Berliner Schriften zur Stadt- und Regionalplanung 35

Stephan Mitschang (Hrsg.)

Vorhabenbezogene Bebauungspläne

Fach- und Rechtsfragen

Nomos

Berliner Schriften zur Stadt- und Regionalplanung

herausgegeben von

Univ.-Prof. Dr.-Ing. habil. Stephan Mitschang

Band 35

Stephan Mitschang (Hrsg.)

Vorhabenbezogene Bebauungspläne

Fach- und Rechtsfragen

Nomos

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über http://dnb.d-nb.de abrufbar.

ISBN 978-3-8487-5685-8 (Print)
ISBN 978-3-8452-9826-9 (ePDF)

Die Bände 1-31 dieser Reihe sind im Peter Lang Verlag erschienen.

1. Auflage 2019
© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2019. Gedruckt in Deutschland. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wiedergabe und der Übersetzung, vorbehalten. Gedruckt auf alterungsbeständigem Papier.

Inhalt

Vorwort 7

Entstehung und heutige Bedeutung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die städtebauliche Entwicklung in den Städten und Gemeinden 9
Matthias Simon

Anforderungen an den Abschluss von Durchführungsverträgen 25
Arno Bunzel

Absicherung von Vertragspflichten und Leistungsstörungen 37
Gernot Schiller

Probleme vorhabenbezogener Bebauungspläne in Erholungssondergebieten 53
Christian-W. Otto

Vorhaben-und Erschließungsplan sowie vorhabenbezogener Bebauungsplan 67
Stephan Mitschang

Flexibilisierung nach § 12 Abs. 3a BauGB 111
Wilhelm Söfker

Vorprüfung und Umweltprüfung bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen 121
Joachim Tepperwien

Vorhabenbezogene Bebauungspläne – Anwendungspraxis in Berlin 133
Tim Schwarz

Gemeinsamkeiten und Unterschiede zum klassischen Bebauungsplan 147
Ulrich Battis

Vademecum für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 153
Anne Luise Müller

Probleme bei der Prognose der finanziellen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers 165
Matthias Blessing

Vorwort

Seit seiner Schaffung im Rahmen der deutschen Wiedervereinigung vor 28 Jahren nimmt der vorhabenbezogene Bebauungsplan (§ 12 BauGB) mittlerweile eine mindestens ebenso wichtige Stellung für die städtebauliche Entwicklung in den Kommunen ein, wie der schon mit der Ausgestaltung des BBauG-1960 eingeführte klassische Bebauungsplan. Trotzdem sind, insbesondere bei der Anwendung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Planungspraxis, immer noch sowohl Schwierigkeiten als auch offene Fragestellungen feststellbar, die Anlass dazu bieten, dieses später eingeführte Planungsinstrument hinsichtlich seiner Entwicklung (zuletzt durch Einfügung von Abs. 7 in Bezug auf die Bewältigung der Ferienhausproblematik geändert) einer genaueren Betrachtung unter Berücksichtigung der aktuell stattfindenden Planungspraxis zuzuführen. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die drei Elemente des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag und vorhabenbezogener Bebauungsplan) und ihr Zusammenwirken im Sinne eines einheitlichen Planwerkes zu legen. Im Vordergrund stehen dabei die nach wie vor bestehenden Probleme bei der Vertragsgestaltung, dem Umgang mit Leistungsstörungen, der Anwendung der uvp-rechtlichen Bestimmungen sowie der Prüfung der finanziellen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers. Daneben gilt es aber ebenso die Gemeinsamkeiten und Unterschiede mit dem althergebrachten klassischen Bebauungsplan herauszuarbeiten sowie nicht zuletzt auch die mit § 12 Abs. 3a BauGB ausgestalteten und immer noch nicht gänzlich durchdrungenen Flexibilisierungsmöglichkeiten nicht aus dem Fokus zu verlieren.

