

Vorhaben bezogener Bebauungsplan

Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan ist als eine Sonderform des Bebauungsplans anzusehen, der immer dann Anwendung findet, wenn ein exakt geplantes Bauprojekt von einem Bauträger beziehungsweise Investor in die Tat umgesetzt werden soll.

Er besteht aus drei verschiedenen Komponenten:

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Bebauungsplan
- Durchführungsvertrag

Unter einem „**Vorhaben- und Erschließungsplan**“ wird ein Plan verstanden, welcher vom **Bauträger (*)** beziehungsweise Investor in Absprache mit der zuständigen Gemeinde erstellt wird und der das Bauvorhaben im Allgemeinen sowie die Maßnahmen zur Erschließung umfasst.

Durch diesen konkreten **Bebauungsplan (*2)** wird für den Vorhabenträger beziehungsweise Investor Baurecht geschaffen, auf dessen Grundlage die geplanten Bauvorhaben schneller in die Tat umgesetzt werden können, als es üblich ist.

Der normale Weg über das Bebauungsplanverfahren sowie der anschließenden Baugenehmigung, der wesentlich zeitaufwändiger ist, wird somit umgangen.

Dieses eigenständige Instrument des Städtebaurechts ist dessen jüngstes Element und hat seinen Ursprung in § 55 BauZVO der DDR.

Nach der Wiedervereinigung wurde es in das BauGB übernommen; zum damaligen Zeitpunkt hatte es allerdings ausschließlich Gültigkeit für die neuen Bundesländer.

Von 1993 bis 1998 wurde diese Gültigkeit auf das gesamte Bundesgebiet ausgedehnt, was zunächst auf diesen Zeitraum begrenzt sein sollte.

Doch durch das BauROG 1998 wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan zeitlich unbegrenzt in das BauGB aufgenommen und ist seitdem in dem allgemeinen Städterecht integriert.

Voraussetzungen für einen Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhabenträger beziehungsweise Investor, welcher den Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt hat, muss folgende Voraussetzungen erfüllen, welche in einem sogenannten Durchführungsvertrag vereinbart werden. Demnach unterliegt der Vorhabenträger folgenden Verpflichtungen:

- Er muss die Kosten, welche für die Planung sowie Erschließung entstehen, tragen
- Er muss die geplanten Maßnahmen gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans durchführen

- Er muss die geplanten Maßnahmen innerhalb einer **bestimmten Frist (*)** durchführen

Auch ist zu beachten, dass gemäß § 12 Abs. 5 BauGB der Vorhabenträger nicht wechseln darf, ohne dass die zuständige Gemeinde diesem Wechsel zugestimmt hat.

Allerdings darf die Zustimmung nur in jenen Fällen verweigert werden, in denen zu befürchten ist, dass aufgrund des Wechsels des Vorhabenträgers die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der vereinbarten Frist nicht gewährleistet ist.

Rechtsgrundlagen für den Vorhaben- und Erschließungsplan

Gesetzlich definiert wird der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB:

(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 Abs. 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.

(2) Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Auf Antrag des Vorhabenträgers oder sofern die Gemeinde es nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für erforderlich hält, informiert die Gemeinde diesen über den voraussichtlich erforderlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 unter Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1.

(3) Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnung gebunden;

die §§ 14 bis 18, 22 bis 28, 39 bis 79, 127 bis 135c **sind nicht anzuwenden.** Soweit der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Festsetzungen nach § 9 für öffentliche Zwecke trifft, kann gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 enteignet werden.

(3a) Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

(4) Einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans können in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

(5) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist nach Absatz 1 gefährdet ist.

(6) Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach Absatz 1 durchgeführt, soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Bei der Aufhebung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 angewendet werden.“

- Ende Gesetzes-Text -

Durchführung eines Vorhaben- und Erschließungsplans

Der Vorhabenträger muss sich zunächst an die zuständige Gemeinde wenden und dort seinen Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Bitte um Zustimmung vorlegen. Dieser Plan muss eine detaillierte Darstellung des Vorhabens selbst sowie dessen Erschließung beinhalten. „Detailliert“ bedeutet in diesem Fall, dass das Vorhaben anhand folgender Kriterien dargestellt wird:

- Ansichten
- Grundrisse
- Lagepläne

Die zuständige Gemeinde muss nun den Vorhaben- und Erschließungsplan prüfen;

der **Vorhabenträger hat einen gesetzlichen Anspruch gemäß § 12 Abs. 2 BauGB** darauf, dass die Gemeinde dies ermessensfehlerfrei tut.

