

BERLINER LEITFADEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

B



Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen



IMPRESSUM

Herausgeberin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin

Inhalte und Bearbeitung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Abteilung I - Stadtplanung
Referat I C - Bauplanungsrecht, verbindliche Bauleitplanung,
planungsrechtliche Einzelangelegenheiten

in Zusammenarbeit mit

Plan + Consult Mitschang GmbH
Domstraße 17
14482 Potsdam

Letzte redaktionelle Bearbeitung

Berlin, August 2022

Titelbild

Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2021 (DOP20RGBI)
mit Abgrenzung Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-64a VE

Hinweis

Soweit im Text des Leitfadens auf gendergerechte Formulierungen verzichtet wird, geschieht dies, um eine bessere Lesbarkeit sicherzustellen und die Verständlichkeit der dargelegten Sachverhalte zu erleichtern. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Inhalte diskriminierungsfrei gleichermaßen an alle Geschlechter wenden.

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungsverzeichnis, Abkürzungen	5
I Einführung	6
II Anwendungsvoraussetzungen	8
II.1 Vorhabenträger	8
II.2 Bereitschaft und Fähigkeit zur Durchführung des Vorhabens	8
II.2.1 Finanzielle Leistungsfähigkeit	9
II.2.2 Zugriff auf die zu bebauenden Grundstücke	9
III Wesentliche Bestandteile und Elemente	10
III.1 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	11
III.1.1 Inhalt des VEP	11
III.1.1.1 Wesentliche Anforderungen und Merkmale	11
III.1.1.2 Art der baulichen Nutzung	12
III.1.1.2.1 VEP mit konkretem Projekt	12
III.1.1.2.2 VEP mit Nutzungsspektrum oder Baugebiet nach § 12 Abs. 3a BauGB	12
III.1.1.3 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche	14
III.1.1.4 Erschließungsmaßnahmen	16
III.1.2 Form und technische Ausgestaltung des VEP / Planwerk VEP	16
III.1.2.1 Zeichnerisches Planwerk	16
III.1.2.2 Der VEP in der Darstellungsform einer Projektplanung oder eines städtebaulichen Entwurfs	17
III.1.2.3 Der VEP in der Darstellungsform eines Bebauungsplans	20
III.1.2.3.1 Variante 1: Festlegung des konkreten Vorhabens	20
III.1.2.3.2 Variante 2: Festlegung eines Baugebiets oder Nutzungsspektrums mit mehr Spielraum für die Kubatur	22
III.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB-Plan)	24
III.2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen	24
III.2.2 Inhalt des VB-Plans - Transformation des VEP in den VB-Plan	26
III.2.2.1 Transformation eines VEP in der Darstellungsform einer Projektplanung oder eines städtebaulichen Entwurfs	26
III.2.2.2 Transformation eines VEP in der Darstellungsform eines Bebauungsplans	27
III.2.3 Geltungsbereich des VB-Plans und Einbeziehung einzelner Flächen (§ 12 Abs. 4 BauGB)	28
III.2.4 VEP und VB-Plan - zwei eigenständige Planwerke oder ein Planwerk?.....	30
III.2.5 Ergänzende Festsetzungen	31
III.2.6 Technische Ausgestaltung	32
III.2.7 Begründung	32

III.3	Durchführungsvertrag (DV)	33
III.3.1	Zustandekommen und Rechtsform	33
III.3.2	Der Durchführungsvertrag in der Beteiligung	34
III.3.3	Inhalte des Durchführungsvertrags	34
III.3.3.1	Durchführungsverpflichtung	34
III.3.3.2	Durchführungsfrist	35
III.3.3.3	Kostenübernahme	35
III.3.3.4	Sonstige Inhalte	36
III.3.4	Änderung des Durchführungsvertrags	37
III.3.5	Wechsel des Vorhabenträgers	37
III.3.6	Sicherung der Durchführung der vertraglichen Vereinbarungen	38
IV	Verfahren	39
IV.1	Verfahrensgrundsätze	39
IV.2	Antrag des Vorhabenträgers	41
IV.3	Aufhebung des VB-Plans	43
ANHANG	Rechtsprechungsübersicht	44

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Formen der verbindlichen Bauleitplanung	6
Abbildung 2:	Verantwortlichkeit, Bestandteile und Regelungselemente	10
Abbildung 3a:	Beispiel VEP in Form einer Projektplanung (Auszug), hier: Lageplan und Ansicht.....	18
Abbildung 3b:	Beispiel VEP in Form einer Projektplanung (Auszug), hier: Grundriss EG mit Nutzungsangaben und Schnitt.....	19
Abbildung 4:	Beispiel VEP in Form eines Bebauungsplans - Variante 1 mit Konkretisierung des Vorhabens, hier: Planzeichnung, Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen (Auszug)	21
Abbildung 5:	Beispiel VEP in Form eines Bebauungsplans - Variante 2 mit Baugebietsfestlegung (§ 12 Abs. 3a BauGB), hier: Planzeichnung, Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen (Auszug)	23
Abbildung 6:	VB-Plan mit einbezogenen Flächen - Beispiel Abgrenzung	29
Abbildung 7:	Verfahrensablauf für bezirkliche Planverfahren	40

ABKÜRZUNGEN

Abs.	Absatz
AGBauGB	Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs
ALKIS	amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauROG	Bau- und Raumordnungsgesetz
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BVV	Bezirksverordnetenversammlung
DV	Durchführungsvertrag
ff.	fortfolgend
ggf.	gegebenenfalls
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Hs.	Halbsatz
Hervorh. d. Verf.	Hervorhebung durch Verfasserin
Kap.	Kapitel
OVG	Oberverwaltungsgericht
PlanZV	Planzeichenverordnung
NHN	Normalhöhennull
Rn.	Randnummer
VB-Plan	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
VEP	Vorhaben- und Erschließungsplan
VGH	Verwaltungsgerichtshof

I Einführung

Unter der Überschrift „Vorhaben- und Erschließungsplan“ regelt § 12 BauGB den sogenannten „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“, der als Unterfall des Bebauungsplans diesem gleichgestellt ist.

VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG § 1 Abs. 2 BauGB		
Qualifizierter Bebauungsplan § 30 Abs. 1 BauGB	Einfacher Bebauungsplan § 30 Abs. 3 BauGB	Vorhabenbezogener Bebauungsplan § 30 Abs. 2 BauGB

Abbildung 1: Formen der verbindlichen Bauleitplanung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (kurz VB-Plan) bestehen bestimmte Anwendungsvoraussetzungen (siehe II), die sich unmittelbar aus § 12 BauGB ergeben und auch die Unterschiede zum herkömmlichen Bebauungsplan deutlich machen. Vom Bebauungsplan unterscheidet sich der VB-Plan insbesondere dadurch, dass

- die Initiative zur Schaffung von Baurecht grundsätzlich vom Investor (Vorhabenträger) ausgeht,
- der VB-Plan andere Festsetzungen und Darstellungsweisen erlaubt, als sie nach § 9 BauGB, der BauNVO und der PlanZV vorgesehen sind (§ 12 Abs. 3 Satz 2 Hs. 1 BauGB),
- die §§ 14 bis 18, 22 bis 28, 39 bis 79 sowie 127 bis 135c BauGB nicht zur Anwendung kommen (§ 12 Abs. 3 Satz 2 Hs. 2 BauGB) und
- aus der Aufhebung des VB-Plans keine Ersatzansprüche gegen die plangebende Stelle erwachsen (§ 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB).

Beim VB-Plan handelt es sich um ein **kooperatives Planungsinstrument**, mit dem für ein konkretes Vorhaben eines Vorhabenträgers die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen seiner Zulässigkeit geschaffen werden. Die Besonderheit bei diesem Planungsinstrumentarium liegt darin, dass die plangebende Stelle es nur dann heranziehen darf, wenn ein Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das von ihm beabsichtigte Vorhaben innerhalb einer festgelegten Frist zu realisieren und die Kosten für Planung und Erschließung ganz oder teilweise zu tragen (siehe II).

Im Hinblick darauf, dass in Berlin die Angelegenheiten der Gemeinde in der Regel von den Bezirken, in besonderen Fällen von der für Stadtentwicklung zuständigen Senatsverwaltung wahrgenommen werden (§ 1 AGBauGB), wird im Leitfadens immer dann, wenn im BauGB die Gemeinde gemeint ist, der Begriff „plangebende Stelle“ verwendet.

Für die plangebende Stelle besteht keine Verpflichtung, anstelle eines Bebauungsplans einen VB-Plan aufzustellen und umgekehrt. Sie hat vielmehr die Wahlmöglichkeit und zwar selbst dann, wenn ein konkretes Vorhaben eines Vorhabenträgers planungsrechtlich ermöglicht werden soll.

Im Gegensatz zum Bebauungsplan, der im Sinne eines Angebots lediglich einen planungsrechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bestimmt, stellt der VB-Plan stets auf ein konkretes Vorhaben ab, zu dessen Realisierung sich der Vorhabenträger in einer bestimmten Frist vertraglich verpflichtet. Der plangebenden Stelle steht mit dem VB-Plan insoweit ein Instrument für eine zügige Baurechtschaffung und zeitnahe Verwirklichung von Bauvorhaben zur Verfügung, was nicht zuletzt auch dem Vorhabenträger zugute kommt.

§ 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.

(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 Absatz 4 unter Beteiligung der Behörden nach § 4 Absatz 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 Absatz 1 Nummer 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 Absatz 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.

(7) Soll in bisherigen Erholungssondergebieten nach § 10 der Baunutzungsverordnung auch Wohnnutzung zugelassen werden, kann die Gemeinde nach Maßgabe der Absätze 1 bis 6 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen, der insbesondere die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken in diesen Gebieten regelt.

II Anwendungsvoraussetzungen

Die Anwendung des VB-Plans ist an die in § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Voraussetzungen geknüpft.

§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB

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).

II.1 Vorhabenträger

Der VB-Plan stellt auf die Verwirklichung seiner Inhalte durch einen Vorhabenträger ab.

Als Vorhabenträger kommen **natürliche** und **juristische Personen** in Betracht. Nach dem Wortlaut der Vorschrift - „Der Vorhabenträger...“ - kann es nur „**einen**“ **Vorhabenträger** geben. Nicht ausgeschlossen ist allerdings, dass sich mehrere Projektträger in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) als „Vorhabenträger“ im Sinne des § 12 BauGB zusammenschließen. Auch eine Körperschaft des öffentlichen Rechts (z. B. eine Rundfunkanstalt, eine Universität oder eine Kammer) kommt ebenso als Vorhabenträger in Betracht wie eine juristische Person des Privatrechts, wenn sie ganz oder teilweise im Eigentum einer Körperschaft des öffentlichen Rechts steht (z. B. von Bund, Land oder Kommune). Dagegen kommen die Bezirke oder der Senat selbst als Vorhabenträger schon deshalb nicht in Betracht, weil sie mit sich selbst keinen Durchführungsvertrag (kurz DV) abschließen können. Etwas anderes gilt für eine juristische Person, die ggf. im Eigentum Berlins steht, wie etwa die Berliner Immobilienmanagement GmbH oder eine städtische Wohnungsbaugesellschaft.

Name und Anschrift des Vorhabenträgers werden in Berlin üblicherweise an geeigneter Stelle in den Planunterlagen veröffentlicht. Dies ist mit dem Vorhabenträger frühzeitig zu erörtern und abzustimmen.

