbeispiel 18: Durchführungsvertrag zu Vorhabenbezogener Bebauungsplan

→ **Vorhabenbezogener Bebauungsplan.** Von der Gemeinde erlassene städtebauliche Satzung, die zumeist den vom Investor aufgestellten, mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bestandteil hat und auf der Grundlage eines Durchführungsvertrages aufgestellt wird (§ 12 BauGB). Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind die Regelungen über verschiedene städtebauliche Instrumente und vor allem auch der Katalog der Festsetzungen in § 9 BauGB nicht verbindlich. Die städtebauliche Angebotsplanung wird durch die Verpflichtung des Vorhabenträgers zu einer konkreten Projektplanung. Aufstellungsverfahren und

Rechtswirkungen sind mit dem traditionellen Bebauungsplan vergleichbar. Der Begründung ist als gesonderter Bestandteil ein Umweltbericht beizufügen (§ 2 a BauGB). Der Plan weist in der Regel ein konkretes Vorhaben aus, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet. Wird in dem Plan (lediglich) ein Baugebiet festgesetzt, ist zugleich festzusetzen, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages im Rahmen des bestehenden Satzungsrechts sind ohne Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und damit auch ohne erneute Öffentlichkeits- oder Behördenbeteiligung möglich.

→ Vorhabenbezogener Bebauungsplan



- 207 a) Inhalt.** Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans als Satzung beschlossen und hat die Rechtswirkungen eines Bebauungsplans. Im Unterschied zum sonstigen Bebauungsplan nach § 30 I und III BauGB, der an die Festsetzungen in § 9 BauGB und an die BauNVO gebunden ist, bestehen diese Bindungen beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht (§ 12 III 2)

II. Bebauungsplan

BauGB). Vorhabenträger und Gemeinde sind daher frei darin, anstatt von Festsetzungen die bauliche und sonstige Nutzung der einbezogenen Grundstücke sachgerecht zu bestimmen. Dabei können die Regelungen auch durchaus über die Festsetzungsmöglichkeiten hinausgehen. Das Vorhaben muss ausreichend konkretisiert sein. Dazu rechnet auch die Durchführung der inneren und äußeren Erschließung.²⁷⁴ Nach § 12 III a BauGB 2007 kann in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Baugebiet allerdings auch allgemein festgesetzt werden. Die Konkretisierung des Vorhabens muss dann im Durchführungsvertrag erfolgen, auf den in den Festsetzungen zu verweisen ist. Der Durchführungsvertrag kann geändert oder neu abgeschlossen werden. Der Gesetzgeber reagierte hiermit auf die Rechtsprechung des BVerwG, wonach bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst das Vorhaben konkret zu beschreiben sei und dies nicht erst im Durchführungsvertrag geschehen könne.²⁷⁵ Die Neuformulierung in den Ausschussberatungen zur BauGB-Novelle 2007 sollte entsprechend einer Anregung des Praxistest deutlicher zum Ausdruck bringen, dass die allgemeine Festsetzung einer baulichen oder sonstigen Nutzung durch Festsetzungen eines Baugebiets nach der BauNVO oder auf sonstige Weise erfolgen kann.

Auch muss sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer angemessenen Frist **verpflichten**. Als Bebauungsplan unterliegt der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch den Erfordernissen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in §§ 1 VI Nr. 7, 1 a III BauGB. § 135 a bis c BauGB sind nicht anzuwenden. Der notwendige Ausgleich muss entweder durch den Vorhabenträger durchgeführt werden oder der Vorhabenträger muss sich in dem Durchführungsvertrag zur Übernahme der Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde oder Dritte verpflichten. Die Gemeinde kann den erforderlichen Ausgleich auch in einem Ausgleichsbebauungsplan regeln. In diesem Fall muss die Kostentragung im Durchführungsvertrag festgelegt sein. Die Planzeichnung muss auf einer geeigneten Planunterlage erstellt werden. Das Vorhaben muss darin ausreichend bestimmt sein. Der Vorhaben- und Erschließungsplan kann auch wie ein Bebauungsplan (→ *Textbeispiele 18 und 19*) mit Festsetzungen nach § 9 BauGB ausgestaltet sein.²⁷⁶