Tut sie das nicht beziehungsweise lehnt sie den Antrag ab, ohne sich mit diesem beschäftigt zu haben, so wird sie gegenüber dem Vorhabenträger schadensersatzpflichtig.

Anders hingegen ist die Rechtslage bei einer Ablehnung des Antrags, die aufgrund von städtebaulichen Gründen innerhalb einer angemessenen Frist seitens der Gemeinde abgelehnt wird: in derartigen Fällen hat der Vorhabenträger keinerlei Ansprüche auf Schadensersatz.

Wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan allerdings von dem Gemeinderat beschlossen, so wird er zu einem Bestandteil des sogenannten „Vorhaben bezogenen Bebauungsplans“.

In der Praxis ist dies so zu verstehen, dass das Vorhaben bekannt ist, bevor der eigentliche Bebauungsplan aufgestellt wird.

Vorhaben bezogener Bebauungsplan

Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan ist als eine Sonderform des Bebauungsplans anzusehen, der immer dann Anwendung findet, wenn ein exakt geplantes Bauprojekt von einem Bauträger beziehungsweise Investor in die Tat umgesetzt werden soll.

Er besteht aus drei verschiedenen Komponenten:

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Bebauungsplan
- Durchführungsvertrag

Während der Vorhaben- und Erschließungsplan zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abgestimmt werden muss, ist der eigentliche Bebauungsplan als die Grundlage für die spätere Baugenehmigung anzusehen.

Alles, was dort nicht geregelt werden kann, findet seine vertragliche Vereinbarung schließlich im Durchführungsvertrag, welcher zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde geschlossen wird.

Diese zusätzlichen Vereinbarungen können beispielsweise den zeitlichen Ablauf des Vorhabens festlegen oder die Gestaltung des Gebäudes.

Die Besonderheiten bei den Vorhaben bezogenen Bebauungsplänen im Vergleich zu gewöhnlichen Bebauungsplänen bestehen zum einen darin, dass die Initiative zu betreffendem Vorhaben grundsätzlich vom Vorhabenträger ausgeht, er über die beplante Fläche verfügen muss und dass dieser sich vertraglich dazu verpflichten muss, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Kosten hierfür selbst zu tragen (zumindest anteilsweise).

Die zuständige Gemeinde wiederum hat das Recht, detailliertere Festsetzungen als in gewöhnlichen Bauplänen anzuordnen, da der normale Festsetzungskatalog ohne Bedeutung ist.

Ein Vorhaben bezogener Bebauungsplan wird dahingehend ausgelegt, dass die Gemeinde mit dessen Erstellung deutlich macht, dass für diesen ergänzend zu bzw. in Abweichung von den allgemeinen Regelungen für 'normale' Bebauungspläne die Sonderregelungen des § 12 BauGB gelten sollen [OVerwG Nordrhein-Westfalen, 03.12.2003, 7a D 42/01.NE].

Zu beachten ist, dass alle drei Komponenten zwingend vorhanden sein müssen.

Fehlt auch nur einer, ist der Bebauungsplan unwirksam.

Dasselbe gilt in jenen Fällen, in denen die eine Komponente der anderen in irgendeiner Form widerspricht [OVerwG Berlin-Brandenburg, 10.12.2008, 2 A 10.07].

o d e r

1. Allgemein

Normen: § 12 BauGB

Der **Vorhaben- und Erschließungsplan ist das Vorstadium** des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Sonderform des Bebauungsplans).

Rechtsgrundlage ist § 12 BauGB

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein von einem Investor aufgestellter und mit der zuständigen Gemeinde abgestimmter Plan über die Durchführung eines Bauvorhabens einschließlich der Erschließung, dessen Inhalte von der Gemeinde als **vorhabenbezogener Bebauungsplans** erlassen werden.

Die Durchführung des Vorhabens wird in einem zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließenden städtebaulichen Vertrag (**Durchführungsvertrag**) gemäß § 11 BauGB geregelt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ermöglicht es der Gemeinde in enger Kooperation mit einem Investor oder Vorhabenträger die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bestimmte größere Vorhaben, deren Durchführung dringlich ist,

- in einem schnelleren Verfahren
- in einem einfacheren Verfahren,
- auf der Grundlage der Planung des Vorhabenträgers und
- auf Kosten des Vorhabenträgers zu schaffen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (im weiteren Sinne) besteht zwingend aus den **drei folgenden Elementen**.

Das Fehlen eines der Elemente führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans:

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Durchführungsvertrag
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Alle drei Bestandteile müssen aufeinander abgestimmt sein und dürfen sich nicht widersprechen.

