

# VEP Der Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Planungsinstrument in der Praxis  
Handbuch mit Vertragsmustern und CD-ROM

Bearbeitet von  
Dr. Jürgen Busse, Dr. Herbert Grziwotz

2., neu bearb. Aufl. 2006 2006. Taschenbuch. XLII, 276 S. Paperback

ISBN 978 3 8073 2239 1

Format (B x L): 14,8 x 21 cm

Gewicht: 431 g

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

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, red, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three red dots of varying sizes. Below the main text, the words 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](http://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.

## **VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan**

### **Inhaltsübersicht**

Vorwort zur 2. Auflage  
Vorwort zur 1. Auflage  
Inhaltsübersicht  
Abkürzungsverzeichnis  
Literaturverzeichnis

#### **I. Systematische Einordnung des Vorhaben- und Erschließungsplans und Begriffe**

1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan als städtebauliches Instrument
  - 1.1 Vom Sonderrecht der neuen Länder zum allgemeinen Planersatz
  - 1.2 Der „neue“ Vorhaben- und Erschließungsplan
2. Begriffe
  - 2.1 Vorhaben- und Erschließungsplan
  - 2.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
  - 2.3 Vorhabenträger
3. Die „Paketlösung“

#### **II. Vorüberlegungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan**

1. Verfahrensabschnitte beim Vorhaben- und Erschließungsplan
  - 1.1 Vorbereitungsphase
  - 1.2 Bebauungsplanverfahren
2. Planerische Entscheidung der Gemeinde zwischen Vorhaben- und Erschließungsplan und normalem Bebauungsplan
  - 2.1 Kriterien zur Entscheidungsfindung
  - 2.2 Beispiel zur Entscheidungsfindung
  - 2.3 Schema: Normaler Bebauungsplan oder Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)?

#### **III. Verhältnis des Vorhaben- und Erschließungsplans zu anderen städtebaulichen Instrumenten**

1. Allgemeines
2. Sicherung der Bauleitplanung
3. Planungsschadensrecht
4. Umlegung, Beitragsrecht für Erschließungs- und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Enteignung
5. Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
6. Erhaltungssatzung, städtebauliche Gebote, Stadtumbaumaßnahmen
7. Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag

#### **IV. Voraussetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans**

1. Das Vorhaben
  - 1.1 Einzel- und Gesamtvorhaben
  - 1.2 Klarstellender Vorhaben- und Erschließungsplan?
  - 1.3 Reiner Erschließungsplan und Plan ohne Erschließung
  - 1.4 Investive Vorhaben
2. Der Vorhabenträger
  - 2.1 Rechtsträger
  - 2.2 Durchführungsbereitschaft und Leistungsfähigkeit
    - 2.2.1 Subjektive und objektive Merkmale
    - 2.2.2 Projektentwicklung, Nutzung und Bauträgermodelle
    - 2.2.3 Prüfung der Möglichkeit der Durchführung
    - 2.2.4 Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit
    - 2.2.5 Eigentumsverhältnisse und Baubefugnisse
3. Der Plan des Investors
  - 3.1 Mindestinhalt
  - 3.2 Der Plan des Vorhabenträgers
    - 3.2.1 Regelungsumfang
    - 3.2.2 Die Beschreibung des Vorhabens
  - 3.3 Der Umfang der Erschließungsmaßnahmen
  - 3.4 Weitere Bestandteile des Plans des Investors