b) Aufstellungsverfahren und Rechtswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind dem Bebauungsplan angeglichen.²⁷⁷ Dies gilt auch für die Rechtsschutzmöglichkeiten.²⁷⁸ Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans als Satzung beschlossen, dessen Umsetzung durch einen Durchführungsvertrag gesichert wird (§ 12 I BauGB). Nach § 12 I BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Regel von dem Vorhabenträger erarbeitet und der Gemeinde vorgelegt. Das Gesetz geht wie bisher davon aus, dass eine solche durchaus eigenständige Mitwirkung des Vorhabenträgers zulässig ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 II BauGB). Für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gelten §§ 3, 4, 4 a BauGB.

²⁷⁴ OVG Münster, Urt. v. 16.10.1997 – 11a D 116/96.NE – DVBl 1998, 602 = UPR 1998, 359; VGH Mannheim, Urt. v. 25.11.1996 – 8 S 1151/96 – NVwZ-RR 1997, 699 = DVBl 1997, 841 – Wohnanlage; OVG Bautzen, Urt. v. 31.7.1997 – 1 S 567/94 – SächsVBl. 1998, 59 – Planskizzen; VGH Mannheim, Urt. v. 11.11.1996 – 5 S 2595/96 – BauR 1997, 271.

²⁷⁵ BVerwG, Urt. v. 18.9.2003 – 4 CN 3.02 – BVerwGE 119, 45 = DVBl 2004, 247 – vorhabenbezogener Bebauungsplan; so auch BVerwG, B. v. 12.3.1999 – 4 B 112.98 – NJW 1999, 3573.

²⁷⁶ Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU, Muster-Einführungserlass zum BauROG, Nr. 7.

²⁷⁷ BVerwG, B. v. 30.11.1992 – 4 NB 41.92 – Konfliktbewältigung.

²⁷⁸ Zum Abwägungsgebot und zu interkommunalen Normenkontrollanträgen gegen Vorhaben- und Erschließungspläne BVerwG, B. v. 9.5.1994 – 4 NB 18.94 – BauR 1984, 492 = DVBl 1994, 1155 = NVwZ 1995, 266 – Einzelhandel m. Hinw. auf Urt. v. 8.9.1992 – 4 C 17.71 – BVerwGE 40, 323 – Krabbenkamp; Urt. v. 15.12.1989 – 4 C 36.86 – BVerwGE 84, 209 – gemeindenachbarlicher Immisionsschutz; B. v. 23.9.1993 – 4 NB 31.93 – Buchholz 310 § 47 VwGO Nr. 83 – Wolfen-Nord; KreisG Suhl, Urt. v. 23.7.1991 – SU 1 S 91.52 – ThürVBl. 1992, 42 – Einkaufszentrum.

Zur Vorbereitung und Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Kurzbezeichnung) schließen die Vertragsparteien (Gemeinde und Investor) folgenden Kooperations- und Durchführungsvertrag:

Kooperationsvertrag

Die Gemeinde beabsichtigt, für das Gebiet (Kurzbezeichnung) einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der Vorhabenträger hat durch notariellen Vertrag vom (Datum) eine Option zum Ankauf des Grundstücks vom gegenwärtigen Grundstückseigentümer erworben. Der Vorhabenträger wird einen Vorhaben- und Erschließungsplan aufstellen und mit der Gemeinde abstimmen. Außerdem übernimmt er alle der Gemeinde entstehenden externen Kosten für die Erstellung von Fachgutachten (naturschutzfachlicher Beitrag, Planung der Erschließungsanlagen).