Nach dem Urteil OVG NRW 23.01.2006 - 7 D 60/04 ist der Begriff der **genehmigten Vorhaben jedoch eher eng auszulegen**.

Eine Abweichung des im vorhabenbezogenen Bebauungsplans genehmigten Vorhabens von dem im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhaben führt zur Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplans.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist auf ein **konkretes Vorhaben** zugeschnitten.

Das Vorhaben ist zulässig, wenn es der Satzung nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Gleichzeitig ist der Vorhabenträger bzw. Investor verpflichtet, sein Vorhaben innerhalb einer festgesetzten Frist durchzuführen.

Geschieht dies nicht, soll bzw. kann die Gemeinde die Satzung aufheben.

Zu beachten:

Die besonderen Gefahren des Vorhaben- und Erschließungsplans liegen in seiner isolierten Projektbezogenheit.

Er wird meistens auf Veranlassung und unter Federführung des Vorhabenträgers aufgestellt und ist in der Regel auf ein konkretes Investitionsvorhaben bezogen.

Dadurch wächst nachvollziehbar die Gefahr, isolierte Einzelentscheidungen zu treffen, auch wenn die Satzungshoheit weiterhin bei der Gemeinde liegt.

Gerade bei Vorhaben- und Erschließungsplänen ist von der Kommune darauf zu achten, dass die übergeordneten Zielsetzungen der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

2. Verfahren

Der **Vorhabenträger** kann gemäß § 12 BauGB die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beantragen.

Die Gemeinde entscheidet über den Antrag nach Ausübung eines Ermessens.. Voraussetzung ist, dass der Investor in der Lage sein wird, das Vorhaben durchzuführen.

In einem **zweiten Schritt** erstellt der Vorhabenträger den **Vorhaben- und Erschließungsplan**, zumeist unter Einbeziehung eines Architekturbüros. Inhaltlich hat sich der Plan an den Inhalt eines Bebauungsplans zu orientieren.

Die Begründung des Planentwurfs hat die nach § 2 a BauGB erforderlichen Angaben zu enthalten.

Die Öffentlichkeits- und Beteiligungsrechte sind einzuhalten.

In der Praxis wird der Durchführungsvertrag nach dem Abschluss des Vorhaben- und Erschließungsplans geschlossen.

3. Durchführungsvertrag

Voraussetzung der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB in der Form des Durchführungsvertrags nach § 12 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger.

Dabei muss der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein, das Vorhaben auszuführen.

Inhalte des Durchführungsvertrages sind im Wesentlichen:

- die Durchführung der Maßnahme gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans
- die Durchführung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist
- die gänzliche oder teilweise Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten

Aufgaben des Vorhabenträgers sind die Erstellung notwendiger Planunterlagen zur Beurteilung der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens sowie die Erstellung der Erschließungsanlagen.

Aufgabe der Gemeinde ist es, die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen und das **Aufstellungsverfahren** einschließlich der Abwägung durchzuführen.

Die Gemeinde behält auch bei der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan die Entscheidungsgewalt in ihrer Hand, da sie im Rahmen ihrer Planungshoheit die notwendigen kommunalpolitischen Beschlüsse fassen muss (**Aufstellungsbeschluss, Abwägung, Satzungsbeschluss, Veröffentlichung**).

Stellt der Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens zur Aufstellung einer Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan, so hat die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Auf die **Aufstellung** eines **Vorhaben- und Erschließungsplans** hat der Vorhabenträger **keinen Rechtsanspruch**.

Der Vorhabenträger bzw. Investor trägt ganz oder teilweise die Kosten für die Erschließung.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB ist somit ein Planungsinstrument das **Ansätzen des Public-Private-Partnership (*)** im Boden- und Flächenmanagement sowie im Bauplanungsrecht entspricht.

4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Inhalt des vorhabenbezogene Bebauungsplans.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfordert die für die Aufstellung eines herkömmlichen Bebauungsplanes erforderlichen formellen und materiellen Voraussetzungen, es sei denn in § 12 BauGB sind insofern Ausnahmen geregelt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird ebenfalls als Satzung beschlossen und ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Aber:

Die in § 9 BauGB aufgeführten inhaltlichen Beschränkungen von Bebauungsplänen gelten nicht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Satzung hat dabei den Zweck, die Zulässigkeit von Vorhaben zu bestimmen, die nicht bereits nach §§ 30, 31 u. 33 bis 35 BauGB zulässig sind.