II.2 Bereitschaft und Fähigkeit zur Durchführung des Vorhabens

Der Vorhabenträger muss „**bereit und in der Lage**“ sein, das Vorhaben durchzuführen. Die Bereitschaft dürfte grundsätzlich immer gegeben sein, da die Initiative zur Aufstellung eines VB-Plans regelmäßig von dem Vorhabenträger selbst ausgeht (§ 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Sie bezieht sich im Wesentlichen auf den Vollzug des zwischen dem Vorhabenträger und der plangebenden Stelle abgestimmten VEP und der ggf. im Durchführungsvertrag weiter konkretisierten Projektplanung.

Besondere Anforderungen werden an den Vorhabenträger durch die Maßgabe „in der Lage sein“ gestellt. Die Fähigkeit zur Durchführung setzt einerseits die **finanzielle Leistungsfähigkeit** des Vorhabenträgers voraus („wirtschaftliche Bonität“). Andererseits bezieht sie sich auf seine Möglichkeit, **Zugriff auf** die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlichen **Grundstücke** zu haben.

Bis zum Beschluss über den VB-Plan als Rechtsverordnung muss außerdem hinreichend gesichert sein, dass das Vorhaben tatsächlich realisiert werden kann. Es dürfen weder wirtschaftliche noch rechtliche Gründe zu einem Ausschluss einer Bebauung führen, beispielsweise nicht zu beseitigende Altlasten oder straßenverkehrsrechtliche Bestimmungen.

II.2.1 Finanzielle Leistungsfähigkeit

Die plangebende Stelle ist zur Prüfung der finanziellen Leistungsfähigkeit berechtigt und verpflichtet.

Die Prüfpflicht setzt eine nachvollziehbare Prognose voraus mit dem Ziel, der plangebenden Stelle ein gewisses Maß an Sicherheit zu geben, dass der Vorhabenträger die im DV übernommenen Verpflichtungen erfüllen und das Vorhaben durchführen kann.

Die plangebende Stelle muss in jedem Fall die vom Vorhabenträger vorgelegten Nachweise dahingehend prüfen, ob eine gesicherte Finanzierung vorliegt oder die Finanzierung zumindest in Aussicht gestellt ist. Sofern keine hinreichende Finanzierungsbestätigung vorliegt, hat der Vorhabenträger andere geeignete Nachweise vorzulegen, die der plangebenden Stelle eine Einschätzung ermöglichen. Die Prüfung der finanziellen Leistungsfähigkeit sollte möglichst frühzeitig erfolgen. Sie muss aber spätestens vor Abschluss des Durchführungsvertrags erfolgt sein.

Da sich die Durchführungsbereitschaft immer auf das Gesamtvorhaben bezieht, muss die finanzielle Leistungsfähigkeit sowohl für die Realisierung des Vorhabens als auch der Erschließungsmaßnahmen und ggf. weiterer Maßnahmen, wie z. B. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft auf anderen Flächen, gegeben sein.

Die finanzielle Leistungsfähigkeit kann etwa durch rechtlich und wirtschaftlich belastbare **Finanzierungszusagen** von Kreditinstitutionen oder auch **Fördermittelzusagen**, die sich auf das konkrete Vorhaben beziehen, nachgewiesen werden. Belastbar ist auch eine **Finanzierungsbestätigung**, in der das Kreditinstitut die voraussichtliche Wirtschaftlichkeit des Vorhabens sowie die Bonität des Vorhabenträgers im Hinblick auf die erforderlichen Eigenmittel geprüft und bestätigt hat und das Kreditinstitut die Finanzierung in Aussicht stellt. Auch ein nachvollziehbares **Finanzierungskonzept** auf der Grundlage entsprechender Bankauskünfte oder Bestätigungen einer anerkannten Wirtschaftsauskunft über die Kreditwürdigkeit des Vorhabenträgers sind in der Regel ausreichend.

Die Prüfung der **Bonität** kann sich auch auf andere Umstände und Tatsachen stützen, wenn der Vorhabenträger beispielsweise

- bereits erhebliche finanzielle Vorleistungen in das Projekt investiert hat.
- Eigentümer des Baugrundstücks und von Erschließungsgrundstücken ist.
- bereits angefallene, nicht unerhebliche Planungskosten übernommen hat.
- ein Schreiben einer Bank vorlegt, in dem die finanzielle Leistungsfähigkeit und Seriosität des Vorhabenträgers bestätigt wird, aber die Wirtschaftlichkeit des Projekts nicht geprüft wurde.
- in der Vergangenheit bereits größere Projekte geplant, finanziert und erfolgreich durchgeführt hat.

Beruhet die Bonitätsprüfung auf Indizien, ist die Prüfung in einem Vermerk festzuhalten. Der Vermerk ist mit den entsprechenden Anlagen der Verfahrensakte beizufügen. Liegt eine belastbare Finanzierungsbestätigung vor, ist diese ebenfalls der Verfahrensakte beizufügen. Ein Vermerk ist in diesem Fall nicht erforderlich.

II.2.2 Zugriff auf die zu bebauenden Grundstücke

Der Vorhabenträger muss in der Regel **Eigentümer** der Flächen sein, auf die sich der Vorhaben- und Erschließungsplan (kurz VEP) erstreckt und dies durch eine **beglaubigte Grundbuchabschrift** nachweisen. Eine **anderweitige privatrechtliche Verfügungsbefugnis** kann ausreichen (z. B. Erbbaurecht, Vormerkung im Grundbuch, ggf. auch ein langfristiges Pachtverhältnis). Erforderlich ist jedenfalls die privatrechtliche Befugnis zur baulichen und sonstigen Nutzung des Grundstücks.

Die Verfügungsberechtigung über die Grundstücke ist frühzeitig zu prüfen, da diese auf die Wahl des Planungsinstruments Einfluss hat.

III Wesentliche Bestandteile und Elemente

§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB

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).

Für den VB-Plan sind gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB die folgenden drei Elemente wesentlich:

- der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) (siehe III.1),
- der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VB-Plan) (siehe III.2) sowie
- der Durchführungsvertrag (DV) (siehe III.3).



Abbildung 2: Verantwortlichkeit, Bestandteile und Regelungselemente

Auf Grund der engen inhaltlichen Verknüpfung dieser Elemente untereinander, besteht die Anforderung, dass sie aufeinander abgestimmt sein müssen. Sie dürfen sich nicht widersprechen.

III.1 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der VEP ist der Plan des Vorhabenträgers, der gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des von der plangebenden Stelle aufzustellenden VB-Plans wird.

I Ohne VEP kann kein wirksamer VB-Plan zustande kommen.

Der VEP kann grundsätzlich nur die Flächen umfassen, über die der Vorhabenträger verfügt. Durch den VEP werden in zeichnerischer und textlicher Form das geplante Vorhaben sowie ggf. seine Erschließung eindeutig bestimmt.

Im Bereich des VEP besteht für die Konkretisierung des Vorhabens weder eine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB noch an die Vorschriften der BauNVO und der PlanZV. Dies schließt allerdings einen Rückgriff auf diese Regelungen für den VEP nicht aus. Die Beibehaltung der Plansprache des Bebauungsplans hat sich in der Berliner Planungspraxis bewährt.

III.1.1 Inhalt des VEP

III.1.1.1 Wesentliche Anforderungen und Merkmale

Im Bereich des VEP entspricht der Vorhabensbegriff der in § 29 Abs. 1 BauGB enthaltenen Definition.

§ 29 Abs. 1 BauGB

„Für Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten gelten die §§ 30 bis 37.“

Der VEP muss sich nicht zwingend auf nur ein Vorhaben beschränken. Vielmehr können auch mehrere Vorhaben Gegenstand des VEP sein. Eine Beschränkung auf Neubauvorhaben kann aus § 12 Abs. 1 BauGB nicht abgeleitet werden. Daher kommen auch Vorhaben in Betracht, die Um- oder Ausbauten sowie umfassende Nutzungsänderungen zum Gegenstand haben. Auch unterschiedliche Nutzungen können Gegenstand des Vorhabens sein.

Ausschlaggebend ist stets, dass nicht ein beliebiges, sondern ein konkretes Vorhaben durch den Vorhabenträger realisiert werden soll.

Kompetenzrechtlich ist der Inhalt eines VEP – wie beim Bebauungsplan – auf bodenrechtliche und damit auf **städtebauliche Regelungen** beschränkt. Die Inhalte des VEP müssen außerdem dem **Bestimmtheitsgebot** genügen. Ein Mindestinhalt wird für den VEP vom Gesetzgeber nicht vorgegeben. Maßgeblich ist, dass das Vorhaben textlich und zeichnerisch so festgelegt wird, dass die städtebaurechtliche Zulässigkeit im Sinne von § 30 Abs. 2 BauGB möglich ist.

Dies bedeutet, dass der VEP nicht nur mindestens die Regelungsdichte eines qualifizierten Bebauungsplans aufweisen muss. Vielmehr müssen die Festlegungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche deutlich präziser bestimmt werden als in einem Bebauungsplan. Wenngleich Umfang und Detaillierungsgrad der Festlegungen im VEP stets vom konkreten Einzelfall abhängig sind, verlangt der Vorhabenbezug, dass neben den konkreten Nutzungen auch die Lage des Vorhabens auf dem Grundstück und seine Kubatur in ihrem wesentlichen Umfang festgelegt werden. Der VEP ermöglicht somit **„maßgeschneiderte planerische Lösungen“**. Er muss grundsätzlich unter Beachtung der für das Vorhaben maßgeblichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften erstellt werden. D. h. je konkreter das Vorhaben festgelegt wird, desto umfassender ist einerseits die Prüfung, ob dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Hindernisse entgegenstehen (z. B. Bauordnungsrecht, Immissionsschutzrecht), andererseits können Konkretisierungen die bauleitplanerische Abwägung unterstützen, weil Auswirkungen des Vorhabens genauer prognostiziert und bewertet werden können.

Dem VEP muss grundsätzlich zu entnehmen sein, welches Vorhaben der Vorhabenträger realisieren möchte, zu dessen Durchführung er sich im DV verpflichtet. Eine Angebots- oder Vorratsplanung ist über den VEP nicht möglich.

Es besteht zusätzlich die Möglichkeit, im DV Vereinbarungen zu treffen (siehe III.3.3.4), die nicht unmittelbar bodenrechtliche Relevanz aufweisen (z. B. Verpflichtungen zu Betriebsabläufen und Betriebszeiten wie sie sonst auch in städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB getroffen werden können). Die vertraglichen Regelungen müssen sich als Folge des Vorhabens ergeben oder für dessen Umsetzung notwendig sein, um Konflikte zu lösen.

III.1.1.2 Art der baulichen Nutzung

III.1.1.2.1 VEP mit konkretem Projekt

Im VEP muss die Art der baulichen Nutzung **grundsätzlich vorhabenbezogen** festgelegt werden durch **konkrete** Benennung der geplanten **Nutzung** und deren **Verortung**, wobei nur ein geringer Spielraum möglich ist. Dies kann zeichnerisch und/oder durch textliche Regelung erfolgen.