Die am 17. und 18. September 2018 an der Technischen Universität Berlin stattgefundene wissenschaftliche Fachtagung hat sich unter dem Thema „Vorhabenbezogene Bebauungspläne – Fach- und Rechtsfragen“ mit diesen Themenfeldern, unter Berücksichtigung der Planungspraxis sowie unter Erörterung der rechtlichen und planungsfachlichen Anforderungen näher auseinandergesetzt. Der nachfolgende Tagungsband

enthält eine Zusammenstellung der schriftlich ausgearbeiteten Einzelvorträge.

Berlin, im Juli 2017

Universitätsprofessor Dr.-Ing. habil. Stephan Mitschang
am Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin
Fachgebiet Städtebau- und Siedlungswesen
– Orts-, Regional- und Landesplanung –
Hardenbergstraße 40 a
10 623 Berlin

Entstehung und heutige Bedeutung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die städtebauliche Entwicklung in den Städten und Gemeinden

LL. M. Dipl. sc. pol. Univ. Matthias Simon

I. Einführung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan[1] ist 28 Jahre nach seiner ursprünglichen Entwicklung für das „Beitrittsgebiet" im Rahmen der deutschen Wiedervereinigung und 25 Jahre nach seiner Einführung im gesamten Bundesgebiet nicht mehr aus der Planungspraxis unserer Städte und Gemeinden wegzudenken. Wenngleich sich im Rahmen der planerischen Anwendung in den vergangenen Jahren auch regelmäßig wiederkehrende Schwächen dieses Planungsinstrumentariums gezeigt haben – worauf ebenfalls einzugehen sein wird –, scheint der vorhabenbezogene Bebauungsplan, gerade aus der Sicht kreisangehöriger Städte und Gemeinden, zeitgemäßer und notwendiger denn je. Die Gründe hierfür sind vielfältig:

1. Festsetzungsfindungsrecht

So verlangen komplexe städtebauliche Situationen und auf alsbaldige Durchführung hin angelegte Bauvorhaben mit Vorhabenbezug in Stadt und Land immer häufiger nach kreativen, individuell ausgestalteten Lösungen, bei denen der Numerus clausus der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB und das Verbot planersetzender Verträge regelmäßig nicht den Spielraum bieten, den die planenden Gemeinden benötigen. Auch klimaoptimierte Baumaterialien, Niedrigenergiebauweisen und energetisch optimierte Quartiere lassen sich in Zeiten eines fortschreitenden

1 Zur Abgrenzung der Begriffe „vorhabenbezogener Bebauungsplan" und „Vorhabens- und Erschließungsplan" siehe den folgenden Beitrag von Mitschang im vorliegenden Band. Im vorliegenden Beitrag wird der – aus Sicht des Verfassers – vorzugswürdigere und unmissverständliche Begriff des „vorhabenbezogenen Bebauungsplans" verwendet. Auf eine Erläuterung dieses Komplexes wird zur Vermeidung einer Doppelung im Tagungsband verzichtet.

ökologischen und das Stadtklima betreffenden Bewusstseins mit dem Festsetzungsfindungsrecht des § 12 Abs. 3 BauGB deutlich zielführender einsteuern, als dies mit einem qualifizierten Angebotsbebauungsplan der Fall wäre.

2. Durchführungscharakter

Die nicht nur in Bayern geführte Debatte über Möglichkeiten der Reduktion der Flächeninanspruchnahme lassen den vergleichsweise einfachen Aufhebungsmechanismus der Planung bei Nichtvollzug in einem neuem Licht erscheinen. Dem deutschen Baurecht fehlt neben der oft kompliziert ausgestalteten vertraglichen Baupflicht ein entsprechender Mechanismus in der Angebotsbauleitplanung. Deshalb stellt sich der vereinfachte Baurechtsentzug bei Nichtdurchführung häufig als besonders zielführend dar.