Die Vereinbarungen stehen unter dem Vorbehalt der ordnungsgemäßen Durchführung des Planaufstellungsverfahrens. Der Vertrag bindet die Gemeinde daher hinsichtlich der Bauleitplanung nicht. Sollte das Projekt scheitern, trägt jede Vertragspartei ihre Aufwendungen. Schadensersatzansprüche auf Grund deliktischen oder vertragswidrigen Verhaltens oder aus Amtshaftung werden allerdings nicht ausgeschlossen.

Durchführungsvertrag

Wird das Vorhaben planerisch realisiert, schließen die Vertragsparteien rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Durchführungsvertrag, der folgende Elemente enthält:

Das Vorhaben soll in drei Abschnitten verwirklicht werden. Die äußere Erschließung wird mit dem ersten Abschnitt durchgeführt. Die innere Erschließung der Grundstücke erfolgt nach einem zwischen den Vertragspartnern abgestimmten Plan. Zur Sicherung der Erschließung hinterlegt der Vorhabenträger eine Bankbürgschaft, die nach Baufortschritt der Erschließungsanlagen von der Gemeinde freigegeben wird.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die nach Maßgabe des naturschutzrechtlichen Fachbeitrages in der bauplanerischen Abwägung abschließend festgelegt werden.

Der Vorhabenträger richtet der Gemeinde auf dem Gelände einen Kindergarten für zwei Gruppen ein. Die Gemeinde kann stattdessen auch einen Geldbetrag verlangen, mit dem sie an anderer Stelle in der näheren Umgebung den Kindergarten errichtet. Zur Sicherung der beiden vorgenannten Maßnahmen bringt der Vorhabenträger eine weitere Bürgschaft in entsprechender Höhe bei. Die Sicherheiten sind entsprechend dem Baufortschritt von der Gemeinde freizugeben.

Textbeispiel 19: *Kooperationsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan*

- 210** An den Satzungsbeschluss schließt sich ein **Genehmigungsverfahren** an, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt ist (§ 10 II BauGB). Im Übrigen ist er genehmigungsfrei. Die Länder können allerdings nach § 246 Ia BauGB bestimmen, dass Bebauungspläne, die nicht genehmigungsbedürftig sind, vor ihrem Inkrafttreten der höheren Verwaltungsbehörde anzusegnen sind. In den **Rechtsfolgen** sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie Bebauungsplan weitgehend gleichgestellt. Dies gilt insbesondere für Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB, die Vorabgenehmigung bei formeller und materieller Planreife nach § 33 BauGB, die Anwendung des § 36 BauGB und die Änderungsmöglichkeiten nach § 13 BauGB.²⁷⁹ Dies ergibt sich aus dem Charakter des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Unterfall des Bebauungsplans. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann auch als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt werden. Eine Umweltpflege ist dann unter den Voraussetzungen des § 13 a I BauGB nicht erforderlich.

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Die Gemeinde und der Vorhabenträger schließen folgenden Vertrag:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages sind das Vorhaben (Kurzbezeichnung) und die Erschließung der Grundstücke im Vorhabengebiet. Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage) umgrenzten Grundstücke.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind: Der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage), der Plan zur Durchführung des Vorhabens (Anlage), der Plan zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Entwässerungsplan (Anlage) sowie Straßen-, Wege- und Grünordnungsplan (Anlage) und die von der Gemeinde genehmigte Ausbauplanung für die Erschließungsanlagen mit Baubeschreibung (Anlage).

²⁷⁹ Stüber DVBl 1995, 121.

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben besteht aus folgenden Maßnahmen (Beschreibung)

§ 4 Durchführungsverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens drei Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit den Baumaßnahmen beginnen und das Vorhaben sodann innerhalb von zwei Jahren fertig stellen.