Der VEP kann ein einzelnes Vorhaben wie z. B. einen Baumarkt oder ein Wohngebäude bestimmen. Der Plan kann aber auch einen gemischtgenutzten Gebäudekomplex beschreiben; dann sind die Nutzungen grundsätzlich den betreffenden Gebäudeteilen und Geschossen zuzuweisen. Bei mehreren Gebäuden in einem VEP sind die Nutzungen den einzelnen Gebäuden zuzuordnen.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass sich die geforderte Konkretisierung und Verortung für die planende Stelle häufig schwierig gestaltet, da die Vorhabenträger sich noch nicht festlegen können oder wollen. Dies betrifft insbesondere die Erdgeschosse von mehrgeschossigen Wohn- oder Bürogebäuden. Sie sollen häufig durch Einzelhandel, Gastronomie oder Dienstleistungen wie Friseure genutzt werden können, ohne dass bei Aufstellung des Plans die exakte Lage und der Umfang der einzelnen Nutzungen feststeht. Bei solchen Vorhaben wird eine derart beschränkte Variationsbreite ohne Verortung für vertretbar gehalten. Die Identität des Gebäudes verändert sich durch diesen begrenzten Spielraum im Erdgeschoss nicht im Verhältnis zu einer ansonsten dominierenden, konkretisierten Nutzung der oberen Geschosse (kein aliud). Nur Gewerbe als Nutzungsart festzulegen, genügt aber nicht. Für die Projektplanung im Rahmen des DV gilt dies entsprechend.

III.1.1.2.2 VEP mit Nutzungsspektrum oder Baugebiet nach § 12 Abs. 3a BauGB

Mit Einführung des § 12 Abs. 3a BauGB hat der Gesetzgeber der plangebenden Stelle die Möglichkeit an die Hand gegeben, im VB-Plan für den Bereich des VEP eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein in der Form eines Baugebiets oder auf sonstige Weise festzusetzen.

§ 12 Abs. 3a BauGB

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 Absatz 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.

Damit steht der plangebenden Stelle, aber letztlich auch dem Vorhabenträger, der gesamte Baugebietskatalog nach den §§ 2 ff. BauNVO, einschließlich der Gliederungs- und Modifizierungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4 ff. BauNVO, zur Verfügung. Es kann aber auch ein Nutzungsspektrum

eigener Art festgelegt und mit einer Gebietsbezeichnung versehen werden (z.B. Wohnen oder Wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel).

Nach Inkrafttreten der Rechtsverordnung richtet sich die **planungsrechtliche Zulässigkeit** des Vorhabens ausschließlich nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Verbindung mit dem **im DV beschriebenen und geregelten Vorhaben**. Der VEP, als Bestandteil der Rechtsverordnung, kann nicht geändert werden. Einigen sich plangebende Stelle und Vorhabenträger auf ein anderes Vorhaben und ändern dafür den DV, würde ein Widerspruch zum VEP innerhalb der Rechtsverordnung entstehen, wenn dieser das Vorhaben konkret bestimmt hätte.

Um diesen Konflikt zu vermeiden, hat sich in Berlin folgende Praxis herausgebildet, deren Anwendung weiterhin empfohlen wird:

Wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Bereich des VEP von § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht, so wird auch im VEP die geplante bauliche oder sonstige Nutzung nicht abschließend geregelt. Der VEP erhält die erforderliche Konkretisierung durch die Festlegung, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Eine entsprechende Konkretisierung des Vorhabens ist im DV zwingend erforderlich.

Auch das Land Brandenburg empfiehlt in seiner Arbeitshilfe zur Bebauungsplanung dieselbe Verfahrensweise wie Berlin (Land Brandenburg, Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Januar 2020, D2 S. 5):

„Daneben eröffnet § 12 Abs. 3a BauGB jetzt auch die Möglichkeit, im Vorhaben- und Erschließungsplan die bauliche oder sonstige Nutzung allgemeiner, also z.B. durch ein Baugebiet nach BauNVO festzusetzen. Der für einen Vorhaben- und Erschließungsplan unerlässliche Vorhabenbezug ist in diesen Fällen durch eine hinreichend konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im Durchführungsvertrag sicherzustellen.“

Wird nur für einen Teilbereich des VEP ein Baugebiet oder ein Nutzungsspektrum festgelegt, für einen anderen Teil ein Vorhaben aber konkret bestimmt, soll der Verweis auf den DV sich nur auf das Baugebiet bzw. das Gebiet mit dem Nutzungsspektrum beziehen. Wird beispielsweise als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO festgelegt, kann die Verknüpfung zum DV über folgende textliche Regelung hergestellt werden:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“

Durch differenzierte Projektpläne, die Bestandteil des DV sind, wird das Vorhaben konkret festgelegt. Der mit dem Vorhabenträger abgestimmte VEP sichert über die Festlegung, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, die Umsetzung des konkret vereinbarten Vorhabens. Die Öffentlichkeit wird in der öffentlichen Auslegung über das gesamte, nach dem VEP und dem VB-Plan mögliche Nutzungsspektrum informiert. Eine Änderung des DV bedarf keiner Öffentlichkeitsbeteiligung. Das gesamte Nutzungsspektrum muss insofern auch Gegenstand der Abwägung sein (siehe III.2.2.2).

Laut BVerwG übernimmt mit der bedingten Festsetzung der DV die planungsrechtliche Konkretisierung der Nutzungen mit der Konsequenz, dass die näheren Vorgaben im DV maßgeblich sind für die Zulässigkeit des jeweiligen Vorhabens (BVerwG, Urteil vom 09.02.2017 - 4 C 4.16 -, juris Rn. 13, 18). Die Einbeziehung des VEP in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dient des Weiteren dem Schutz des Vorhabenträgers (BVerwG, Urteil vom 09.02.2017 - 4 C 4.16 -, juris Rn. 28). Beide Anforderungen bleiben bei der empfohlenen Vorgehensweise gewahrt.

Die Vorgehensweise Berlins entspricht auch dem Urteil des OVG Lüneburg vom 11.12.2018 (- 1 KN 185/16 -, juris Rn. 36). Danach ist eine textliche Festsetzung, die auf den DV nach § 12 Abs. 3a BauGB Bezug nimmt, nur indiziert, *„wenn der – wie ein Bebauungsplan bindende – **Vorhaben- und Erschließungsplan** selbst die Art der zulässigen Nutzung allein durch Festsetzung eines **Baugebietes** regelt [Hervorh. d. Verf.]“*

Das OVG Berlin-Brandenburg hat in einer Entscheidung aus dem Jahre 2017 vom **VEP als Ergänzung zum DV** und von der **Verlagerung der Vorhabenkonkretisierung auf den DV** gesprochen; es hat damit viel Interpretationsspielraum für das Verhältnis von VEP und VB-Plan bei Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB gelassen (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 23.11.2017 - OVG 2 A 17:15 -, juris Rn. 66).

III.1.1.3 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung kann auf die in §§ 16 ff. BauNVO geregelten Maßfaktoren zurückgegriffen werden. Eine unmittelbare und strikte Bindung an die Vorschriften der BauNVO besteht allerdings nicht. Da es sich um eingeführte, rechtlich eindeutige Bestimmungsfaktoren handelt, wird deren Anwendung aber empfohlen.

Bei der Bestimmung der Kubatur können **geringfügige Spielräume** vorgesehen werden, die aber nicht so weit gehen dürfen, dass die Identität des Vorhabens in Frage gestellt wird. Das Bundesverwaltungsgericht hat 2018 in einen Beschluss Maßgaben für die erforderliche Konkretisierung des beabsichtigten Vorhabens festgelegt (Beschluss vom 02.05.2018 - 4 BN 7/18, juris). Das Vorhaben nur durch die Zahl der Vollgeschosse und/oder durch die Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß zu bestimmen, wird regelmäßig nicht ausreichen. Vielmehr ist auch ein Mindestmaß anzugeben, ggf. sogar eine zwingende Festlegung zu treffen. Grundsätzlich ist es ausreichend, nur die Geschosshöhe oder die Höhe der baulichen Anlage festzulegen, diese aber dann derart konkret, dass zusammen mit der Grundfläche die Kubatur hinreichend bestimmt ist.

Um die Nutzungsdichte hinreichend zu bestimmen, empfiehlt sich auch die Geschossfläche festzulegen.

Die Anforderung an die **Festlegung der Kubatur und der überbauten Grundstücksfläche** gilt für alle Fälle, in denen die Nutzungen so konkret bestimmt werden, dass ein Verweis auf den DV nicht erforderlich wird. Hierfür werden folgende Empfehlungen gegeben:

- **Festlegung von Gebäudehöhen**

Von zwingenden Bestimmungen bei den Höhen (z.B. Gebäudeoberkante, Traufhöhe) sollte in der Regel kein Gebrauch gemacht werden, da es bei der Projektierung der Vorhaben erfahrungsgemäß immer zu geringfügigen Abweichungen kommt. Insofern empfiehlt es sich, Mindest- und Maximalhöhen mit einem Spielraum von ca. 10 % festzulegen. Wählt man „zwingende“ Festlegungen, sollte eine geringe Über-/Unterschreitung durch eine textliche Regelung ermöglicht werden. Diese Form eignet sich für Vorhaben, bei denen als Spielraum der gleiche absolute Wert gelten soll, z. B. Überschreitungsmöglichkeit für alle festgesetzten Oberkanten um 50 cm.

- **Festlegung der Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse ist bei geringgeschossigen Gebäuden grundsätzlich zwingend festzulegen. Sieht das Vorhaben ein Dach- oder Staffelgeschoss vor, ist dies entsprechend in die zeichnerischen oder textlichen Regelungen aufzunehmen. Bei höheren Gebäuden kann ein kleiner Spielraum eröffnet werden, z. B. bei Hochhäusern mit geplanten 10 Geschossen könnte die Zahl der Vollgeschosse auch mit 10 bis 11 festgelegt werden.

- **Festlegung der Grundfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche**

Mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche wird einerseits die Grundfläche als Teil der Kubatur konkretisiert, andererseits die Lage der baulichen Anlage auf dem Vorhaben Grundstück bestimmt. Es wird empfohlen, die Baukörper eng durch Baulinien zu bestimmen, aber auch hier einen gewissen Spielraum zu ermöglichen, der im Hinblick auf das Zurücktretten von der Baulinie über die Geringfügigkeit nach § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO hinausgeht.

Dieser Spielraum kann sich auf alle oder auch nur einzelne Baulinien beziehen. Der Umfang des Zurückbleibens wird in einer textlichen Festlegung geregelt. Im Übrigen bleibt die Ermessenregelung nach § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO unberührt.

Die Empfehlung, Baulinien zu verwenden, bedeutet nicht, dass Baugrenzen nicht möglich sind. Wenn Lage und Kubatur der Gebäude, mangels Verweismöglichkeit auf den DV, im VEP ganz konkret zu bestimmen sind, soll mit der Verwendung der Baulinie der hohe Konkretisierungsgrad verdeutlicht werden. Möchte die plangebende Stelle für diesen Fall dennoch Baugrenzen verwenden, muss sie aber das Zurückbleiben von der Baugrenze mittels textlicher Festlegung auf ein bestimmtes Maß beschränken, um gleichermaßen der o. g. Entscheidung des BVerwG aus dem Jahre 2018 Rechnung zu tragen. Somit besteht letztlich kein größerer Spielraum als bei der Festlegung von Baulinien (siehe hierzu auch Fallbeispiele in III.1.2.3).

Sofern die Grundfläche auch numerisch angegeben wird und es durch die Planung zu Abstandsflächenverkürzungen kommt, kann bereits im VEP eine klarstellende Festlegung erfolgen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen verkürzt werden, da § 6 Abs. 5 Satz 4 Alternative 1 BauO Bln - Festsetzung der Grundfläche mittels Baulinien oder Baugrenzen - in diesen Fällen nicht unmittelbar greift.