Wesentliche Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sind:

- Das geplante Vorhaben darf ohne Aufstellung, Ergänzung oder Änderung eines Bebauungsplans nicht zugelassen werden.
- Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.
- Es muss ein Vorhabenträger vorhanden sein.
- Die Maßnahme muss innerhalb einer absehbaren Zeit realisierbar sein; damit sollten auch die Eigentumsverhältnisse weitgehend geklärt sein.
- Der Vorhabenträger muss in der Lage sein, das Vorhaben auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten Plans durchzuführen.

- Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Zeit verpflichten (Durchführungsvertrag).
- Der Vorhabenträger trägt ganz oder teilweise die Kosten der Planung und Durchführung, einschließlich der Erschließungskosten.

In dem **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** wird nur die **Zulässigkeit von Vorhaben bestimmt**.

Voraussetzung ist der Durchführungsvertrag, in dem der Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt ist.

Die einzelnen Vorhaben werden nicht konkret festgesetzt, es wird nur gewährleistet, dass sie geplant sind.

Trotzdem müssen die Vorhaben in den Grundzügen erkennbar sein, eine reine Festsetzung von Baugebietstypen reicht nicht.

Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. dem Erlass der Baugenehmigung ist der Vorhabenträger zum Beginn der Arbeiten berechtigt.

Aufstellungsbeschluss

Eine gewisse Einschränkung der Selbstverwaltung ist darin zu sehen, dass die Bauleitpläne der Rechtsaufsicht durch die höhere Verwaltungsbehörde bedürfen. Dieses Korrektiv der Mitwirkung kann eine gewisse Sicherheit dafür bieten, dass die den Gemeinden eingeräumte Planungshoheit nicht missbräuchlich angewandt wird.

Die Bindung des Verfahrens entspricht darum dem Bedürfnis nach Rechtssicherheit und hat insoweit eine besondere Ordnungsfunktion gerade im **Rechtsetzungsverfahren**.

Die BauNVO schmälert grundsätzlich die Planungshoheit der Gemeinden nicht, sondern kanalisiert sie nur.

Ebenso folgt aus der Tatsache, dass die Gemeinde bei ihrer Mitwirkung im Baugenehmigungsverfahren nach § 36 Abs. 1 Satz 1 in Ausübung ihrer Planungshoheit handelt nichts für oder gegen eine bestimmte, sachgegebene Entscheidungsfreiheit.

Der Sinn der Bezugnahme auf die Planungshoheit besteht allein darin, den - im Übrigen unbestrittenen - Sachzusammenhang zwischen den §§ 2 Abs.1 und 36

Abs.! Satz 1 hervorzuheben und zum anderen in dem Versuch, zu kennzeichnen, dass die in § 36 Abs. 1 Satz 1 vorgesehene Verfahrensbeteiligung der Gemeinde

in erster Linie der Sicherung der Planungshoheit dient und insofern selbst auf § 2 Abs. 1 zurückgeht.

Nicht gesagt ist mit dem Hinweis auf die Planungshoheit dagegen, dass den Gemeinden innerhalb der einzelnen Genehmigungsverfahren - notwendig und Rechtens - eine bestimmte Entscheidungsfreiheit zustünde.

Es kann das damit gar nicht gesagt sein, weil die Frage, was im Einzelfall den zulässigen Gegenstand der Prüfung und Erwägung bildet, maßgebend von den §§ 30 bis 35 abhängt.

Im Gegensatz zu § 2 a Abs. 1 Satz 2 BBauG hat nicht die Gemeinde den Beschluss ortsüblich bekanntzumachen, sondern nunmehr ist nach dem im Übrigen gleichlautenden § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB lediglich der Beschluss als solcher ortsüblich bekanntzumachen.

Der Gesetzgeber hat dadurch herausgestellt, dass das Bundesrecht - mit Ausnahme des abschließenden Beschlusses über den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan - keine Regelungen über Beschlüsse der Gemeinde trifft.

Verpflichtungen über Beschlüsse der Gemeinden sollen sich allein aus dem Kommunalrecht ergeben.

Es sollen nicht nur - wie auch z. B. in den §§ 3, 4, 6 Abs. 5, 12 und 13 Abs. 1 Satz 2 - unnötige, das Verfahren hemmende Beteiligungsvorschriften, sondern auch **bisher gelegentlich entstandene Fehlerquellen vermieden**.