3. Kooperationscharakter

Überdies entspricht auch der kooperative Planabstimmungscharakter des § 12 BauGB mit dem Blick auf dringend benötigten sozial- und altersgerechten und ggf. betreuten Wohnraum einer Planungsrealität, der das Recht der städtebaulichen Verträge in Verbindung mit einer Angebotsbebauungsplanung nicht immer gerecht wird. So scheitern kreative Lösungen im Bereich der Schaffung günstigen Wohnraums nicht selten an Grenzen, die Gesetz und Rechtsprechung im Rahmen der Anwendung des § 9 und des § 11 BauGB geschaffen haben.

4. Projektbezug

Befeuert wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan in den letzten Jahren schließlich auch durch die Energiewende. So liefert § 12 BauGB in seiner heutigen Ausgestaltung genau das Planungsinstrumentarium und das Prüfprogramm, welches eine Gemeinde benötigt, wenn der „PV-Projektant“ sich anschickt ein Projekt in der Gemarkung einer Gemeinde verwirklichen zu wollen. Je nach Steuerungs- und Ausschlusswirkung der vor-

bereitenden Bauleitplanung sowie dem zu Grunde liegenden Landesrecht[2] gilt Gleiches für die Windenergie.

Die Planungsrealität und die instrumentellen Bedarfe der Städte und Gemeinden sowie das diesbezügliche Angebot des Gesetzgebers an diese haben sich also mit Blick auf die Bauleitplanung mit Vorhabenbezug in den vergangenen Jahrzehnten aufeinander zubewegt. Nicht weniger ist freilich Sinn einer guten Gesetzgebung. Zahlreiche Rechtsfragen, die mit der Einführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgeworfen wurden, sind zwischenzeitlich geklärt. Manche bestehen nach wie vor. In den Städten und Gemeinden haben sich häufig auch wiederkehrende Standardsituationen herausgeschält, die es nachfolgend zu beleuchten gilt. Schließlich zeigt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in manchen Projektphasen freilich auch Schwächen, die jedoch nach dem Dafürhalten des Verfassers nicht über die Schwächen einer entsprechenden vertraglich flankierten Angebotsbauleitplanung hinausrechen. Auch dies soll nachfolgend angesprochen werden.

II. Entstehung und Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Die Entwicklung und Fortentwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wie wir ihn heute in § 12 des Baugesetzbuches vorfinden, kann vor dem Hintergrund einer rechts- und realgeschichtlichen Darstellung in vier Stufen beschrieben werden. Diese reichen von der Einführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Investitionsbeschleunigungsinstrument für den Raum des Beitrittsgebiets im Jahr 1990 bis zur dauerhaften Integration und Ausformung des heutigen § 12 BauGB im Jahr 1998 samt der nachfolgenden Nachsteuerung in den Novellen des Baugesetzbuchs ab dem Jahr 2001. Am Anfang dieser Entwicklung und Fortentwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans steht jedoch die Phase der Wiedervereinigung der beiden deutschen Staaten, mithin zwei daraus entspringender Nachwenderealitäten.

1. Investitionsbedarf und Planungsressourcen im Beitrittsgebiet

Zum einen identifizierten die damals politisch Verantwortlichen einen hohen Investitionsbedarf, der mit dem Beitritt des Gebietes der damaligen

2 Vgl. hierzu Art. 81 BayBO.

DDR zur Bundesrepublik Deutschland eben dort ausgelöst wurde. Durch die Übernahme eines marktwirtschaftlichen Ordnungsrahmens[3] sowie aufgrund der offensichtlich in den Startblöcken stehenden und selbstverständlich auch notwendigen privaten Investoren wurde schnell klar, dass für Arbeit, Wohnen und Infrastruktur „dringlich"[4] benötigte Vorhaben, mithin Hotels, Möbelhäuser und Baumärkte auf der grünen Wiese, Tankstellen, Wohnquartiere, Vorhaben des produzierenden Gewerbes, Freizeiteinrichtungen etc. alsbald nur durch ein (kosten)effizientes und kooperativ ausgestaltetes Planungsinstrument verwirklicht werden können, das eben auch den privaten Vorhabenträger in die Verantwortung nimmt, ohne dass damit ein Ausverkauf von Hoheitsrechten vorgenommen würde.