- **Festlegung der Geschossfläche**

Die Geschossfläche ist grundsätzlich anzugeben. Unter Berücksichtigung der engen Festlegung der Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse reicht hier die Angabe eines Höchstmaßes.

Bei der Bestimmung der Geschossfläche ist darauf zu achten, dass ihre Berechnung nach § 20 BauNVO erfolgt. Die Berechnung der Brutto-Grundfläche nach der DIN 277, die Architekten im Rahmen der Projektplanung erstellen, kann zu abweichenden Ergebnissen führen.

Das Bundesverwaltungsgericht musste im Beschluss vom 02.05.2018 sich nicht dazu äußern, wie eng die Kubatur festzulegen ist, wenn der DV die Konkretisierung im Sinne von **§ 12 Abs. 3a BauGB** übernimmt. Nach Auffassung der für Stadtentwicklung zuständigen Senatsverwaltung kann in diesen Fällen ein etwas **größerer Spielraum** gelassen werden, weil die Projektpläne, die Bestandteil des DV sind, die Kubatur hinreichend konkret festlegen. Dennoch sollten die baulichen Anlagen im VEP so weit bestimmt werden, dass deren Grundstruktur auch bei Änderung des DV gewahrt bleibt. Empfohlen wird daher auch in einem VEP mit Nutzungsspektrum oder Baugebiet im Sinne des § 12 Abs. 3a BauGB eine möglichst enge Baukörperausweisung mittels Baugrenzen mit Angabe der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Oberkante als Mindest- und Höchstmaß zu wählen. Die Geschossfläche kann auch hier als Höchstmaß festgelegt werden.

Ungeachtet obiger Ausführungen sollten Oberkanten für die betreffenden Baukörper immer festgelegt werden,

- wenn mögliche **Abstandsflächenüberdeckungen** vermieden werden sollen oder
- **Abstandsflächenüberdeckungen bzw. -verkürzungen** städtebaulich gewollt sind und deshalb nach § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO Bln ermöglicht werden sollen.

III.1.1.4 Erschließungsmaßnahmen

Neben dem Vorhaben sind auch die zu seiner Erschließung erforderlichen Maßnahmen darzustellen. Erfasst werden nicht nur diejenigen Maßnahmen, die eine „gesicherte Erschließung“ im Sinne von § 30 Abs. 2 BauGB gewährleisten, sondern in einem weiten Begriffsverständnis alle Maßnahmen, die für die funktionsgerechte Nutzung des Vorhabens im Bereich des VEP vorgesehen sind, unabhängig davon, ob es sich um nach Bundes- oder Landesrecht beitragsfähige Erschließungsanlagen handelt (§ 127 Abs. 2 und 4 BauGB).

Der Begriff der Erschließungsmaßnahme umfasst alle Anlagen, die erforderlich sind, um das Grundstück, so wie beabsichtigt, nutzen zu können (also auch der Anschluss an Elektrizität, Wasser, Gas, Fernwärme und an die Abwasserentsorgung). Es ist ausreichend, die medientechnische Erschließung im Durchführungsvertrag zu regeln.

Private Erschließungsanlagen auf dem Baugrundstück fallen, wie beim Bebauungsplan, nicht unter den Begriff der „gesicherten Erschließung“ (z. B. der Einfahrtsbereich einer Tiefgarage).

Es ist von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls abhängig, ob und in welchem Umfang Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden. Vor allem bei innerstädtisch gelegenen Grundstücken, die bereits voll erschlossen sind, sind häufig keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich, mit Ausnahme des medientechnischen Anschlusses und der Gehwegüberfahrt. An anderer Stelle kann es dagegen der Fall sein, dass eine vollständige, umfangreiche Erschließung erstmalig hergestellt werden muss. Ein VEP kann auch dann in Betracht kommen, wenn keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden.

Dagegen ist es nicht möglich, dass ein VEP ausschließlich eine Erschließungsmaßnahme, also nur eine Straßenplanung vorsieht, da der VEP an den Begriff des Vorhabens im Sinne des § 29 BauGB geknüpft ist.

Anstelle des Vorhabenträgers kann auch die plangebende Stelle die Erschließung insgesamt oder teilweise durchführen. Im DV muss dann geregelt werden, dass der Vorhabenträger die entsprechenden Kosten ganz oder zu einem bestimmten Teil trägt (siehe III.3.3.3).

III.1.2 Form und technische Ausgestaltung des VEP / Planwerk VEP

§ 12 BauGB sind keine Vorgaben zur Form und zur technischen Ausgestaltung des VEP zu entnehmen. Lediglich im Mustereinführungserlass der Fachkommission Städtebau der ARGEBAU zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 wird zur Form des VEP unter Nr. 7.4 Folgendes ausgeführt:

„Die Planzeichnung muß auf einer geeigneten Planunterlage erstellt werden, wobei die Abgrenzung des durch den Plan erfassten Gebietes – wie bei allen Bebauungsplänen – grundstücksbezogen und parzellenscharf sein muß. Der Plan kann sowohl so erstellt werden, daß er auch von der Darstellung der Planzeichnung her nicht von einem normalen Bebauungsplan unterscheidbar ist als auch unter Loslösung von der Planzeichenverordnung.“

III.1.2.1 Zeichnerisches Planwerk

Für die Planzeichnung des VEP ist eine Planunterlage zu verwenden, aus der sich die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in **Übereinstimmung mit dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)** ergeben, da nur so eine eindeutige parzellenscharfe und grundstücksbezogene Abgrenzung des Geltungsbereichs möglich ist. Der Maßstab ist so zu wählen, dass der Inhalt eindeutig dargestellt und die Flächen, die Gegenstand des VEP sind, eindeutig abgegrenzt werden können. Regelmäßig wird er im Maßstab 1:1.000 oder 1:500 erarbeitet. Auch ein Kartenausschnitt (Übersichtskarte) zur Verortung des Vorhabens innerhalb des Bezirks/Ortsteils ist mit aufzunehmen.

Der VEP erhält dieselbe Bezeichnung, z.B. Vorhaben- und Erschließungsplan 1-xy VE ..., und Geltungsbereichsbeschreibung wie der dazugehörige VB-Plan, sofern dieser keine Ergänzungsflächen enthält. Es empfiehlt sich, die numerische Bezeichnung mit einem treffenden und einprägsamen Namen zu ergänzen. Auf dem VEP ist der Vorhabenträger zu nennen. Der VEP sollte auch vom Vorhabenträger unterschrieben sein.

In der Planungspraxis haben sich folgende **Darstellungsformen des VEP** durchgesetzt:

- Der VEP in der Darstellungsform eines **Projektplans**.
- Der VEP in der Darstellungsform eines **Bebauungsplans**.

Die beiden o. g. Darstellungsformen haben großen Einfluss auf die Gestaltung des Planwerks. Wird für den VEP die Darstellungsform eines Bebauungsplans gewählt, reicht regelmäßig eine Planzeichnung aus, die auch relativ leicht in den VB-Plan transformiert werden kann. Wird die Projektplanung als Darstellungsform gewählt, sind damit in der Regel mehrere Planzeichnungen verbunden, teilweise auch in einem größeren Maßstab. Diese müssen dann korrekt in den VB-Plan transformiert werden (siehe III.2.2).

Die Darstellungsform des VEP sollte zwischen Vorhabenträger und plangebender Stelle frühzeitig abgestimmt werden. Dem Planwerk des VEP muss, unabhängig davon, ob er in Form eines Projektplans oder in der Plansprache eines Bebauungsplans erstellt wird, das Vorhaben zu entnehmen sein. Aus diesem Grund besteht das Planwerk regelmäßig aus zeichnerischen und textlichen Festlegungen. Hinzu kommt eine Zeichenerklärung, die alle Inhalte des zeichnerischen Teils erläutert.

III.1.2.2 Der VEP in der Darstellungsform einer Projektplanung oder eines städtebaulichen Entwurfs

Wird der VEP in der Darstellungsform eines Projektplans erstellt, hat er gewissermaßen den **Detaillierungsgrad eines Vorbescheidsantrags**, der die städtebaulichen Parameter abschließend klärt.

Beim VEP in Form einer Projektplanung besteht das Planwerk damit in der Regel aus mehreren Plänen, aus denen

- die Art der Nutzung,
- die Kubatur (Maß der Bebauung), also Länge, Breite sowie Höhe, ggf. durch Ansichten und Schnittzeichnungen,
- der Standort des Vorhabens auf dem Vorhabengrundstück,
- die erforderlichen öffentlichen oder privaten Erschließungsmaßnahmen sowie
- die sonstigen auf dem Grundstück vorgesehenen Nutzungen

eindeutig ablesbar sind. Umfang und Detaillierungsgrad hängen letztlich von der Komplexität des Vorhabens ab. Ausschlaggebend ist, dass alle für die Bestimmung des Vorhabens entscheidenden Kriterien dem VEP entnommen werden können.

Soweit erforderlich sind die Projektpläne durch textliche Erklärungen bzw. Festlegungen zu ergänzen, z. B. zum Sortiment und den Verkaufsflächen bei einem Einzelhandelsbetrieb. Auch Entwässerungs- und Leitungspläne sowie Freiflächengestaltungs- und Pflanzpläne können Bestandteile des VEP sein. Derartige Detailpläne können aber auch nur Bestandteil des DV werden.

Besteht der VEP in Form eines Projektplans aus mehreren Plänen, werden diese insgesamt Bestandteil des VB-Plans. Bei dieser Form des VEP ist ein Durchnummerieren aller Projektpläne erforderlich, um zu gewährleisten, dass der VEP und damit auch der VB-Plan inhaltlich vollständig sind. Die Planzeichnungen des projektbezogenen VEP müssen eindeutig lesbar und untereinander widerspruchsfrei sein. Aus ihnen muss auch hervorgehen, welche Planaussagen verbindlich werden sollen und bei welchen es sich lediglich um erläuternde Ausführungen handelt.

Für die planungsrechtliche Sicherung der Projektpläne empfiehlt sich als VB-Plan der sog. „Trauerandplan“ (siehe III.2.2.1).