Die Änderung dient daher auch dem Ziel einer **Erhöhung der Rechtssicherheit** der Bauleitplanung, wengleich eine solche Klarstellung angesichts der Rspr. des BVerwG sich erübrigt hätte; denn dem Bundesgesetzgeber fehlt, soweit im BBauG der Begriff Gemeinde verwendet worden ist, die Kompetenz, das für die Beteiligung oder für einzelne Verfahrensschritte zuständige Gemeindeorgan zu bestimmen.

Welches Verwaltungsorgan der Gemeinde den Aufstellungsbeschluss zu fassen hat, ergibt sich also nach dem jeweiligen Landesrecht.

In BaWü und S-H. obliegt z. B. die Befugnis - als Bestandteil der Planungshoheit der Gemeinde und daher kein Geschäft der laufenden Verwaltung - grundsätzlich dem Gemeinderat/Gemeindevertretung.

Er kann beschließende Ausschüsse bilden und ihnen bestimmte Aufgabengebiete zur dauernden Erledigung übertragen.

Diese Übertragung auf beschließende Ausschüsse ist auch hinsichtlich der Einleitung von Bebauungsplanverfahren und der damit verbundenen Beschlüsse möglich.

Die Hauptsatzung kann allerdings dem Gemeinderat Weisungsrechte gegenüber dem beschließenden Ausschuss sowie die Befugnis einräumen, jede Angelegenheit des Ausschusses an sich zu ziehen und noch nicht vollzogene Beschlüsse zu ändern oder aufzuheben.

Die in der Hauptsatzung einer Gemeinde enthaltene Bestimmung, wonach der technische Ausschuss des Gemeinderats als beschließender Ausschuss zuständig

ist für alle Angelegenheiten aus dem Geschäftsbereich des Baudezernats ist durch § 39 Abs. 1 GO nicht gedeckt.

Soweit nach Landesrecht Zeit, Ort und Tagesordnung der öffentlichen Ratssitzungen ortsüblich bekannt gemacht werden, ist eine Sitzungsunterbrechung von einigen Tagen möglich. In einem solchen Fall ist eine erneute öffentliche Bekanntmachung nicht notwendig.

Der **Aufstellungsbeschluss** ist nicht zu verwechseln mit **dem Beschluss über den Bebauungsplan**; er **entspricht** auch **nicht dem Entwurfsbeschluss**, der der öffentlichen Auslegung vorausgeht.

Er ist, was seine verfahrensrechtliche Einordnung betrifft, keine sich aus dem Bundesrecht ergebende tatbestandliche Voraussetzung für die Wirksamkeit eines Bauleitplans.

Ohne den Aufstellungsbeschluss eingeleitete Bauleitverfahren lassen lediglich die vom Gesetz an den Aufstellungsbeschluss geknüpften Rechtswirkungen für Veränderungssperren und die Zurückstellung von Baugesuchen nach §§ 14 und 15 und für die Genehmigung von Baugesuchen nach § 33 nach.

Auch das Fehlen eines möglicherweise aus Landesrecht sich ergebenden notwendigen Aufstellungsbeschlusses hat bei der in diesem Zusammenhang abschließenden Regelung des Gesetzes einen für das Bundesrecht relevanten Verfahrensverstöß nur zur Folge, soweit an den **Aufstellungsbeschluss Rechtswirkungen geknüpft sind**.

Nachdem bei der möglichst frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 entgegen dem bisherigen Recht bewusst auf die gesetzliche Regelung von Einzelheiten des Verfahrens verzichtet worden ist, die Gemeinde also im Rahmen ihrer planerischen Verantwortung über die Art der **Durchführung entscheiden kann** und es den Gemeinden im Rahmen eines weiteren auf den Einzelfall abzustellenden Spielraumes **überlassen bleibt**, zu welchem Zeitpunkt die Bürgerbeteiligung möglichst frühzeitig erfolgen sollte, ist letztere nicht zwingend an den Aufstellungsbeschluss gekoppelt. Sie kann dem **Aufstellungsbeschluss und dessen Bekanntmachung** also sehr wohl **zeitlich vorgezogen werden**, aber auch gleichzeitig oder **später erfolgen**.

Verfahrensablauf zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Gemeinden haben Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch.

Im Einzelnen bedeutet dies, dass das nur ein geringer Teil der Gemeindefläche geplant ist.

Die restlichen Flächen sind dem ungeplanten Innenbereich und dem Außenbereich zuzuordnen.

Im Außenbereich herrscht ein grundsätzliches Bauverbot, mit Ausnahme von privilegierten Vorhaben (z.B. Landwirtschaft, Forstwirtschaft oder Anlagen, die auf den Außenbereich angewiesen sind).