Zum anderen war man sich mit Blick auf diese Tatsache eben auch bewusst, dass die finanziellen und personellen Ressourcen, der mit neuen originären Planungskompetenzen ausgestatteten politischen Gemeinden, häufig nicht in der Lage waren, entsprechende Planungen nach der neuen Rechtslage vorzunehmen. So hatten von den 7.500, zum Beitrittszeitpunkt bestehenden kreisangehörigen Städten und Gemeinden auf dem Gebiet der ehemaligen DDR, ca. 5.500 unter 1.000 Einwohner[5].

Die damals verantwortlichen Spitzenbeamten hatten somit eine Situation vor Augen, in der ein interessierter, leistungsfähiger und erfahrener Investor auf eine noch in den Startlöchern stehende Gemeinde zugeht und eben dieser Gemeinde einen mit ihr abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan vorlegt, dem diese Gemeinde sodann in einem abwägungsfehlerfreien Satzungsverfahren zur baurechtlichen Realisierbarkeit verhilft. Komplexe Fragen der Planerstellung, der Verfahrensvorbereitung, der notwendigen städtebaulichen Untersuchungen sowie der Erschließung und Realisierung sollten – wie man heute sagen würde – „outgesourct" werden, ohne dabei die Verfahrensleitung aus der Hand zu geben, weshalb damit auch keine Privatisierung öffentlicher Verfahrens- und Willensakte verbunden werden sollte und auch nicht wurde.

Die vereinzelt vorzufindenden Feststellungen, dass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Verfahrensprivatisierung bzw. eine Gefährdung der demokratisch legitimierten Selbstverwaltung verbunden sein könnte, gehen insoweit merklich zu weit: Das Heft des Handelns liegt

3 So der Auftrag aus dem Ersten Staatsvertrag vom 18.05.1990 über die Schaffung einer Wirtschafts-, Währungs- und Sozialunion.

4 So die Formulierung in der Urfassung des § 55 BauZVO-DDR 1990.

5 Wollmann, Kommunalpolitik und -verwaltung in Ostdeutschland, in: Blanke (Hrsg.), Staat und Stadt, PVS-Sonderheft, 22 (1991), S. 237ff.

auch beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Hand der Gemeinde.

Und der Erfolg gab den Verfassern der Vorschrift sowie dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Recht. So lagen im Mai 1992 nach Angaben des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau bereits rund 500 Satzungen über Vorhaben- und Erschließungspläne vor[6].

2. § 55 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der DDR vom 20. Juni 1990

Mit Blick auf die konkrete Gesetzgebung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan somit erstmals unter der Bezeichnung „Vorhaben- und Erschließungsplan" in § 55 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) der DDR vom 20. Juni 1990[7] geregelt worden. Die Vorschrift wurde in der damals üblichen Abstimmung zwischen dem Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau sowie dem Bauministerium der DDR zunächst nur für besonders investive Vorhaben entwickelt[8].

Der Begriff des „Vorhaben- und Erschließungsplans" entstammt somit formaljuristisch betrachtet DDR-Recht der Wendezeit. Mit dem Einigungsvertrag wurde dieser § 55 zum 31. August 1990, nach Aufhebung der BauZVO, für das Gebiet der ehemaligen DDR in das BauGB übernommen. Für diese rechtliche Konstruktion wurde mit dem damaligen § 246a BauGB eine sogenannte „Überleitungsregelung aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands" geschaffen, dessen Abs. 1 Nr. 6 Regelungen zur Anwendung des § 55 BauZVO-DDR traf.

§ 55 BauZVO vom 30. Juli 1990:

55 Vorhabens- und Erschließungsplan

(1) Innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten dieser Verordnung kann die Gemeinde abweichend von den §§ 16 bis 20 durch Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn

---

6 Vgl. Pressemitteilung 36/92 des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau sowie den Baulandbericht des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bonn 1993, S. 139ff.