Abbildung 3a und 3b zeigen beispielhaft die zeichnerische Aufbereitung eines VEP in der Form einer Projektplanung. Durch verschiedene Pläne werden die für die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens maßgeblichen Faktoren (Art der baulichen Nutzung, Kubatur = Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche) eindeutig bestimmt. Hier können dem Lageplan neben

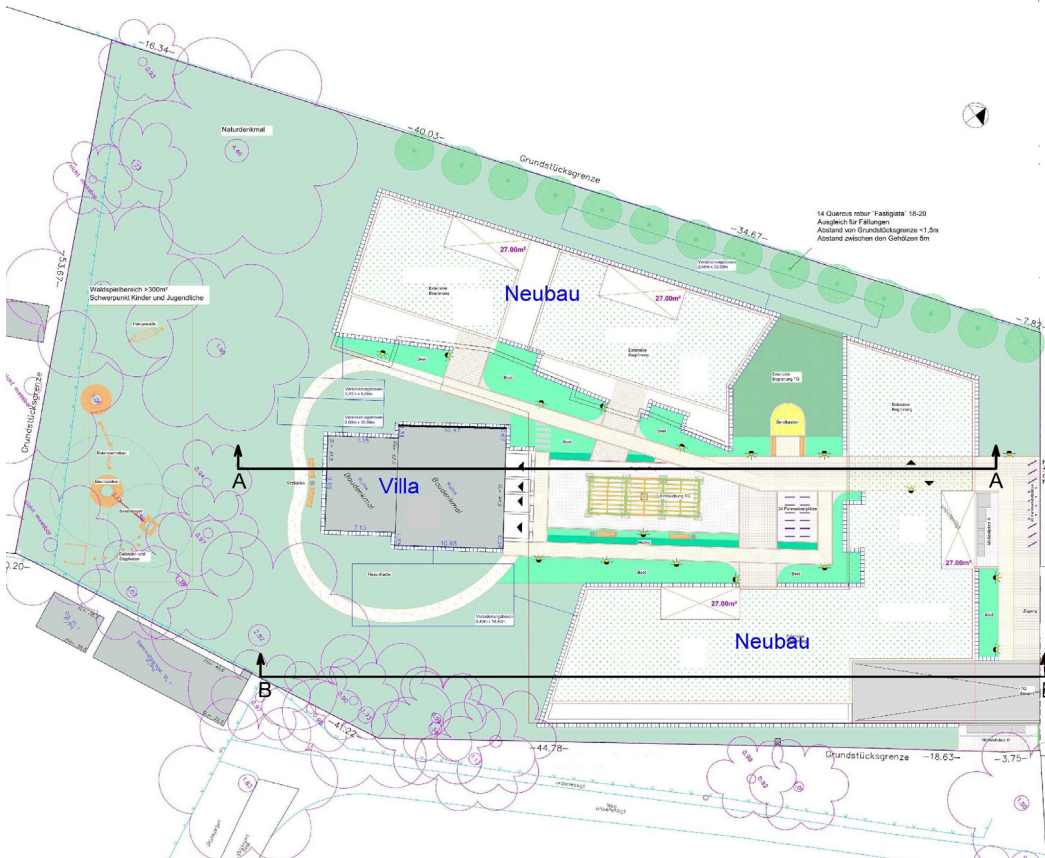


Abbildung 3a: Beispiel VEP in Form einer Projektplanung (Auszug), hier: Lageplan und Ansicht

der Lage der bestehenden und geplanten Bebauung auf dem Vorhabengrundstück die privaten Erschließungsflächen sowie die Nutzung bzw. Gestaltung der nicht überbauten Flächen des Grundstücks entnommen werden. Die geplanten Nutzungen werden vorliegend in generalisierten Grundrissplänen festgelegt. Mehrere Pläne mit Ansichten und Schnittzeichnungen bestimmen die Höhenentwicklung. Aus diesen lassen sich nicht nur die Zahl der Vollgeschosse und zurückgesetzte Geschosse entnehmen, sondern auch die Gesamthöhe sowie die Höhen der einzelnen Geschosse.



Abbildung 3b: Beispiel VEP in Form einer Projektplanung (Auszug), hier: Grundriss EG mit Nutzungsangaben und Schnitt

Erfahrungsgemäß führen sehr differenzierte und kleinteilige Festlegungen im VEP und dementsprechende Festsetzungen im VB-Plan zu Problemen bei nötigen Änderungen des Vorhabens im Laufe der weiteren Projektierung, so dass Befreiungen und ggf. sogar eine Planänderung erforderlich werden können. In der Berliner Planungspraxis kommt daher der VEP in der Darstellungsform einer differenzierten Projektplanung meist nicht zur Anwendung.

Die Kombination von einem oder mehreren differenzierten Projektplänen mit einer „zusammenfassenden“ Planzeichnung in Form eines städtebaulichen Entwurfs oder einer „bebauungsplanähnlichen“ Planzeichnung, die das Vorhaben hinreichend konkretisiert, ist als VEP nicht zu empfehlen. Wenn die differenzierten Projektpläne lediglich erläuternd gedacht sind und nicht rechtsverbindlich werden sollen, sollten sie nur dem DV beigelegt werden. In diesem Fall sollte allein der städtebauliche Entwurf oder alternativ die bebauungsplanähnliche Planzeichnung als VEP gewählt werden.

III.1.2.3 Der VEP in der Darstellungsform eines Bebauungsplans

In der Darstellungsform eines Bebauungsplans wird der VEP unter Heranziehung der Vorschriften des BauGB, der BauNVO und der PlanZV **bebauungsplanähnlich** ausgearbeitet und damit auf die bekannte „Plansprache“ des Bebauungsplans zurückgegriffen. Im Gegensatz zum VB-Plan, in dem die Begriffe „festgesetzt“ und „Festsetzungen“ gebraucht werden, soll im Unterschied zum Rechtsplan im VEP von „Festlegung“ gesprochen werden.

Wird bei den zeichnerischen Festlegungen im VEP von § 9 BauGB, der BauNVO sowie der PlanZV Gebrauch gemacht, schließt dies die Verwendung zusätzlicher Darstellungen (sowohl in Form von Zeichen als auch von Farben) nicht aus, insbesondere soweit dies zur Konkretisierung des beabsichtigten Vorhabens beiträgt. In der Zeichenerklärung sind alle verwendeten Planzeichen aufzulisten und ggf. auch zu erläutern.

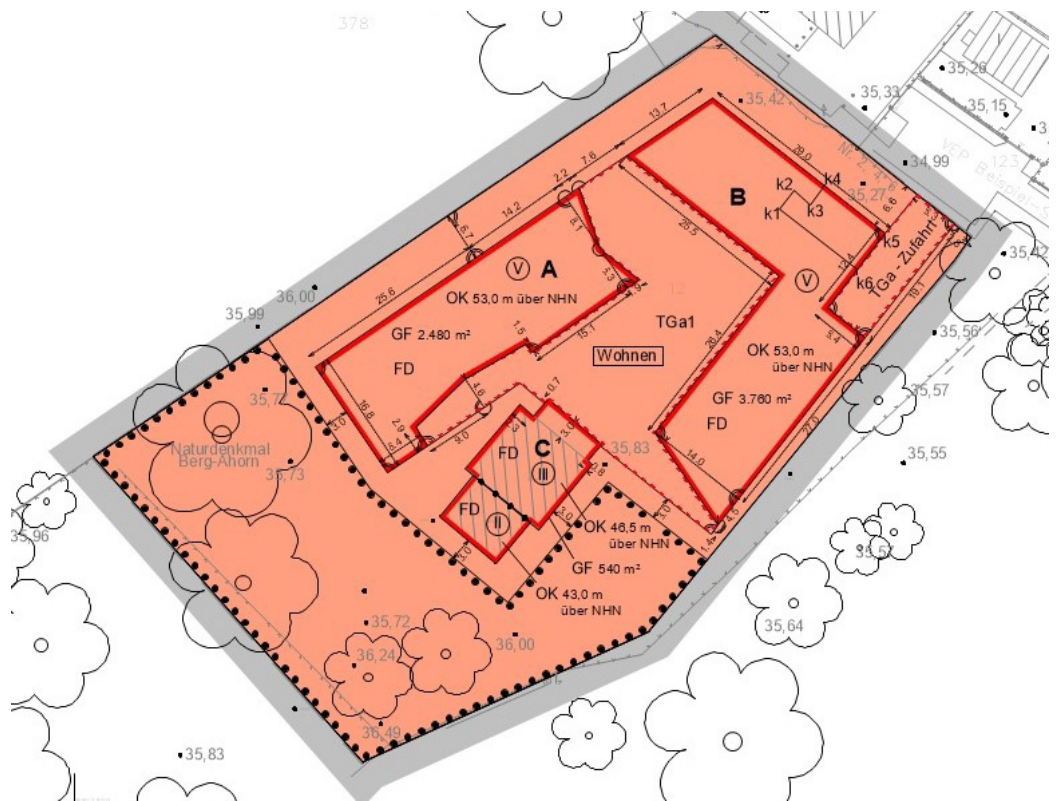
Der VEP muss auch in der Darstellungsform eines Bebauungsplans konkrete vorhabenbezogene Festlegungen enthalten.

Zu bevorzugen ist das Modell in der Darstellungsform eines Bebauungsplans, da so an die bekannte und bewährte Praxis bei Aufstellung von Bebauungsplänen angeknüpft und insoweit auf bisherige Erfahrungen zurückgegriffen werden kann. Dabei haben sich in der Berliner Planungspraxis zwei Formen des VEP im Duktus eines Bebauungsplans durchgesetzt:

- Variante 1: **Festlegung des konkreten Vorhabens** sowohl im Hinblick auf die vorgesehene Art der baulichen und sonstigen Nutzungen als auch die Kubatur,
- Variante 2: Allgemeine Regelungen zur Art der baulichen und sonstigen Nutzungen durch die **Festlegung eines Baugebiets oder Nutzungsspektrums** und Festlegungen zur Kubatur mit mehr Spielraum als in Variante 1 (§ 12 Abs. 3a BauGB).

III.1.2.3.1 Variante 1: Festlegung des konkreten Vorhabens

Anhand eines Beispiels sollen die Unterschiede der beiden genannten Varianten verdeutlicht werden. Dabei ist zu beachten, dass die Beispiele nur auszugsweise einen VEP abbilden. So beschränkt sich die Wiedergabe auf den zeichnerischen Teil des Planwerks. Da nicht alle städtebaulichen Parameter zeichnerisch abgebildet werden können, sind die zeichnerischen Festlegungen regelmäßig um textliche Festlegungen zu ergänzen.



Erforderliche textliche Festlegungen:

1. Im Gebäude B ist auf der Fläche k1-k2-k3-k4-k5-k6-k1 im ersten Vollgeschoss nur die Einrichtung einer Kindertagespflege zulässig.
2. Im Gebäude B dürfen maximal 20 % der zugelassenen Geschossfläche für freie Berufe verwendet werden.
3. Auf der Fläche für Wohnen sind Stellplätze in Tiefgaragen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4. Auf der Fläche für Wohnen wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgelegte überbaubare Grundstücksfläche festgelegt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Tiefgarage mit ihrer Zufahrt und der Nebenanlagen im Sinne der Nr. 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,51 überschritten werden.
5. Gebäudeteile dürfen um bis zu 0,5 m von der Baulinie zurücktreten. Balkone dürfen die Baulinie um bis zu 2,0 m überschreiten, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Viertel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

Zeichenerklärung - Auszug -

Fläche für Wohnen		Wohnen
Baulinie		
Zahl der Vollgeschosse, zwingend		z.B. V
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß Oberkante		z.B. OK 53,0 m über NHN
Geschossfläche baulicher Anlagen, als Höchstmaß		z.B. GF 540 m²
Abgrenzung des Maßes der Nutzung (Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen)		
Umgrenzung der Fläche für Tiefgaragen (mit Angabe der Geschosse)		TGa1
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung		
Zulässige Dachform, hier: Flachdach		FD
Räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans		
Nachrichtliche Übernahme		
Naturdenkmal		N.D.
Sonstiges		
Bezeichnung des Gebäudes		z.B. A
Abgrenzung Kindertagespflege		z.B. k1 k2 k3 k4 k5 k6

Abbildung 4: Beispiel VEP in Form eines Bebauungsplans - Variante 1 mit Konkretisierung des Vorhabens, hier: Planzeichnung, Zeichenerklärung und textliche Festlegungen (Auszug)

Variante 1 ist dadurch gekennzeichnet, dass Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen durch zeichnerische und textliche Festlegungen eindeutig bestimmt sind. Demgemäß enthält das in Abbildung 4 gezeigte Beispiel **konkrete Aussagen zu den geplanten Nutzungsarten**. In den mit A und C gekennzeichneten Gebäuden ist nur Wohnen vorgesehen. In dem Gebäude B ist neben dem Wohnen auch die Unterbringung von freien Berufen und einer Kindertagespflege beabsichtigt. Da das Wohnen die vorherrschende Nutzung ist, wird dies durch die Bezeichnung „Wohnen“ im Planbild dokumentiert. Der Umfang der untergeordneten Räume für freie Berufe und die Kindertagespflege werden durch textliche Festlegung geregelt. Die Kindertagespflege wird zusätzlich durch Verortung in der Planzeichnung bestimmt. Eine weitere Konkretisierung der Räume für freie Berufe im Gebäude B durch eine konkrete Verortung wird für nicht zweckmäßig und nicht erforderlich gehalten; die planerische Festlegung der Wohnungen oder Teile dieser Wohnungen, in denen freie Berufe ausgeübt werden können, stößt auch bei einem VEP an ihre Grenzen.