§ 5 Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbedingungen

Bei der Verwirklichung des Vorhabens sind ferner folgende Maßnahmen zu erfüllen (Aufzählung). Der Vorhabenträger verpflichtet sich ferner, das Vorhaben für die Dauer von 5 Jahren wie folgt zu nutzen (Beschreibung). Zur Sicherung der vorgenannten Bindungen bringt der Vorhabenträger folgende Sicherheiten (Aufzählung).

§ 6 Vorbereitungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen (Aufzählung).

§ 7 Herstellung der Erschließungsanlagen

Der Vorhabenträger übernimmt gem. § 12 I 1 BauGB die Herstellung der Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus diesem Vertrag ergebenden Vorgaben. Die Gemeinde verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in diesem Vertrag genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

§ 8 Fertigstellung der Anlagen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in den beigefügten Plänen dargestellten Entwässerungsanlagen sowie die Straßen- und Wegeflächen sowie Grünanlagen nach Maßgabe der gemeinsamen Ausbauplanning fertig zu stellen. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend dem Baufortschritt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten nutzbar sein.

Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, ist die Gemeinde berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf der Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, ist die Gemeinde berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers auszuführen, ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 9 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst: Die Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsflächen, die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen, die Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze nach Maßgabe der von der Gemeinde genehmigten Ausbauplanung.

Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche und sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen der Gemeinde vor Baubeginn vorzulegen.

§ 10 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen beauftragt der Vorhabenträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen dem Vorhabenträger einerseits und dem Ingenieurbüro andererseits erfolgt im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibungen auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) ausführen zu lassen und diese mit Zustimmung der Gemeinde zu vergeben. Der Zustimmung bedürfen die Leistungsverzeichnisse – vor deren Ausgabe – die Auswahl der aufzufordernden Bieter und die Auftragerteilung.

Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Gemeinde abzustimmen.

§ 11 Baudurchführung

Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leistungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Postkabel, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werde, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.

Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Gemeinde durch den zuständigen Versorgungsträger zu veranlassen.

Der Baubeginn ist der Gemeinde vorher schriftlich anzugeben. Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzüglich Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

Der Vorhabenträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Gemeinde von den für den Bau der Anlage ver-

wendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Gemeinde vorzulegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Gemeinde bestimmten Frist zu entfernen.

Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen und die vorgesehenen Straßen als Baustraßen herzustellen. Schäden einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen darf erst nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen begonnen werden.

§ 12 Haftung und Verkehrssicherheit

Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Anlage durch die Gemeinde für jeden Schaden, der durch die Verletzung der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden.

§ 13 Gewährleistung und Abnahme

Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen zurzeit der Abnahme durch die Gemeinde die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern. Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Gewährleistungsfrist beträgt fünf Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der Einzelnen mangelfreien Erschließungsanlagen durch die Gemeinde.

Der Vorhabenträger zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Bauleistungen sind von der Gemeinde und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und zu unterzeichnen. Werden Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen.

§ 14 Übernahme der Erschließungsanlagen

Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Gemeinde diese in ihre Baulast, wenn sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist, oder bei öffentlichen Abwasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, diese durch Grunddienstbarkeit oder Baulast zu Gunsten der Gemeinde gesichert sind. Die Gemeinde bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich. Die Widmung von Straßen, Wegen und Plätzen erfolgt durch die Gemeinde. Der Vorhabenträger stimmt hiermit der Widmung zu.

§ 15 Kosten der Grundstücksentwässerung, Entwässerungsbeiträge

Die für den Bau von Teilen der öffentlichen Abwasseranlage entstandenen und anerkannten Kosten – abzüglich eines Anteils von (Prozentsatz) für die Straßenentwässerung – werden auf die nach der Satzung zu erhebenden Entwässerungsbeiträge angerechnet. Übersteigen die anerkannten Kosten abzüglich des Anteils für die Straßenentwässerung die Höhe des satzungsmäßigen Entwässerungsbeitrages, hat der Vorhabenträger keinen Anspruch auf Erstattung.