7 Bekanntgemacht im: Gesetzblatt der Deutschen Demokratischen Republik, Berlin den 30. Juli 1990, im Internet unter: https://deutsche-einheit-1990.de/wp-content/uploads/BauZVO_klein.pdf.

8 Siehe Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.), Baugesetzbuch Kommentar, Loseblattsammlung, § 12 Rn. 5.

1. die Vorhaben ohne Aufstellung eines Bebauungsplans nicht zugelassen werden können,

2. die Durchführung der Vorhaben für die Sicherung oder Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Deckung eines Wohnbedarfs der Bevölkerung oder für erforderliche Infrastrukturmaßnahmen dringlich ist,

3. der Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

Der von der Gemeinde gebilligte Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil der Satzung. In der Satzung können ergänzende Bestimmungen in entsprechender Anwendung des § 9 und der Anlage 1 zu dieser Verordnung getroffen werden.

(2) Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere mit den Grundsätzen des § 1 vereinbar sein. § 2 Abs. 2 ist entsprechend anzuwenden.

(3) Vor dem Erlass der Satzung ist den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben. Die Gemeinde kann anstelle der Beteiligung nach Satz 1 eine Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange in entsprechender Anwendung des § 3 Abs. 2 und des § 4 Abs. 1 und 2 durchführen. Auf die Satzung ist § 11 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. Die Satzung ist zusammen mit der Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekanntzumachen; die Bekanntmachung kann auch in entsprechender Anwendung des § 11 Abs. 3 vorgenommen werden.

(4) Im Gebiet der Satzung ist ein Vorhaben zulässig, wenn es der Satzung nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

(5) Wir der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 durchgeführt, soll die Gemeinde die Satzung aufheben. Wechselt der Träger des Vorhabens, kann die Gemeinde die Satzung aufheben, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist nach Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 gefährdet ist. Für die Aufhebung der Satzung gilt Absatz 2 entsprechend. Aus der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden.

(6) Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der nach Absatz 1 Satz 1 und 2 Bestandteil der Satzung ist, sowie nach Absatz 1 Satz 3 getroffene ergänzende Bestimmungen können durch Satzung geändert werden. Für die Änderung der Satzung gilt Absatz 3 und § 11 Abs. 4 entsprechend.

(Die Aufstellung eines Bebauungsplans bleibt unberührt.)

§ 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB:

6. (Vorhaben- und Erschließungsplan) § 55 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik ist mit folgenden Maßgaben anzuwenden:

a) In Absatz 1 wird in Satz 1 der Satzteil vor Nummer 1 wie folgt gefasst: "Die Gemeinde kann durch Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben abweichend von den §§ 30, 31 und 33 bis 35 des Baugesetzbuchs bestimmen, wenn". In Absatz 1 Satz 3 wird "Anlage 1 zu dieser Verordnung" durch "aufgrund des § 2 Abs. 5 des Baugesetzbuchs erlassenen Verordnung" ersetzt. § 9 Abs. 8, § 31 Abs. 1 und § 36 dieses Gesetzbuchs sowie § 4 Abs. 3 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik sind entsprechend anzuwenden. Eine Satzung nach § 55 Abs. 1 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik gilt für Zwecke der Teilungsgenehmigung als Bebauungsplan.

b) Die §§ 58 und 59 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik sind auf Satzungen nach § 55 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik mit der Maßgabe anzuwenden, dass § 58 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik auch für die Begründung der Satzung nach § 55 Abs. 1 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik gilt; § 216 ist anzuwenden.

c) Beschlüsse nach § 55 Abs. 1 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik sind Entscheidungen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung; § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist entsprechend anzuwenden.