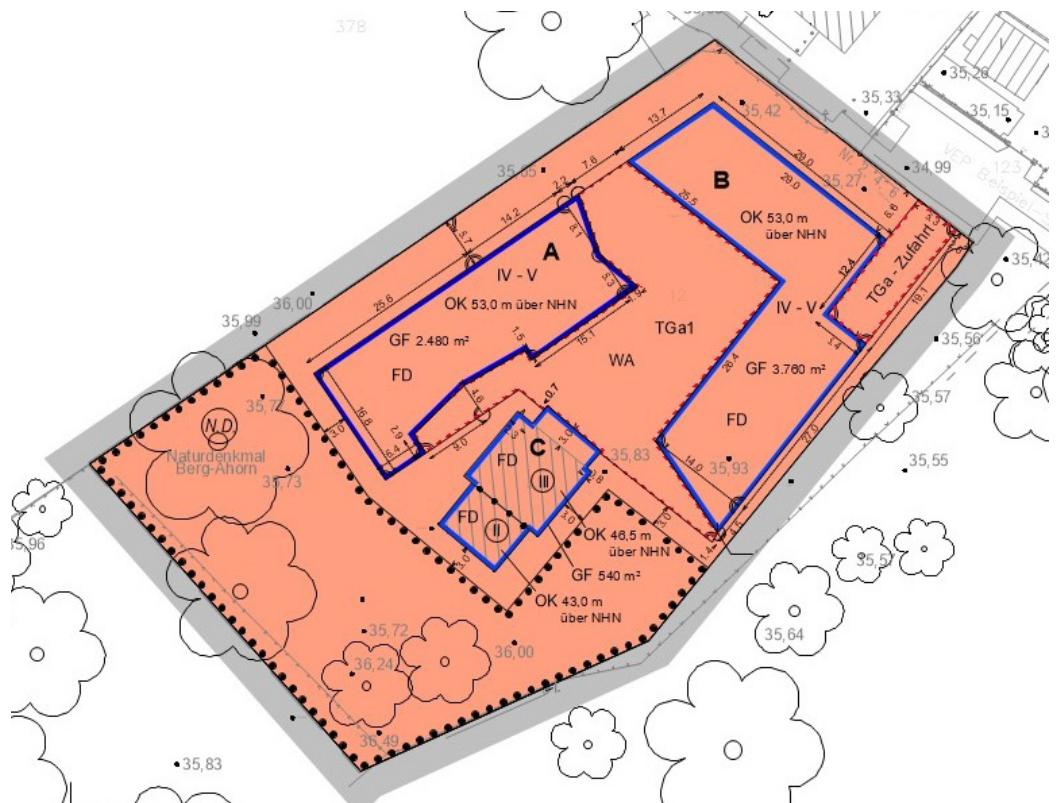
Das Beispiel zeigt auch, welche Regelungen zu **Stellplätzen und Nebenanlagen** im VEP erforderlich sind. Weil kein Baugebiet im Sinne der BauNVO bestimmt wird, kann hinsichtlich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen nicht auf § 12 und § 14 BauNVO zurückgegriffen werden. Insofern muss die Zulässigkeit dieser Anlagen im VEP selbst bestimmt werden. Da § 23 Abs. 5 BauNVO ebenfalls nur auf Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO anwendbar ist, muss deren Zulässigkeit auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen geregelt werden. Dies gilt analog für die Grundflächen von Nebenanlagen. Die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ist für diese nicht anwendbar, wenn kein Baugebiet im Sinne der BauNVO vorliegt. Für die hierdurch bedingte erhöhte Grundfläche/Grundflächenzahl ist eine gesonderte Regelung zu treffen, ansonsten sind die Nebenanlagen voll auf die Grundfläche anzurechnen.

Die Lokalisierung der künftigen Bebauung erfolgt im Beispiel über **Baulinien** im Sinne von § 23 Abs. 2 BauNVO. Da unmittelbar an Baulinien anzubauen ist, wird im vorliegenden Beispiel ein Vortreten vor die Baulinie für Balkone sowie ein Zurücktreten von der Baulinie um 0,5 m durch textliche Regelung zugelassen, um einen kleinen Spielraum für die konkrete Ausgestaltung zu ermöglichen. Die Lage der Bebauung auf dem Grundstück und ihr Umriss sind so hinreichend bestimmt.

Die **Kubatur** der künftigen Bebauung ist durch mehrere Maßfaktoren eindeutig bestimmt – und zwar durch: zeichnerische Festlegung der Größe der Grundfläche, einer zwingenden Zahl der Vollgeschosse und einer höchstzulässigen Oberkante über Normalhöhennull jeweils pro Gebäude. Eine untere Oberkante muss hier nicht bestimmt werden, da mit der zwingenden Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Baukörper hinreichend bestimmt ist. Eine Überschreitung der Oberkante baulicher Anlagen durch technische Gebäudeteile (z.B. Treppenhäuser, Aufzugsschacht und Solaranlagen) ist, soweit erforderlich, textlich zu regeln. Zur weiteren Bestimmung der Nutzungsdichte ist außerdem eine Geschossfläche als Höchstmaß festgelegt.

III.1.2.3.2 Variante 2: Festlegung eines Baugebiets oder Nutzungsspektrums mit mehr Spielraum für die Kubatur

Abbildung 5 enthält ein Beispiel für die Variante 2 des VEP in Form eines Bebauungsplans. Diese Variante ist dadurch gekennzeichnet, dass eine abschließende Konkretisierung des Vorhabens in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung im VEP selbst nicht erfolgt. Um den **Vorhabenbezug sicherzustellen**, ist bei Anwendung der Variante 2 das Vorhaben hinsichtlich Nutzungsart und Kubatur im DV exakt zu bestimmen und der VEP mit dem DV zu verknüpfen. Dies erfolgt durch die Festlegung, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).



Erforderliche textliche Festlegung:

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Zeichenerklärung - Auszug -

Allgemeines Wohngebiet		WA
Baugrenze		—
Zahl der Vollgeschosse, zwingend	z.B.	II
Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	IV - V
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß Oberkante	z.B.	OK 53,0 m über NNH
Geschossfläche baulicher Anlagen, als Höchstmaß	z.B.	GF 540 m ²
Abgrenzung des Maßes der Nutzung (Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen)		— · — · — · —
Umgrenzung der Fläche für Tiefgaragen (mit Angabe der Geschosse)		TGa1
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung		· · · · ·
Zulässige Dachform, hier: Flachdach		FD
Räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans		■
Nachrichtliche Übernahme		
Naturdenkmal		(N.D.)
Sonstiges		
Bezeichnung des Gebäudes	z.B.	A

Abbildung 5:
 Beispiel VEP in Form eines Bebauungsplans -
 Variante 2 mit Baugebietsfestlegung (§ 12 Abs. 3a
 BauGB), hier: Planzeichnung, Zeichenerklärung und
 textliche Festlegung (Auszug)

Im Beispiel für die Variante 2 wird zeichnerisch als Art der baulichen Nutzung ein **Baugebiet** - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO - festgelegt. Dazu können über die textlichen Festlegungen weitergehende Regelungen zu den zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet aufgenommen werden, indem diese als unzulässig oder ausnahmsweise zulässig bestimmt werden. Alternativ zur Festlegung eines Baugebiets könnte auch ein maßgeschneidertes Nutzungsspektrum festgelegt werden. Diese Variante kommt insbesondere dann in Betracht, wenn für das Vorhaben nur einzelne der in einem Baugebiet zulässigen Nutzungen nach BauNVO ermöglicht werden sollen oder eine von den Baugebieten abweichende Nutzungsmischung.

Die **Kubatur** der künftigen Bebauung ist hier im VEP **nicht abschließend konkretisiert**: Baugrenzen lassen ein Zurückbleiben der Bebauung zu, auch wenn sie sich im Sinne einer Baukörperfestlegung an der Projektplanung orientiert. Die Zahl der Vollgeschosse der Neubauten lässt hier mit 4 bis 5 Geschossen ebenfalls einen Spielraum zu. Grund hierfür ist, dass die obersten Geschosse jeweils als Staffelgeschoss ausgebildet werden sollen, die Neubauten somit teilweise 4-, teilweise 5-geschossig sind - je nachdem, ob es sich beim Staffelgeschoss um ein Vollgeschoss oder Nichtvollgeschoss handelt. Die Oberkante der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß bestimmt. Damit lassen die zeichnerischen Festlegungen insgesamt mehr Gestaltungsspielraum für die Kubatur der künftigen Bebauung zu als in der Variante 1. Die Lage der Gebäude auf dem Grundstück und deren Kubatur sind in der Projektplanung, die dem DV beigefügt wird, zu konkretisieren.

III.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB-Plan)

III.2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Da der VEP für sich allein genommen kein Planwerk im Sinne einer Rechtsnorm darstellt, bedarf es einer den rechtsstaatlichen Anforderungen genügenden Satzung, namentlich des VB-Plans. Dieser wird in Berlin als Rechtsverordnung festgesetzt. Indem der **VEP Bestandteil des VB-Plans** wird, erhalten seine Inhalte bindenden Normcharakter. Der VB-Plan bildet die Grundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach **§ 30 Abs. 2 BauGB**.

Als Bestandteil des VB-Plans muss der VEP am gesamten Planungsprozess für den VB-Plan teilnehmen und zwar in Bezug auf alle zu treffenden Beschlüsse, die Planausfertigung sowie auch die Bekanntmachung.

Während der Gesetzgeber grundsätzlich von zwei Planwerken ausgeht, wird in der Berliner Praxis und im Einklang mit der Rechtsprechung überwiegend der VEP wegen Planidentität in den VB-Plan integriert, so dass lediglich ein Planwerk vorhanden ist (siehe III.2.4).

Der VB-Plan muss **alle wesentlichen Vorgaben**, die zur Bestimmung des Vorhabens (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen) erforderlich sind, und auch die Erschließungsmaßnahmen vorhabenbezogen festsetzen, sofern die Erschließung nicht schon gesichert ist. Auf die §§ 34 oder 35 BauGB darf im Geltungsbereich des VB-Plans nicht zurückgegriffen werden.

In Bezug auf **§ 9 BauGB**, die **BauNVO** und die **PlanZV** besteht **keine Anwendungspflicht**, von den Regelungen kann aber Gebrauch gemacht werden. Hingegen darf eine Reihe von Vorschriften, die im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen gelten, grundsätzlich nicht zur Anwendung kommen.

