Städtebaulicher Vertrag

Planerisches Instrument	mittel

Instrumentensteckbrief aus dem Instrumentenkoffer des SANDY-Projekts
Das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) förderte das Projekt SANDY (FKZ 01UT1421) im Rahmen der sozialökologischen Forschung (SÖF) in der Fördermaßnahme Nachhaltiges Wirtschaften (NaWi). Der Schlussbericht ist online verfügbar unter: https://doi.org/10.2314/KXP:1667993852

Beschreibung

In städtebaulichen Verträgen können Kommunen nach § 11 BauGB Regelungen mit Dritten vereinbaren, die über die Möglichkeiten im Bebauungsplan hinausgehen. Sie ergänzen das Instrument des Bebauungsplanes und regeln z.B. die Vorbereitung und Umsetzung eines geplanten Vorhabens, sowie die Finanzierung der durch das geplante Vorhaben veranlassten Aufwendungen der Gemeinde. Des Weiteren können die Vereinbarungen die Ziele der Bauleitplanung sichern z.B. hinsichtlich bestimmter technischer Anforderungen, Betriebsabläufe und Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen. Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags können z.B. die Erfüllung bestimmter energetischer Gebäudestandards oder die Nutzung bestimmter Energieversorgungssysteme sein. Die Kommune ist grundsätzlich frei auch andere Vereinbarungen zu treffen. Sie muss sich jedoch an den Zielen des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB orientieren. Sonderfall des städtebaulichen Vertrags ist der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Charakteristika

Zeitrahmen
- Bei der Erstellung der Bebauungspläne können die städtebaulichen Verträge berücksichtigt werden.
- Verknüpft mit Verhandlungen, daher variiert der Zeitaufwand

Gelegenheitsfenster bei der Kommune
- Vor der Objektplanung

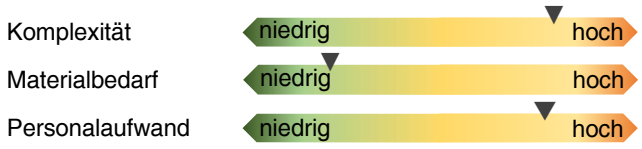
Zielgruppe
- Bauherren
- Investoren

Erfolgsfaktoren
- Mitwirkungsbereiter Grundstückseigentümer/Vorhabens-träger
- Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen
- Wirtschaftliche Zumutbarkeit der Maßnahmen

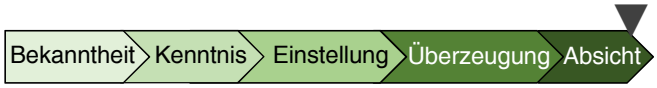
Expertise
- Rechtsabteilung

Partner / Kooperationsmöglichkeiten
- Kommune
- Bauherr
- Investoren

Einordnungsskala

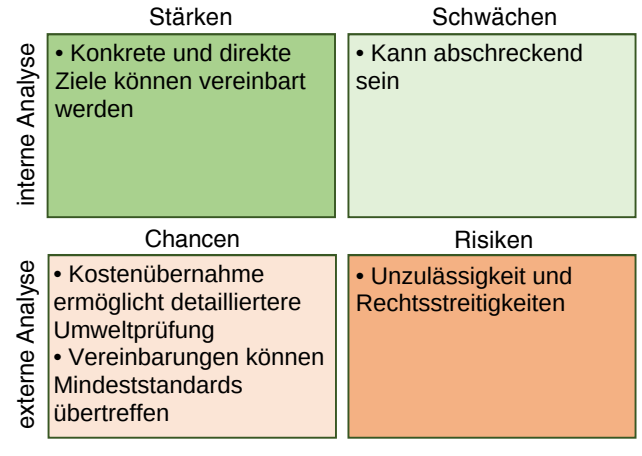


Ansatzpunkte nach "Verhoog"



WIRKUNG:
- Sicherung der Ziele des Bauleitplans
- Umsetzung des Bauleitplans
- Kann das Instrument Anschluss- und Benutzungszwang ergänzen

SWOT-Analyse



Organisationshinweise / Arbeitsschritte

- Frage der Zumutbarkeit klären
- Kopplungsverbot und Sachzusammenhang zwischen Leistung und Gegenleistung
- Leistung und Gegenleistung müssen in einem sachlichen Zusammenhang miteinander stehen.
- Vereinbarungen können wegen unzulässiger Planbindung zur Nichtigkeit des städtebaulichen Vertrages führen.

Kombinationsmöglichkeiten

- Bebauungsplan
- Anschluss- und Benutzungszwang
- EnEV
- EEWärmeG

Zu beachten

- Unzulässige Planbindung
- Kopplungsverbot
- Kausalität
- Angemessenheit
- Verbot des Machtmissbrauchs

Städtebaulicher Vertrag

Planerisches Instrument	mittel

Erläuterungen zum Baugesetzbuch BauGB §§ 11,12

- Nach § 11 BauGB können weitere Vorgaben zum energetischen Standard der Einzelbaukörper und zur Energieversorgung getroffen werden. Festsetzungen müssen den städtebaulichen Planungszielen entsprechen.
- Nach § 12 BauGB kann ein Durchführungsvertrag im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes geschlossen werden. Leistung und Gegenleistung müssen angemessen sein, wobei die gesamten Umstände (nicht nur Einzelregelungen) betrachtet werden müssen.

Zusätzlich: Eigentümer der Flächen können auch im Rahmen von Kaufverträgen nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit zusätzliche Regelungen treffen.

Inhaltliches zu § 11 Abs.1 Nr.1-5 BauGB

[§ 11 Abs.1 Nr.4 BauGB]

Städtebauliche Verträge über Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

[§ 11 Abs.1 Nr.3 BauGB]

Kostenübernahme-verträge

[§ 11 Abs.1 Nr.5 BauGB]

Städtebauliche Verträge über Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden

[§ 11 Abs.1 Nr.1 BauGB]

Vorbereitungs- und Maßnahmenverträge durch Vertragspartner, hierzu gehören auch:
- Neuordnung der Grundstücksverhältnisse
- Bodensanierung
- Ausarbeitung städtebaulicher Planungen
- sonstige vorbereitende Maßnahmen, die Erschließung durch nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen

[§11 Abs.1 Nr.2 BauGB]

Förderungsverträge dienen allein der Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele:
- Vereinbarung von Betriebspflichten
- Gestaltungsanforderungen
- Ökologische Anforderungen

Die Planungsreife des Bauleitplans ist zu berücksichtigen (§ 11 Abs.2 S.2 BauGB).

Weiterführende Informationen:

- BauGB. (kein Datum). Baugesetzbuch.
- Kahl, W. (9 2010). Klimaschutz durch die Kommunen - Möglichkeiten und Grenzen. ZUR , S. 395-403.
- Kemper, R. (2000). Verträge im rahmen der Baulandentwicklung aus Investorensicht. Betrieb und Wirtschaft.
- Klinski, S., & Longo, F. (2007). Kommunale Strategien für den Ausbau erneuerbarer energien im Rahmen des öffentlichen Baurechts. ZNER, Heft 1.
- Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH (Hrsg.). (kein Datum). Klimaschutz in Kommunen - Praxisleitfaden.