§ 16 Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung. Bis zum Abschluss dieses Vertrages sind der Gemeinde im Zusammenhang mit der Planung und Vorbereitung sowie der Herstellung des Vorhabens und der Erschließungsanlagen die in der Anlage aufgeführten Kosten entstanden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diese Kosten innerhalb eines Monats nach Vertragsabschluss zu erstatten. Der Vorhabenträger erstattet auch Aufwendungen der Gemeinde für den zur Durchführung des Vorhabens erforderlichen Grundstückserwerb sowie die in der Anlage berechneten weiteren Kosten, soweit sie anfallen.

§ 17 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem etwaigen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde den Vertragspartner dieses Vertrages nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 18 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, folgende naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (Aufzählung). Die Durchführung der Maßnahmen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens fertig zu stellen.

§ 19 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung des Vertragsgebiets ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebiets bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

§ 20 Sicherheitsleistungen

Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen leistet der Vorhabenträger Sicherheit durch Übergabe einer selbstschuldnerischen Bürgschaft einer Sparkasse oder Bank in Höhe von (Betrag). Die Bürgschaft wird von der Gemeinde entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen von je (Höhe) freigegeben. Bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft erfolgt die Freigabe höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssumme.

Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Gemeinde berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlussrechnung mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbleibende Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

§ 21 Haftungsausschluss

Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die vertraglichen Vereinbarungen unter dem Vorbehalt eines ordnungsgemäß durchgeführten Bauleitplanverfahrens stehen.

§ 22 Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.

§ 23 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Textbeispiel 20: *Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan*

Gewährleistungsbürgschaft

Hiermit übernehmen wir für den Erschließungsträger gegenüber der Gemeinde die selbstschuldnerische Bürgschaft für Gewährleistungsansprüche aus dem Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger und verpflichten uns, bei nicht fristgerechter Erfüllung dieser Ansprüche jeden Betrag bis zu dem angegebenen Höchstbetrag zu zahlen. Auf die Einrede der Anfechtung und der Aufrechnung sowie der Vorausklage gem. §§ 768, 770, 771 BGB wird verzichtet. Eine Hinterlegung ist ausgeschlossen. Nach Rückgabe der Bürgschaftsurkunde an den Erschließungsträger können Ansprüche gegen den Bürgen nicht mehr geltend gemacht werden.

Textbeispiel 21: *Gewährleistungsbürgschaft zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan*

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Abschließender Beschluss über den Bauleitplan

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift der Sitzung des Rates vom (Datum)

Zu Punkt 8 der Tagesordnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „Einkaufszentrum Westfälischer Hof“

- a) Beschluss über die Stellungnahme der Behörden (§ 4 II BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 II BauGB)
- b) Satzungsbeschluss

Zu a): Der Rat beschließt bei einer Gegenstimme und sechs Stimmenthaltungen abschließend über die Stellungnahmen Behörden nach § 4 I BauGB gem. der vorliegenden Zusammenstellung sowie über die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden gem. § 3 II BauGB gemäß der vorliegenden Zusammenstellung (Abwägungstabelle).

Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die Behörden, die Stellungnahmen erhoben haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

(Zusatz für den Flächennutzungsplan und den nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan: Die nicht berücksichtigten Stellungnahmen sind bei der Vorlage des Plans zur Genehmigung mit einer Stellungnahme beizufügen.)

Zu b): Der Rat beschließt bei einer Gegenstimme und sechs Stimmenthaltungen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Einkaufszentrum Westfälischer Hof“ als Satzung. Die Begründung wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der höheren Verwaltungsbehörde (Behörde) zur Genehmigung vorzulegen und die Erteilung der Genehmigung alsdann ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Feststellung der Beschlussfähigkeit: gesetzliche Mitgliederzahl: 25, davon anwesend: 19.