§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

... 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.

Da für den VB-Plan im Bereich des VEP gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB, die BauNVO sowie die PlanZV besteht, ist eine „**maßgeschneiderte planerische Lösung**“ möglich. Allerdings muss es sich, wie beim Bebauungsplan, um **städtebauliche bzw. bodenrechtliche Festsetzungen** handeln. Regelungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, können im DV vereinbart werden. Wie für den städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB gilt auch für den DV das Gebot der Angemessenheit und das Kopplungsverbot.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung kann auf die in §§ 16 ff. BauNVO geregelten Maßfaktoren zurückgegriffen werden. Eine unmittelbare und strikte Bindung an die Vorschriften der BauNVO besteht aber nicht, selbst dann nicht, wenn auf diese bei der Ausarbeitung des VB-Plans zurückgegriffen wird. Dies gilt auch in Bezug auf die in § 17 BauNVO enthaltenen Orientierungswerte für Obergrenzen.

Wenngleich die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO beim VB-Plan nicht gelten, dienen sie im Rahmen der Aufstellung des VB-Plans als Leitlinie zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Nicht zur Anwendung kommen bei der Aufstellung eines VB-Plans für den Bereich des VEP nach § 12 Abs. 3 Satz 2 Hs. 2 BauGB folgende Vorschriften:

- §§ 14 - 18 BauGB (Plansicherung),
- § 22 BauGB (Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion - Umwandlungsverbote),
- §§ 24 - 28 BauGB (Vorkaufsrechte),
- §§ 39 - 44 BauGB (Planungsschadensrecht),
- §§ 45 - 79 BauGB (Umlegung) sowie
- §§ 127 - 135c BauGB (Erschließungsbeitragsrecht, einschließlich Kostenerstattung für Maßnahmen des Naturschutzes).

In **materieller Hinsicht** unterliegt der VB-Plan aber denselben Anforderungen wie der Bebauungsplan:

- Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 3 BauGB),
- Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB),
- Berücksichtigung der Planungsleit- und -grundsätze (§ 1 Abs. 5 und 6 und § 1a BauGB),
- Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB),
- Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB),
- Abstimmung mit der Nachbargemeinde (§ 2 Abs. 2 BauGB).

Eine für die Planungspraxis in Berlin weniger bedeutsame Regelung ist der 2017 eingeführte § 12 Abs. 7 BauGB, der klarstellt, dass über einen VB-Plan in einem festgesetzten Erholungs-sondergebiet gemäß § 10 BauNVO auch eine Dauerwohnnutzung zugelassen werden kann.

Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des VB-Plans können unter den Voraussetzungen des § 31 Abs. 1 und 2 BauGB zugelassen werden.

III.2.2 Inhalt des VB-Plans - Transformation des VEP in den VB-Plan

Im VB-Plan müssen Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen **grundsätzlich vorhabenbezogen** und, soweit das Vorhabengrundstück nicht hinreichend erschlossen ist, auch die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden. Dies sind auch die Mindestinhalte des VB-Plans. Im Übrigen werden die Inhalte des VB-Plans durch den VEP bestimmt.

Je nach Duktus des VEP ist die Transformation leichter und weniger fehleranfällig. Als Trägerin der Planungshoheit kann sich die plangebende Stelle bei der Erstellung des VB-Plans entscheiden, ob zur Bestimmung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens auf konkret individuelle Festsetzungen oder auf die bekannte Plansprache des Bebauungsplans zurückgegriffen werden soll. Die Weichen dafür werden mit dem VEP gestellt, so dass die Darstellungsform frühzeitig mit dem Vorhabenträger abgestimmt werden sollte.

III.2.2.1 Transformation eines VEP in der Darstellungsform einer Projektplanung oder eines städtebaulichen Entwurfs

Soll eine **Projektplanung**, wie in Kap. III.1.2.2 Abbildung 3a und 3b, oder ein **städtebaulicher Entwurf verbindlicher Inhalt des VB-Plans** sein, empfiehlt sich der sogenannte „**Trauerrandplan**“. Bei diesem beschränken sich die zeichnerischen Festsetzungen auf die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des VB-Plans und die Integration des VEP über eine textliche Festsetzung, mit der der VEP Bestandteil der Verordnung wird. Bei dieser Verfahrensweise wird ein sehr konkretes Vorhaben festgesetzt. Widersprüche zwischen VEP und VB-Plan werden vermieden. Diese Form mag sich bei einem kleineren, einfach zu umreißenden Vorhaben mit überschaubarer Projektplanung noch eignen, führt aber schon bei kleineren Änderungen zu einem Befreiungserfordernis.

Die Transformation eines VEP in Form **mehrerer Projektpläne** in den **Duktus eines Bebauungsplans**, der dann Inhalt des VB-Plans werden soll, führt zu folgender Problemlage:

Der VEP muss zwingend Bestandteil des VB-Plans werden, so dass die Rechtsverordnung zwei Planwerke umfasst, zum einen den VEP, bestehend aus diversen Projektplänen, sowie den eigentlichen VB-Plan. Dadurch kann es zu Unklarheiten und Widersprüchen kommen, die mit dem Grundsatz der Planklarheit und Planbestimmtheit nur schwer in Einklang zu bringen sind. Diese zwar rechtlich mögliche Art der Transformation wird wegen ihrer Fehleranfälligkeit von der für Stadtentwicklung zuständigen Senatsverwaltung **nicht** empfohlen. Im Übrigen stellt sich auch die Frage nach der Sinnhaftigkeit der detaillierten Projektpläne, wenn der rechtliche Rahmen allein durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des VB-Plans bestimmt werden soll.

Besteht der VEP dagegen lediglich aus einem Lageplan, der die städtebaulichen Parameter hinreichend festlegt, kann er leichter im VB-Plan in die Sprache des Bebauungsplans transformiert werden. Dieser ist dann ähnlich vorhabenbezogen zu konkretisieren wie der VEP. Der VEP wird auch Bestandteil des VB-Plans, für die planungsrechtliche Zulässigkeit sind allerdings die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des VB-Plans maßgeblich.

Besteht die Planurkunde aus mehreren Plänen, also dem eigentlichen VB-Plan und dem VEP, bestehend aus einem oder mehreren Plänen, muss dies durch einen entsprechenden Hinweis auf dem VB-Plan kenntlich gemacht. (Musterhinweis: Zu diesem VB-Plan gehört der Vorhaben- und Erschließungsplan ... [Bezeichnung] vom ..., bestehend aus einem Blatt /... Blättern.) Im **Verordnungstext** selbst wird der **VEP nicht erwähnt**, da er Bestandteil des VB-Plans ist.

III.2.2.2 Transformation eines VEP in der Darstellungsform eines Bebauungsplans

Wenn der VEP in der **Plansprache des Bebauungsplans** erstellt wurde, können die Inhalte leicht in den VB-Plan transformiert werden. Die zeichnerischen und textlichen **Festlegungen im VEP** werden zu zeichnerischen und textlichen **Festsetzungen im VB-Plan**. VEP und VB-Plan unterscheiden sich in ihren Inhalten grundsätzlich nicht, sofern nicht ergänzende Festsetzungen aufgenommen werden (siehe III.2.5).

Mit Einführung des **§ 12 Abs. 3a BauGB** hat der Gesetzgeber der plangebenden Stelle die Möglichkeit an die Hand gegeben, im VB-Plan für den Bereich des VEP eine **bauliche oder sonstige Nutzung** allgemein, in Form eines Baugebiets oder auf sonstige Weise festzusetzen. Damit steht der plangebenden Stelle der gesamte Baugebietskatalog nach den §§ 2 ff. BauNVO, einschließlich der Gliederungs- und Modifizierungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4 ff. BauNVO, zur Verfügung. Sie kann aber auch ein Baugebiet nach eigener Art „schaffen“.

Da sich die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens gemäß § 30 Abs. 2 BauGB ausschließlich nach dem VB-Plan richtet und der DV, anders als der VEP, nicht Bestandteil des VB-Plans ist, besteht bei allgemeiner Festsetzung der baulichen und sonstigen Nutzung das Erfordernis, durch eine Festsetzung eine Verknüpfung zu dem im DV konkret fixierten Vorhaben herzustellen.

Bei Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB wird die Festlegung im VEP, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, in eine entsprechende Festsetzung transformiert. Setzt der VB-Plan für Teile des VEP ein **Baugebiet** oder ein **Nutzungsspektrum** fest, für einen anderen Teil ein Vorhaben aber konkret, darf der Verweis auf den DV sich nur auf das Baugebiet bzw. das Gebiet mit dem Nutzungsspektrum beziehen. Der Verweis auf den DV darf selbstverständlich auch keine Ergänzungsfläche betreffen.

Wird im VB-Plan im Bereich des VEP als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt, kann die Verknüpfung zum DV beispielsweise über folgende textliche Festsetzung hergestellt werden:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“

Dabei handelt es sich um eine bedingte Festsetzung in entsprechender Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB. Ein Vorhaben kann nur zugelassen werden, wenn es einen DV gibt, in dem die Umsetzung des konkretisierten Vorhabens vereinbart wird. Damit die zuständige Genehmigungsbehörde das Vorhaben hinreichend beurteilen kann, müssen ihr die entsprechenden Klauseln und Anlagen des DV zur Verfügung stehen, da nur das planungsrechtlich zulässig ist, was vertraglich vereinbart ist.

Andere Vorhaben, die zwar den im VB-Plan festgesetzten Nutzungen entsprechen, nicht aber vom DV erfasst werden, sind zunächst unzulässig. Sie können aber nach § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des DV oder den Abschluss eines neuen DV zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des VB-Plans bedarf.

Mit der getroffenen Entscheidung, nicht das konkrete Vorhaben, sondern ein Baugebiet festzusetzen, hat die plangebende Stelle die Vereinbarkeit aller im Baugebiet zulässigen Arten von Nutzungen mit seinen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen klargestellt. Dies bedeutet, dass sie sich im Rahmen der **Abwägung mit allen ermöglichten Nutzungen** auseinandersetzen muss und ihren Blick nicht nur auf das Vorhaben richten darf, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet.

III.2.3 Geltungsbereich des VB-Plans und Einbeziehung einzelner Flächen (§ 12 Abs. 4 BauGB)

Der VB-Plan erstreckt sich grundsätzlich nur über den Bereich des VEP. Bleibt er räumlich dahinter zurück, führt dies zur Unwirksamkeit des VB-Plans, da der VB-Plan vom Bereich des VEP in unzulässiger Weise abweicht. Nach § 12 Abs. 4 BauGB wird es der plangebenden Stelle allerdings ausdrücklich ermöglicht, einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des VEP in den VB-Plan einzubeziehen und zwar sowohl ganze Grundstücke als auch nur Grundstücksteile.

§ 12 Abs. 4 BauGB

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

Die Möglichkeit der Einbeziehung von Flächen besteht unter der Voraussetzung, dass die Einbeziehung für eine städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und **keine substantielle Veränderung** des Geltungsbereichs des VEP erfolgt. Dies bedeutet, dass im Regelfall der Umfang der einbezogenen Flächen deutlich unter dem des VEP-Gebiets bleibt. Eine Annäherung oder sogar die größenmäßige Überschreitung der Fläche des VEP durch die einbezogene Fläche dürfte in der Praxis wohl ausgeschlossen sein. Im Mittelpunkt muss immer das Projekt des Vorhabenträgers stehen. Die **städtebauliche Erforderlichkeit** ergibt sich insbesondere, wenn die Einbeziehung der Fläche einen Beitrag für die Realisierung des Vorhabens leistet oder sich als Folge der Entwicklung darstellt.