Ein Bebauungsplan ist / kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln / entwickelt werden, der die Nutzungen für die gesamte Gemeindefläche darstellt.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu

schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Der Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes orientiert sich insbesondere an der Baunutzungsverordnung (BauNVO), die die möglichen Gebietstypen (z.B. Reines oder allgemeines Wohngebiet, Misch- oder Kerngebiet oder Gewerbegebiet, etc.) näher definiert, sowie die Obergrenzen für die Nutzungsmaße (z.B.

Grund- und Geschoßflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Firsthöhe, usw.), die Bauweise (z.B. Einzel- oder Doppelhäuser) und die überbaubare Grundstücksfläche festlegt.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wird wesentlich in den §§ 1 – 4c und 8 – 12 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt:

1. Beratung und Empfehlung über den Aufstellungsbeschluss
2. Beschluss der Gemeindevertretung über den Aufstellungsbeschluss
3. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in dem **Amtlichen Bekanntmachungsblattes des Amtes Geltinger Bucht**

4. Erstellung der Planungsgrundlagen und des Vorentwurfes
5. Beratung und Empfehlung der Gemeindevertretung über den Vorentwurf sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung (Scoping) der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange
6. Beschluss der Gemeindevertretung über den Vorentwurf sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung (Scoping) der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange
7. Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frist von bis zu 8 Wochen.
8. Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in dem **Amtlichen Bekanntmachungsblattes des Amtes Geltinger Bucht**
9. Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung, in der die Bürger über die Planung informiert werden und Gelegenheit haben, sich zu dieser Planung zu äußern.
Der Bürger hat auch evtl. die Möglichkeit, sich den Bebauungsplan auf der Homepage der Gemeinde anzusehen oder sich im Gebäude des Amtes Geltinger Bucht über die Planung zu informieren.
Es besteht keine Pflicht, die betroffenen Grundstückseigentümer von dieser Bürgerversammlung zu unterrichten.
10. Erstellung der Abwägung zu den Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit.
11. Erstellung des Entwurfes des Bebauungsplanes.
12. Beratung und Empfehlung der Gemeindevertretung über die Abwägung, den Entwurf des Bebauungsplanes und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
13. Beschluss der Gemeindevertretung über die Abwägung, den Entwurf des Bebauungsplanes und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

14. Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Frist von einem Monat)
15. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in dem **Amtlichen Bekanntmachungsblattes des Amtes Geltinger Bucht**
16. Durchführung der öffentlichen Auslegung (Frist: 1 Monat).
Es besteht keine Pflicht, die betroffenen Grundstückseigentümer von dieser öffentlichen Auslegung zu unterrichten.
Der Bebauungsplan wird evtl. auf der Homepage der Gemeinde und/oder des Amtes Geltinger Bucht sowie im Amtsgebäude des Amtes Geltinger Bucht öffentlich ausgelegt.
Die Bürger haben die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern oder ihre Stellungnahme zur Niederschrift zu geben.
17. Erstellung der Abwägung zu den Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
18. Erstellung des Satzungsentwurfes des Bebauungsplanes
19. Beratung und Empfehlung der Gemeindevertretung über die Abwägung und den Satzungsentwurf des Bebauungsplanes
20. Empfehlung der Gemeindevertretung über die Abwägung und den Entwurf des Bebauungsplanes
21. Beschluss über die Abwägung und Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung Nieby
22. Erstellung der Mitteilungen an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger, sofern Stellungnahmen vorgetragen worden sind
23. Erstellung der Urschrift des Bebauungsplanes
24. Ausfertigung des Bebauungsplanes
25. Bekanntmachung !!!
Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich und gilt als Ortsgesetz gegen Jedermann.
Gegen diesen Bebauungsplan kann Klage beim Oberverwaltungsgericht in Schleswig eingereicht werden.

Bauleitplanung

Normen im BauGB

Information

1. Einführung

Die Bauleitplanung ist das zentrale städtebauliche Gestaltungselement, das den Kommunen zur Verfügung steht.

Mittels der Bauleitplanung entscheidet die Kommune, eigentlich der Stadt- bzw. Gemeinderat, über die Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde oder Stadt.

§ 1 BauGB nennt dazu **Leitsätze**.

Die Erstellung von Bauleitplänen soll "eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln".

Grundsätzlich sind die Gemeinden frei in ihrer Entscheidung, ob, in welchem Umfang und mit welchem Inhalt sie Bauleitpläne aufstellt.