Es waren nach der GO keine Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

(alternativ:) Es haben folgende Mitglieder der Gemeindevertretung weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

Feststellung des Abstimmungsergebnisses: dafür: 12, dagegen: 1, Stimmenthaltungen: 6.

Die Richtigkeit des Auszuges und die Angabe der Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden hiermit beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, dass zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden ist. Der Rat war beschlussfähig.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Gemeinde (Ort), Der Bürgermeister (Unterschrift)

Textbeispiel 22: *Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan*

- 211 c) Vorhabenträger.** Der Vorhabenträger muss auf der Grundlage des von ihm vorgelegten Plans bereit und in der Lage sein, die Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Die Gemeinde muss sich darüber Gewissheit verschaffen und entsprechende Sicherungen in den Durchführungsvertrag aufnehmen. Vorhabenträger können natürliche oder juristische Personen sein. Gesellschaften des bürgerlichen Rechts (z. B. Arbeitsgemeinschaften) können nur Vorhabenträger werden, wenn sich jeder Gesellschafter gesamtschuldnerisch verpflichtet und in der Lage ist, das Vorhaben und die Erschließung insgesamt durchzuführen. Der Vorhabenträger muss auch die Möglichkeit haben, das Vorhaben durchzuführen. Dazu gehören die erforderlichen Geldmittel und die Verfügbarkeit der Grundstücke. Die finanzielle Leistungsfähigkeit kann durch eine entsprechende schriftliche Kreditzusage von geeigneten Banken oder auch durch eine → Bankbürgschaft erbracht werden. Die Bürgschaft kann dabei auch auf einen Teil der Gesamtmaßnahme beschränkt werden, um das Vorhaben nicht unnötig mit Kosten zu belasten. Eine entsprechende Absicherung der Erschließungsanlagen im öffentlichen Raum ist allerdings sinnvoll. Ein Vorhabenträger ist i.S. von § 12 I BauGB objektiv zur Finanzierung eines Vorhabens erst in der Lage, wenn seine finanzielle Leistungsfähigkeit das Vorhaben selbst umfasst; die Finanzierungsfähigkeit nur der Erschließungskosten ist nicht ausreichend. Die finanzielle Leistungsfähigkeit eines Vorhabenträgers ergibt sich nicht aus der bloßen Zugehörigkeit zu einer durch gleiche Gesellschafter verbundenen Gruppe rechtlich selbständiger Personengesellschaften. Erforderlich ist die rechtlich gesicherte Möglichkeit des Zugriffs auf die Finanzmittel der anderen Gesellschaften.²⁸⁰ Zweifel an der Wirtschaftlichkeit der in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind abwägungsrelevant, soweit die Durchführbarkeit des Vorhabens gefährdet ist. Eine gesicherte Prognose ist dazu allerdings nicht erforderlich.²⁸¹
- 212 d) Vorhaben- und Erschließungsplan.** Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 III 1 BauGB). Bei der Bestimmung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben ist die Gemeinde nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und der BauNVO gebunden. Eine Bindung ist allerdings dann gegeben, wenn einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden (§ 12 IV BauGB). Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist also nicht auf den numerus clausus der Festsetzungsinstrumente verpflichtet. Es entfällt damit etwa die Bindung an die Ausweisung der in der BauNVO normierten Baugebiete ebenso wie die Regeln über die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nicht unmittelbar anwendbar sind. Allerdings müssen die Ausweisungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dem Abwägungsgebot genügen. Für nicht anwendbar erklärt § 12 III 2 BauGB die Vorschriften zur

²⁸⁰ OVG Greifswald, Urt. v. 15.2.2006 – 3 K 35/04 – BauR 2006, 1432 = UPR 2006, 359 = NVwZ-RR 2006, 673.

²⁸¹ OVG Schleswig, Urt. v. 31.5.2005 – 1 KN 6/04 – NordÖR 2005, 465 = NuR 2006, 467 – Biogasanlage.