3. Investitionserleichterungs- und Wohnungsbaulandgesetz (1993)

Mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 wurde der vorhabenbezogenen Bebauungsplan, zunächst bis zum 31. Dezember 1997 zeitlich befristet, für das gesamte Bundesgebiet eingeführt. Dies war freilich Konsequenz der guten praktischen Erfahrungen mit dem neuen, praxisnahen Planungsinstrument. Die Vorschrift wurde allerdings fortentwickelt. So konnte man 1993 bereits auf erste wissenschaftliche Ausarbeitungen sowie Ermittlungen und Bewertungen des zuständigen Ministeriums zu den im Beitrittsgebiet gemachten Erfahrungen zurückgreifen.[9]

Neben redaktionellen Änderungen ist vor allem hervorzuheben, dass in dem maßgeblichen § 7 des BauGB-Maßnahmengesetz festgestellt wurde, dass auch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Einklang stehen muss und eine entsprechende Planung mit § 1 Abs. 3 bis 6 BauGB vereinbar sein muss:

---

9 Vgl. Pietzcker, Der Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 55 BauZVO, DVBl. 1992, S. 658.

§ 7 Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan – BauGB-MaßnahmenG

(1) Die Gemeinde kann durch Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, die nicht bereits nach den §§ 30, 31 und 33 bis 35 des Baugesetzbuchs zulässig sind, wenn

1. die Vorhaben ohne Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans nicht zugelassen werden können,

2. der Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet (Durchführungsvertrag); die §§ 127 bis 135 des Baugesetzbuchs sind nicht anzuwenden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil der Satzung. Einzelne Grundstücksflächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans können in die Satzung einbezogen werden, wenn dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. In der Satzung können ergänzende Bestimmungen in entsprechender Anwendung des § 9 des Baugesetzbuchs und der auf Grund des § 2 Abs. 5 des Baugesetzbuchs erlassenen Verordnung getroffen werden; für Grundstücksflächen nach Satz 3 sind solche Bestimmungen zu treffen. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs ist entsprechend anzuwenden.

(2) Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere mit § 1 Abs. 3 bis 6 des Baugesetzbuchs vereinbar sein. Die Satzung ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln; § 8 Abs. 2 bis 4 des Baugesetzbuchs, § 246 a Abs. 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs und § 1 Abs. 2 sind entsprechend anzuwenden.

(3) Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Satzungsverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden; § 2 Abs. 3 des Baugesetzbuchs gilt entsprechend. Vor dem Erlass der Satzung ist den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben. Die Gemeinde kann anstelle der Beteiligung nach Satz 2 eine Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange in entsprechender Anwendung des § 3 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuchs und des § 4 des Baugesetzbuchs durchführen; § 2 Abs. 3 bis 5 ist entsprechend anzuwenden, auch wenn das Vorhaben anderen Zwecken als der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll. Die Abstimmung mit benachbarten Gemeinden ist entsprechend § 2 Abs. 2 des Baugesetzbuchs durchzuführen. Die Satzung ist der höheren Verwaltungsbehörde entsprechend § 11 Abs. 3 des Baugesetzbuchs anzuzeigen; im Anzeigeverfahren ist die Verletzung von Rechtsvorschriften innerhalb eines Monats geltend zu machen. § 6 Abs. 4 Satz 2 und 3 des Baugesetzbuchs ist mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, dass die Frist um höchstens zwei Monate verlängert werden kann. Die Satzung und die Durchführung des Anzeigeverfahrens sind ortsüblich bekanntzumachen; die Bekanntmachung kann auch in entsprechender Anwendung des § 12 des Baugesetzbuchs vorgenommen werden. Betrifft die Satzung Grundstücksflächen im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans, tritt der Bebauungsplan mit dem Inkrafttreten der Satzung insoweit außer Kraft; hierauf ist in der Bekanntmachung der Satzung hinzuweisen.

(4) Im Gebiet der Satzung ist ein Vorhaben zulässig, wenn es der Satzung nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Die §§ 31, 33 und 36 des Baugesetzbuchs sind entsprechend anzuwenden. Die Satzung gilt für die Zwecke der Teilungsgenehmigung und Grenzregelung nach dem Baugesetzbuch als Bebauungsplan. Sie gilt für Zwecke der Enteignung als Bebauungsplan nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs, um Grundstücke entsprechend den Bestimmungen der Satzung, die im Bebauungsplan als Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs getroffen werden können, für öffentliche Zwecke zu nutzen oder eine solche Nutzung vorzubereiten.