§ 1 Abs. 3 BauGB kann nur ausnahmsweise eine Planungspflicht begründen:

Da die Begriffe "**Erforderlichkeit**" und "**städtebauliche Entwicklung und Ordnung**" **unbestimmte Rechtsbegriffe (*)** sind, unterliegen sie nur einer eingeschränkten gerichtlichen Kontrolle.

Insbesondere können Bürger die Gemeinde nicht auf die Durchführung einer Bauleitplanung verklagen.

§ 1 Abs. 3 BauGB begründet lediglich eine objektive Planungspflicht; siehe § 2 Abs. 3 BauGB.

Die Gemeinde kann sich auch nicht vertraglich insoweit binden, als sie sich selbst eine Planungspflicht auferlegt.

2. Aufstellung der Bauleitpläne

2.1 Ablauf des Aufstellungsverfahrens

Gemäß §§ 2 ff BauGB erfordert die Aufstellung eines Bauleitplans die Einhaltung des folgenden Verfahrens:

1. **Aufstellungsbeschluss** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

2. **Ortsübliche Bekanntmachung** des Beschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

3. **Vorgezogene Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

§ 3 BauGB regelt die Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass eine möglichst frühzeitige Bürgerbeteiligung die Akzeptanz und die Qualität der Bauleitplanung erhöht.

Die Bürgerbeteiligung erfolgt in zwei Phasen.

Zum einen durch die sogenannte frühzeitige Bürgerbeteiligung, die noch vor dem Entwurfsbeschluss erfolgen sollte, gleichzeitig mit der Trägerbeteiligung. Auf der Grundlage der mit den verschiedenen involvierten Organisationen und den Bürgern geführten Diskussion wird dann der Bebauungsplan gefertigt.

Der Gemeinderat beschließt seine öffentliche Auslegung (Entwurfsbeschluss).

Mit der **Auslegung der Pläne** (s.u.), die normalerweise **einen Monat lang** dauert, beginnt die zweite Phase der Bürgerbeteiligung.

Die Bürger haben jetzt noch einmal Gelegenheit, "Bedenken und Anregungen" vorzubringen.

Der Bürger wird über diese Möglichkeit auf die ortsübliche Weise (zum Beispiel durch Bekanntgabe im örtlichen Amtsblatt) informiert.

Auslegung der Pläne - § 3 Abs. 2 BauGB –

Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind Ort und Dauer der Auslegung der Entwürfe der Bauleitpläne sowie die Angaben über die verfügbaren Arten der umweltbezogenen Informationen mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.

Bei der Berechnung der Frist für die Bekanntmachung ist der Tag der Bekanntmachung selbst nicht mitzuzählen.

Beispiel:

Die Offenlegung soll an einem Donnerstag beginnen.
Die Bekanntmachung muss dann spätestens am Mittwoch der Vorwoche erfolgen.

Die Verwaltung muss die Bürger darauf hinweisen, dass Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Zulässig ist es dabei, darauf hinzuweisen, dass die Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden sollen.
Wichtig ist, dass die Bekanntmachung der Offenlegung eine "**Anstoßfunktion**" erfüllt: Durch die Bekanntmachung soll dem Bürger sein Interesse an Information und Beteiligung durch Anregungen und Bedenken bewusst gemacht werden.

Die öffentliche Auslegung dauert einen Monat.

Die Auslegung gibt allen interessierten Bürgern nochmals Gelegenheit, die Bauleitpläne, die Begründung und die Erläuterungen einzusehen, zu überprüfen und ggf. Bedenken und Anregungen geltend zu machen.

Hinweis:

Ausreichend ist, dass der Planentwurf nebst Begründung innerhalb der Offenlegungsfrist **während der Dienststunden** ausliegt, in denen die Gemeinde-/Amtsverwaltung für den Publikumsverkehr offen ist.

Hinweis:

Die kommunalen Entscheidungsgremien sind durch Gesetz dazu verpflichtet, sich mit den Meinungen der Bürger zu befassen und sie zu diskutieren.

Die betroffenen Bürger müssen schriftlich über das Ergebnis dieser Diskussion unterrichtet werden.

Über nicht berücksichtigte Einwände der Bürger muss per Gemeinderatsbeschluss entschieden werden.

Bei Vorlage der Bauleitpläne zur Genehmigung bei der höheren Behörde müssen diese Entscheidungen einschließlich der Begründung mit vorgelegt werden.

4. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
5. **Fertigstellung des Planentwurfs**, Bekanntmachung der Auslegung und Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, Satz 3 BauGB

6. **Öffentliche Auslegung** des Planentwurfs **für einen Monat** gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB

7. **Prüfung der Bedenken und Anregungen** sowie Entscheidung darüber gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB

8. (nur beim Bebauungsplan) **Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

9. **Genehmigung** durch bzw. Anzeige an die höhere Verwaltungsbehörde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB bzw. § 10 Abs. 2 BauGB.

Der Flächennutzungsplan bedarf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Bebauungspläne, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sind, sowie sonstige bis 1998 anzeigepflichtige städtebauliche Satzungen müssen **nicht** (mehr) der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt werden.

In § 246 BauGB ist ein Ländervorbehalt zur Beibehaltung der Anzeigepflicht festgeschrieben.
Von diesem Vorbehalt haben die meisten Bundesländer jedoch keinen Gebrauch gemacht.

10. **Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung** (bzw. des Beschlusses des Bebauungsplans, der keiner Genehmigung bedurfte) gemäß § 6 Abs. 5 BauGB bzw. § 10 Abs. 3 BauGB

Rechtskraft (*) des Bauleitplans gemäß § 6 Abs. 5 BauGB bzw. § 10 Abs. 3 BauGB

(*) Public-Private-Partnership

Normen: FStrPrivFinG

1. Allgemein

Public Private Partnership ist eine spezifische Form der Aufgabenerfüllung von Verwaltungen, insbesondere der Kommunen.

Public Private Partnership wird auch gemäß der deutschen Übersetzung als "Öffentlich Private Partnerschaft" bezeichnet.

Insbesondere die Finanzkrise des Staates zwang diesen zu einer Umstrukturierung der ihm auferlegten Aufgaben bzw. der Eröffnung neuer Einkommensquellen.

Die öffentliche Verwaltung ist gezwungen, profitorientierter zu arbeiten.

Dadurch wurde ein bisher bereits in anderen Staaten, u.a. den USA, erfolgreiches Modell aufgenommen, die Public Private Partnership.

Public Private Partnership ist eine **Kooperationsform von öffentlicher Verwaltung und privaten Wirtschaftsunternehmen**, nach denen der Staat die ihm auferlegten Aufgaben in Zusammenarbeit mit Wirtschaftsunternehmen ausführt bzw. die Aufgaben gänzlich auf die Wirtschaftsunternehmen überträgt, wobei insbesondere die Finanzierung von Infrastrukturmaßnahmen (Straßen, Schulen etc.) im Vordergrund steht.

Die Unternehmen profitieren dabei u.a. von den Kontakten und den Erfahrungen der öffentlichen Verwaltung in dem jeweiligen Bereich sowie natürlich von der Auftragsvergabe bzw. Investitionsmöglichkeit, die öffentliche Verwaltung wiederum kann bestimmte Vorhaben nur mit der finanziellen Unterstützung der Unternehmen durchführen.

Die Public Private Partnership ist allgemein nicht gesetzlich geregelt, nur im Fernstraßenbau besteht mit dem Fernstraßenbauprivatfinanzierungsgesetz eine spezielle Rechtsgrundlage.

2. Definition

Es besteht keine gesetzliche Definition.

Public Private Partnership **umfasst eine vertraglich festgelegte Zusammenarbeit der Verwaltung mit privaten Wirtschaftsträgern**, die auf die Erreichung eines Ziels angelegt ist und bei der beide Parteien ihre bisherige Stellung bzw. Rechtsform behalten.

Die Form der Zusammenarbeit kann dabei unterschiedlichst ausgestaltet sein. Die Verantwortung zur Erfüllung der staatlichen Aufgaben bleibt dabei bei der staatlichen Einrichtung.

3. Abgrenzung

Public Private Partnership ist abzugrenzen von der reinen Privatisierung, bei der öffentliche Betriebe ganz oder teilweise in Privateigentum überführt werden und vom Verwaltungsrecht, bei dem sich die Verwaltung zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben privatrechtlicher Formen bedient.

Allgemein wird Public Private Partnership als eine Unterform der Privatisierung angesehen.

4. Anwendungsbereiche

Die Public Private Partnership-Kooperation ist nicht auf bestimmte Bereiche der öffentlichen Aufgabenerfüllung begrenzt.

In Betracht kommen insbesondere folgende Bereiche

- Öffentliche Gebäude
- Investorentätigkeit bei bestimmten Bauobjekten und Projekten (Vorhaben bezogener Bebauungsplan)
- die Kinderbetreuung
- der Bildungssektor
- die Infrastrukturverbesserung
- der Bildungsbereich
- die kommunale Ver- und Entsorgung
- der Umweltschutz
- die Kulturförderung