

Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort zur 3. Auflage	V
Vorwort zur 2. Auflage	VI
Vorwort zur 1. Auflage	VII
Inhaltsübersicht	IX
Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis	XXIX
I. Systematische Einordnung des Vorhaben- und Erschließungsplans und Begriffe	1
1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan als städtebauliches Instrument	1
1.1 Vom Sonderrecht der neuen Länder zum allgemeinen Planersatz	1
1.2 Der „neue“ Vorhaben- und Erschließungsplan	3
2. Begriffe	5
2.1 Vorhaben- und Erschließungsplan	5
2.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan	6
2.3 Vorhabenträger	8
3. Die „Paketlösung“	9
II. Vorüberlegungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan	11
1. Verfahrensabschnitte beim Vorhaben- und Erschließungsplan	11
1.1 Vorbereitungsphase	11
1.2 Bebauungsplanverfahren	12
2. Planerische Entscheidung der Gemeinde zwischen Vorhaben- und Erschließungsplan und normalem Bebauungsplan	14
2.1 Kriterien zur Entscheidungsfindung	14
2.2 Beispiel zur Entscheidungsfindung	18
2.3 Schema: Normaler Bebauungsplan oder Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)?	19
III. Verhältnis des Vorhaben- und Erschließungsplans zu anderen städtebaulichen Instrumenten	21
1. Allgemeines	21
2. Sicherung der Bauleitplanung	21
3. Planungsschadensrecht	23

IX

Inhaltsübersicht

	Seite
4. Umlegung, Beitragsrecht für Erschließungs- und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Enteignung	23
5. Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	24
6. Erhaltungssatzung, städtebauliche Gebote, Stadtumbaumaßnahmen	25
7. Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag	26
IV. Voraussetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans	27
1. Das Vorhaben	27
1.1 Einzel- und Gesamtvorhaben	27
1.2 Klarstellender Vorhaben- und Erschließungsplan?	28
1.3 Reiner Erschließungsplan und Plan ohne Erschließung	31
1.4 Investive Vorhaben	32
2. Der Vorhabenträger	33
2.1 Rechtsträger	33
2.2 Durchführungsbereitschaft und Leistungsfähigkeit	36
2.2.1 Subjektive und objektive Merkmale	36
2.2.2 Projektentwicklung, Nutzung und Bauträgermodelle	36
2.2.3 Prüfung der Möglichkeit der Durchführung	37
2.2.4 Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit	39
2.2.5 Eigentumsverhältnisse und Baubefugnisse	40
3. Der Plan des Investors	44
3.1 Mindestinhalt	44
3.2 Der Plan des Vorhabenträgers	44
3.2.1 Regelungsumfang	44
3.2.2 Die Beschreibung des Vorhabens	45
3.3 Der Umfang der Erschließungsmaßnahmen	47
3.4 Weitere Bestandteile des Plans des Investors	47
3.5 Die Abstimmung mit der Gemeinde	48
3.6 Schema	49

	Seite
V. Vorbereitungsphase beim Vorhaben- und Erschließungsplan	51
1. Vorverhandlungen	51
2. Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens	55
VI. Der Durchführungsvertrag	57
1. Systematische Einordnung und Konsequenzen	57
1.1 Der Durchführungsvertrag als städtebaulicher Vertrag	57
1.2 Öffentlich-rechtliche Vertragsbeziehung und Anwendbarkeit des Verwaltungsverfahrensgesetzes sowie des AGB-Rechts	59
2. Zustandekommen und Form	62
2.1 Verpflichtungserklärung, Vertretung und Zuständigkeit	62
2.1.1 Vertrag oder Verpflichtungserklärung?	62
2.1.2 Handeln und Zuständigkeiten seitens der Gemeinde	62
2.1.3 Die Vertretung des Investors	63
2.1.4 Bevollmächtigung und Selbstkontrahieren	66
2.2 Schriftform und notarielle Beurkundung	68
2.2.1 Schriftform – Bedeutung und Ersetzung	68
2.2.2 Notarielle Beurkundung und Heilung des Formverstoßes ...	70
2.3 Checkliste zum Abschluss eines Durchführungsvertrages ...	73
3. Inhalt des Durchführungsvertrages	74
3.1 Mindestinhalt	74
3.1.1 Die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens	76
3.1.2 Die Erschließungspflicht	84
3.1.3 Die Kostentragung	92
3.2 Weitere Regelungen des Durchführungsvertrages	99
3.2.1 Naturschutzrechtlicher Ausgleich	100
3.2.2 Ersatz nicht anzuwendender städtebaurechtlicher Vorschriften	102
3.2.3 Planungs- und Anpassungspflichten und Rechtsmittelverzicht	106
3.2.4 Rechte beim Trägerwechsel und Entschädigungsverzicht ...	110
3.2.5 Wirksamwerden, salvatorische Klausel und Schiedsgericht	116

Inhaltsübersicht

	Seite
3.3 Weitere städtebauliche Vereinbarungen	119
3.3.1 Vereinbarungsgrenzen durch gesetzlichen Ausschluss?	119
3.3.2 Maßnahmenverträge	120
3.3.3 Erstattung von Folgekosten	120
3.3.4 Nutzungsvereinbarungen	122
4. Zeitpunkt des Vertragsabschlusses	129
5. Vor- und Teilverträge	132
6. Nichtigkeitsfolgen	132
VII. Aufstellungsverfahren	135
1. Verfahrensablauf	135
1.1 Allgemeines	135
1.2 Antrag des Vorhabenträgers	137
1.3 Umweltprüfung	139
1.4 Vorgehensweise bei der Umweltprüfung	144
1.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Umweltprüfung	147
1.6 Immissionsschutz im Rahmen der Umweltprüfung	157
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung	164
2.1 Voraussetzungen	165
2.2 Verfahrensschritte für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a BauGB	167
3. Aufstellungsverfahren – Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung	169
4. Schema: Aufstellungsverfahren beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Umweltprüfung	173
VIII. Rechtmäßigkeitsanforderungen beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan	175
1. Erforderlichkeit des Bebauungsplans	175
2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	176
3. Interkommunale Abstimmung	177
4. Beachtung des Abwägungsgebots	179

	Seite
IX. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	183
1. Mindestinhalt	183
2. Art der baulichen Nutzung	185
3. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	194
4. Gestalterische Vorgaben	198
5. Erschließung	199
X. Leistungsstörungen	201
1. Auswirkungen auf den Durchführungsvertrag	201
1.1 Vorvertragliche Beziehung und Vorverträge	201
1.2 Leistungsstörungen in der Realisierungsphase	204
1.3 Erforderlichkeit einer Nutzungsänderung	206
2. Aufhebung der Satzung	207
XI. Zulässigkeit von Vorhaben	209
1. Allgemeines	209
2. Zulässigkeit von Vorhaben bei Planreife	209
3. Ausnahmen und Befreiungen vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan	210
4. Gemeindliches Einvernehmen	212
5. Exkurs: Besonderheiten bei der bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Flüchtlingsunterkünften	213
XII. Rechtsbehelfe und Überleitungsregelung	217
1. Normenkontrolle	217
2. Ergänzendes Verfahren zur Fehlerbehebung	218
3. Klage auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens	219
4. Rechtsbehelfe im Baugenehmigungsverfahren	219
5. Rechtsbehelfe im Freistellungsverfahren	220
6. Überleitungsregelung	220