(5) Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 durchgeführt, soll die Gemeinde die Satzung aufheben. Wechselt der Träger des Vorhabens, kann die Gemeinde die Satzung aufheben, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 gefährdet ist. Aus der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden.

(6) Die Vorschriften über die Aufstellung der Satzung gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung oder Aufhebung; für die Änderung gelten § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und § 2 Abs. 7 entsprechend.

(7) Die Aufstellung eines Bebauungsplans bleibt unberührt. Absatz 3 Satz 8 ist entsprechend anzuwenden.

(8) Für Satzungen nach dieser Vorschrift gilt § 18 des Investitionsvorranggesetzes in seinem Anwendungsbereich, wenn die Durchführung des Vorhabens nach dem Plan für die Sicherung oder Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Deckung eines Wohnbedarfs der Bevölkerung oder für erforderliche Infrastrukturmaßnahmen dringlich ist. § 33 des Baugesetzbuchs ist in diesen Fällen nicht entsprechend anzuwenden.

4. Bau- und Raumordnungsgesetz 1998

Der heutige § 12 BauGB sowie das Konzept eines „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ wurde schließlich durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 geschaffen[10]. Durch diese Fortentwicklung und die dauerhafte Integration des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in das Baugesetzbuch sowie durch die sprachliche Neugestaltung der ursprünglichen „Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan“ hin zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Jahr 1998 wurde demnach auch eine terminologische Einheitlichkeit der städtebaurechtlichen Formensprache hergestellt.

---

10 Siehe das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081).

Allerdings wurde zu diesem Zeitpunkt die Chance vertan, einem Vorschlag der SPD zu folgen und die Vorschrift des § 12 BauGB auch sogleich mit „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ zu überschreiben. „Chance“, weil es sich bei dem besonderen Typus eines Bebauungsplans aus allgemeinem Blickwinkel der planenden Gemeinde eben nicht um einen Vorhaben- und Erschließungsplan handelt, der vielmehr lediglich ein zentrales Teilelement des vorhabenbezogenen Bebauungsplans darstellt. Diese Frage führt gerade bei jungen Bauamtsleiterinnen und Bauamtsleitern nicht selten zu Nachfragen.

Dennoch erfolgten 1998 zentrale Klarstellungen, wie zum Beispiel die Feststellung in § 12 Abs. 1 BauGB, wonach der Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss zu unterzeichnen ist. Im Übrigen wurde 1998 klargestellt, dass der Vorhabenträgerwechsel der Zustimmung der Gemeinde bedarf und wann der Vorhabenträger einen Rechtsanspruch auf Zustimmung zum Wechsel hat. Schließlich wurde § 12 Abs. 4 BauGB geschaffen, wonach weitere einzelne Flächen einbezogen werden.

5. BauGB Novelle 2001, EAG Bau 2004, BauGB 2007 und BauGB Novelle 2017

Die Novellen 2001, 2004, 2007 und 2017 brachten im Wesentlichen Anpassungen an die Anforderungen der UVP-Richtlinie (2001), an die „Plan-UP-Richtlinie“ (2004), die Einfügung des Absatzes 3a (vorhabenbezogene Baugebietsfestsetzung) (2007) sowie die Einfügung des Absatzes 7 (planerische Absicherung von Wohnnutzungen in Erholungssondergebieten) (2017).

Mit dem heutigen Tag lautet die Vorschrift, die im Sommer 1990 – maßgeblich von Walter Bielenberg, Wilhelm Söfker und Michael Krautzberger – als „Bauträgerbebauungsplan“ vorausgedacht wurde, demnach:

§ 12 Vorhaben- und Erschließungsplan

(1) Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Die Begründung des Planentwurfs hat die nach § 2a erforderlichen Angaben zu enthalten. Für die grenzüberschreitende Beteiligung ist eine Übersetzung der Angaben vorzulegen, soweit dies nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Satz 1 gelten ergänzend die Absätze 2 bis 6.