- 3.5 Die Abstimmung mit der Gemeinde
- 3.6 Schema

## **V. Vorbereitungsphase beim Vorhaben- und Erschließungsplan**

- 1. Vorverhandlungen
- 2. Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

## **VI. Der Durchführungsvertrag**

- 1. Systematische Einordnung und Konsequenzen
  - 1.1 Der Durchführungsvertrag als städtebaulicher Vertrag
  - 1.2 Öffentlich-rechtliche Vertragsbeziehung und Anwendbarkeit des  
Verwaltungsverfahrensgesetzes  
sowie des AGB-Rechts
- 2. Zustandekommen und Form
  - 2.1 Verpflichtungserklärung, Vertretung und Zuständigkeit
    - 2.1.1 Vertrag oder Verpflichtungserklärung?
    - 2.1.2 Handeln und Zuständigkeiten seitens der Gemeinde
    - 2.1.3 Die Vertretung des Investors
    - 2.1.4 Bevollmächtigung und Selbstkontrahieren
  - 2.2 Schriftform und notarielle Beurkundung
    - 2.2.1 Schriftform – Bedeutung und Ersetzung
    - 2.2.2 Notarielle Beurkundung und Heilung des Formverstößes
  - 2.3 Checkliste zum Abschluss eines Durchführungsvertrages
- 3. Inhalt des Durchführungsvertrages
  - 3.1 Mindestinhalt
    - 3.1.1 Die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens
      - 3.1.1.1 Beschreibung des Vorhabens und Realisierungszeitraum
      - 3.1.1.2 Sicherung der Durchführung des Vorhabens
    - 3.1.2 Die Erschließungspflicht
      - 3.1.2.1 Erschließungsanlagen und Fertigstellung
      - 3.1.2.2 Regelungsschwerpunkt Sicherheiten
    - 3.1.3 Die Kostentragung
      - 3.1.3.1 Kostentragungsregelung
      - 3.1.3.2 Planungs-, Umweltprüfungs- und Gutachtenkosten
      - 3.1.3.3 Erschließungskosten und Abgabenerhebung
      - 3.1.3.4 Sicherungsinstrumente
  - 3.2 Weitere Regelungen des Durchführungsvertrages
    - 3.2.1 Naturschutzrechtlicher Ausgleich
    - 3.2.2 Ersatz nicht anzuwendender städtebaurechtlicher Vorschriften
      - 3.2.2.1 Vertragliche Planungssicherung
      - 3.2.2.2 Vertragliche Veränderungssperre
      - 3.2.2.3 Vertragliche Regelung des Verbots der Realteilung
      - 3.2.2.4 Untersagung der WEG-Aufteilung
      - 3.2.2.5 Vertragliche Vorkaufsrechte
    - 3.2.3 Planungs- und Anpassungspflichten und Rechtsmittelverzicht
      - 3.2.3.1 Verbot der Planungsbindung und Rechtsmittelverzicht
      - 3.2.3.2 Änderungen und Anpassungspflichten
    - 3.2.4 Rechte beim Trägerwechsel und Entschädigungsverzicht
      - 3.2.4.1 Wechsel des Vorhabenträgers und Vereinbarungen hierzu
      - 3.2.4.2 Aufhebungsrecht und Entschädigungsverzicht
    - 3.2.5 Wirksamwerden, salvatorische Klausel und Schiedsgericht
      - 3.2.5.1 Wirksamkeit, Erfüllungsanspruch und Geschäftsgrundlage
      - 3.2.5.2 Unwirksamkeitsklausel
      - 3.2.5.3 Schiedsvereinbarungen
  - 3.3 Weitere städtebauliche Vereinbarungen
    - 3.3.1 Vereinbarungsgrenzen durch gesetzlichen Ausschluss?
    - 3.3.2 Maßnahmenverträge
    - 3.3.3 Erstattung von Folgekosten
    - 3.3.4 Nutzungsvereinbarungen
- 4. Zeitpunkt des Vertragsabschlusses
- 5. Vor- und Teilverträge
- 6. Nichtigkeitsfolgen

## **VII. Aufstellungsverfahren**

1.      Verfahrensablauf
- 1.1     Allgemeines
- 1.2     Antrag des Vorhabenträgers
- 1.3     Umweltprüfung
- 1.4     Vorgehensweise bei der Umweltprüfung
- 1.5     Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Umweltprüfung
- 1.6     Immissionsschutz im Rahmen der Umweltprüfung
2.      Aufstellungsverfahren – Verfahrensschritte
3.      Schema: Aufstellungsverfahren beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan

## **VIII. Rechtmäßigkeitsanforderungen beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

1.      Erforderlichkeit des Bebauungsplans
2.      Anpassung an die Ziele der Raumordnung
3.      Interkommunale Abstimmung
4.      Beachtung des Abwägungsgebots

## **IX. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

1.      Mindestinhalt
2.      Art der baulichen Nutzung
3.      Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
4.      Gestalterische Vorgaben
5.      Erschließung

## **X. Leistungsstörungen**

1.      Auswirkungen auf den Durchführungsvertrag
- 1.1     Vorvertragliche Beziehung und Vorverträge
- 1.2     Leistungsstörungen in der Realisierungsphase 181
- 1.3     Erforderlichkeit einer Nutzungsänderung
2.      Aufhebung der Satzung

## **XI. Zulässigkeit von Vorhaben**

1.      Allgemeines
2.      Zulässigkeit von Vorhaben bei Planreife
3.      Ausnahmen und Befreiungen vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan
4.      Gemeindliches Einvernehmen

## **XII. Rechtsbehelfe und Überleitungsregelung**

1.      Normenkontrolle
2.      Ergänzendes Verfahren zur Fehlerbehebung
3.      Klage auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens
4.      Rechtsbehelfe im Baugenehmigungsverfahren
5.      Rechtsbehelfe im Freistellungsverfahren
6.      Überleitungsregelung

## **Anhang**

### **I. Gesetzestexte**

1.      Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) i. d. F. v. 20. 6. 1990 (GBl. I S. 739)
2.      Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. des Einigungsvertrages 1990
3.      BauGB-MaßnahmenG i. d. F. v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466)
4.      Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 23. 9. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch  
Art. 21 G vom 21. 6. 2005 (BGBl. I S. 1818)
5.      Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) i. d. F. der Bek. v. 21. 9. 1998 (BGBl. I S. 3050)
6.      Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18. 8. 1896 (RGBl. S. 195), zuletzt geändert durch Gesetz  
v. 21. 7. 1999 (BGBl. I S. 1642)
7.      Zivilprozessordnung (ZPO) i. d. F. v. 12. 9. 1950 (BGBl. I S. 533), zuletzt geändert durch Gesetz  
v. 21. 5. 1999 (BGBl. I S. 1026)
8.      Investitionsvorranggesetz (InvVorG) v. 14. 7. 1992 (BGBl. I S. 1811), zuletzt geändert durch  
Gesetz  
v. 17. 7. 1997 (BGBl. I S. 1823)

## **II. Muster und Beispiele**

### Stichwortverzeichnis

#### **Vorwort zur 2. Auflage**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist zwischenzeitlich zu einem in der Praxis bewährten Kooperationsinstrument für bestimmte Projekte geworden. Gerichtsentscheidungen zeigen jedoch, dass immer noch Fehler sowohl bei der Planung als auch beim Vertragsabschluss gemacht werden. Die Neuauflage soll Hinweise zu einem sicheren Einsatz des Instrumentariums des VEP geben. Auch die zum 1. 1. 2007 geplanten neuen bauplanungsrechtlichen Regelungen, die im Entwurf des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte enthalten sind, wurden eingearbeitet. Die Änderungen durch das EAGBau von 2004 mit der Umweltprüfung sind eingearbeitet.

Dank sagen wir auch bei dieser Auflage den Herren Architekten Georg Schalper und Frank Müller Diesing für die Bebauungsplanmuster und Herrn Baudirektor Helmut Rauscher für die Überarbeitung des Hotelplanes.

Das Werk beruht auf der Beratungs- und Gestaltungspraxis. Für Anregungen sind die Autoren deshalb dankbar.

Starnberg und Regen, im August 2006  
Jürgen Busse und Herbert Grziwotz

#### **Vorwort zur 1. Auflage**

„Jeder kan regulariter in dem Seinigen thun und machen was er will, folglich auch bis in die Höll hinunter graben oder bis an den Himmel hinauf bauen.“ Diese Feststellung in den Anmerkungen des Freiherrn Wiguläus Aloysius Xaverius von Kreittmayr zum Codex Maximilianeus Bavaricus Civilis von 1756<sup>1</sup> wird bei einem Bauwilligen angesichts der modernen Normenflut im Baurecht nostalgische Gefühle hervorrufen. Zahlreiche Vorschriften des Bauplanungs-, Bauordnungs-, Fachplanungs-, Immissionsschutz-, Naturschutz- und Erschließungsrechts, Brüsseler Richtlinien und deutsche DIN-Normen scheinen der raschen Realisierung eines Bauvorhabens entgegenzustehen. Die Wettstreitanekdote von dem amerikanischen und dem deutschen Investor, die jeweils in ihrem Land ein Fabrikgebäude errichten wollen, belegt dies. Als sie sich nach einem Jahr wieder treffen, berichtet der Amerikaner, es würde noch eine Restarbeit ausstehen, dann könne die Produktion aufgenommen werden. Der Deutsche erzählt freudestrahlend, dass ihm lediglich noch ein Gutachten fehle, nach dessen Vorlage der Genehmigungsantrag gestellt werden könne.

Mit Hilfe eines Vorhaben- und Erschließungsplans oder – wie er nunmehr heißt – vorhabenbezogenen Bebauungsplans können Investoren zügig Planungssicherheit erhalten. Seitens der betroffenen Gemeinde besteht häufig ein Interesse an der Realisierung des Bauvorhabens sowie daran, der „Hortung“ von Bauland entgegenzuwirken und Arbeitsplätze zu schaffen. Zudem sprechen in Zeiten knapper Kassen die Einsparung personeller und sächlicher Mittel der Gemeinde und die ganze oder teilweise Kostenübernahme durch den Investor für einen Vorhaben- und Erschließungsplan. Dank sagen wir den Herren Architekten Georg Schalper und Frank Müller Diesing für die Bebauungsplanmuster und Herrn Baudirektor Helmut Rauscher für die Überarbeitung des Hotelplanes. Die Pläne wurden von uns abgeändert, um die Möglichkeiten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besser darstellen zu können.

Das vorliegende Werk wendet sich vor allem an die in der Praxis tätigen Bauherren, Mitarbeiter in Gemeinden, Planer und Juristen. Die umfangreichen Muster im Anhang sollen ihnen eine Hilfe für den Einsatz des auf Kooperation angewiesenen Vorhaben- und Erschließungsplans geben.

Starnberg und Regen, im Oktober 1999  
Jürgen Busse und Herbert Grziwotz

---

<sup>1</sup> Zit. nach Eberle, Was früher in Bayern alles Recht war, 1976, S. 153.