Bei der Einbeziehung von angrenzenden Flächen handelt es sich häufig um Flächen, die einen funktionalen Bezug zum VEP haben, z.B. planungsrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dienen oder das VEP-Gebiet an das öffentliche Verkehrsnetz anbinden, sich aber nicht in der Verfügung des Vorhabenträgers befinden. Sofern ein funktionaler Bezug zum VEP besteht, können im DV entsprechende Festlegungen, z.B. zur Kostenübernahme getroffen werden. Eine Kostenübernahmeverpflichtung scheidet hingegen stets dann, wenn die einbezogenen Flächen in keinem Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen.

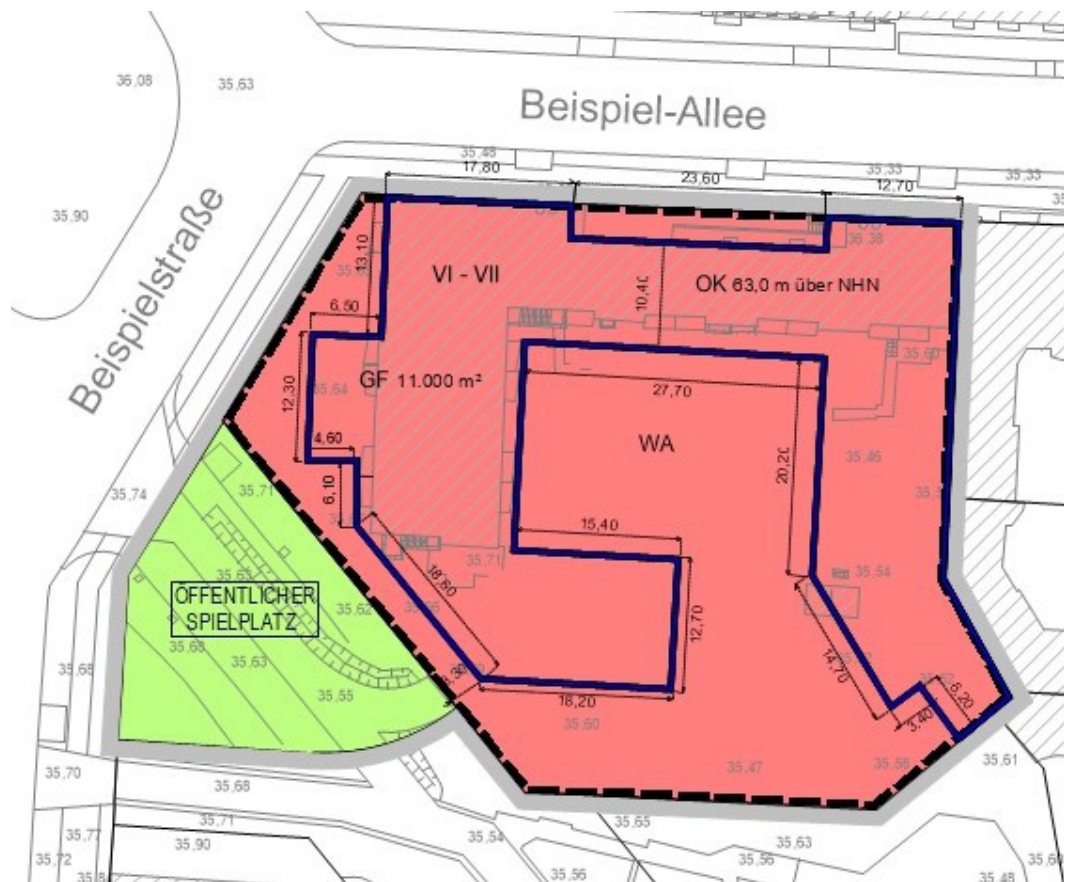
Ein praktischer Anwendungsfall für die Einbeziehung von „einzelnen Flächen“ ist insbesondere dann gegeben, wenn angrenzende Bereiche aus städtebaulichen Gründen mit Blick auf die Entwicklung im Gebiet des VEP angepasst werden sollen, ohne dass entsprechende Maßnahmen dem Vorhabenträger zugerechnet werden können oder sollen. Hierzu zählen beispielsweise

- nötige Maßnahmen im öffentlichen Bereich,
- die erstmalige Entwicklung oder Neugestaltung von angrenzenden Flächen als Folge des Vorhabens,
- angrenzende Flächen für eine Vorhabenerweiterung.

Werden Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen, erstreckt sich der räumliche Geltungsbereich des VB-Plans über den Bereich des VEP hinaus. In diesem Fall muss eindeutig erkennbar sein, welche Flächen einbezogen sind und welche den Bereich des VEP darstellen.

Für die in den VB-Plan einbezogenen Flächen gelten die Regelungen nach § 12 Abs. 3 und 3a BauGB nicht. Es besteht demzufolge eine strikte Bindung an § 9 BauGB, die BauNVO und die PlanZV. Aus diesem Grund muss aus dem VB-Plan deutlich hervorgehen, welche Flächen nach § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen sind. In der Begründung zum VB-Plan muss dargelegt werden, aus welchen Gründen die konkreten Flächen in den VB-Plan einbezogen werden.

Ein Beispiel für die Einbeziehung von Flächen kann Abbildung 6 entnommen werden. In diesem Planungsbeispiel ist eine öffentliche Grünfläche in den räumlichen Geltungsbereich des VB-Plans einbezogen worden. Durch eine Randsignatur ist der Bereich des VEP deutlich abgegrenzt. Eine Abgrenzung ist aber auch durch Hinweis auf dem Plan möglich. Er könnte im vorliegenden Fall lauten: „Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans entspricht der Fläche des allgemeinen Wohngebiets.“



Zeichenerklärung - Auszug -

Allgemeines Wohngebiet	WA
Baugrenze	
Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß	z.B. VI - VII
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß Oberkante	z.B. OK 63,0 m über NHN
Geschossfläche baulicher Anlagen, als Höchstmaß	z.B. GF 11.000 m ²
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung	OFFENTLICHER SPIELPLATZ
Räumlicher Geltungsbereich	
- des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	
- des Vorhaben- und Erschließungsplans	

Abbildung 6: VB-Plan mit einbezogener Fläche - Beispiel Abgrenzung

Grundsätzlich sollte der Geltungsbereich des VEP im VB-Plan hervorgehoben werden und nicht die einbezogenen Flächen, um klar zu zeigen, dass der VEP Bestandteil des VB-Plans ist. Zudem ist beim Verweis auf den DV und bei der Regelung zur Planidentität der Bezug zum VEP erforderlich.

Sollte sich dies im Einzelfall aber schwierig gestalten, kann auch die einbezogene Fläche kenntlich gemacht werden. Bei der Einbeziehung von Straßenverkehrsflächen kann dies durch einen entsprechenden Hinweis erfolgen.

Hinsichtlich vorhandener, an das Vorhabengrundstück angrenzender Straßenverkehrsflächen wird folgende Vorgehensweise empfohlen:

Ist die Straßenverkehrsfläche noch nicht durch einen Bebauungsplan festgesetzt oder nur über Straßenfluchtlinien gesichert, kann sie - analog zur Handhabung bei herkömmlichen Bebauungsplänen - bis zur Straßenmitte, im Einzelfall auch vollständig einbezogen werden. Dies gilt auch, wenn die Verkehrsfläche in einem Bebauungsplan bereits festgesetzt ist, dieser aber durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vollständig überplant wird und die Verkehrsfläche nur noch als Torso des alten Bebauungsplans übrigbliebe. Ziel ist, Straßenverkehrsflächen möglichst zusammenhängend planungsrechtlich zu sichern unter Beachtung des Gebots der Planklarheit.

Eine Zustimmung des Vorhabenträgers zur Einbeziehung von einzelnen Flächen in den Geltungsbereich des VB-Plans durch die plangebende Stelle wird nicht gefordert. Gleichwohl ist es sinnvoll, eine Abstimmung mit dem Vorhabenträger vorzunehmen.

Bei der Einbeziehung von Flächen ist weiterhin zu beachten, dass der VB-Plan nur im Bereich des VEP entschädigungslos aufgehoben werden kann, wenn das Vorhaben nicht durchgeführt wird (§ 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB).

III.2.4 VEP und VB-Plan – zwei eigenständige Planwerke oder ein Planwerk?

In Bezug auf die Zusammenführung von VEP und VB-Plan haben sich in der Planungspraxis folgende zwei Modelle durchgesetzt:

- **zwei eigenständige Planwerke (VEP und VB-Plan),**
- **ein Planwerk = Planidentität (VEP ist in VB-Plan integriert).**

Nach § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB geht der Normgeber davon aus, dass es sich beim VEP um einen eigenständigen Plan handelt, auf dessen Grundlage der VB-Plan ausgearbeitet und das Verfahren durchgeführt werden. Es gibt hiernach also **zwei körperlich verschiedene Planwerke**, den VEP einerseits und den VB-Plan andererseits, die gemeinsam das Aufstellungsverfahren durchlaufen und beide **Gegenstand der Rechtsverordnung** werden.

Bei dem zweiten Modell, der **Planidentität**, geht der VEP vollinhaltlich im VB-Plan auf. Es kommt also zu einer Verschmelzung der beiden Bestandteile in nur einem Plandokument, sodass kein selbstständiger VEP existiert. Die Zusammenführung der beiden Planwerke VEP und VB-Plan in einem Dokument ist jedoch nur dann möglich, wenn die plangebende Stelle die Planzeichnung des VEP „eins zu eins“, also unverändert als VB-Plan übernimmt. Da der Vorhabenträger zunächst mit einem VEP an die plangebende Stelle herantritt, spricht nichts dagegen, die ersten Verfahrensschritte mit zwei Planwerken durchzuführen. Aus Gründen der Planklarheit sollte aber vor der öffentlichen Auslegung die Verschmelzung zu einem Planwerk erfolgen. Der bis dahin das Aufstellungsverfahren durchlaufende VEP wird vom Vorhabenträger unterschrieben und der Verfahrensakte beigelegt. Es ist unschädlich, wenn dem ggf. bereits unterzeichnetem DV der VEP als Anlage beigelegt wurde.

Aus Gründen der Normklarheit muss sich im Falle der Planidentität aus der Planurkunde des VB-Plans eindeutig ergeben, dass sie sowohl für den VEP als auch für den VB-Plan gilt.

Empfohlen wird folgender Hinweis auf der Planurkunde, sofern es keine Ergänzungsflächen, auch nicht Straßenverkehrsflächen, gibt:

„Der Geltungsbereich und die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind mit dem Geltungsbereich und den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplans identisch.“

Planidentität ist aber auch möglich, wenn Ergänzungsflächen einbezogen sind und die Abweichung des Bereichs des VEP vom Plangebiet des VB-Plans in den Festsetzungen der gemeinsamen Planurkunde nach Art und Umfang eindeutig dokumentiert ist. Letzteres ist dann der Fall, wenn die einbezogenen Flächen in der Planzeichnung eindeutig umrissen werden, so dass keine Unklarheiten darüber bestehen, welche Flurstücke zum Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gehören (VGH Kassel, Urteil vom 25.09.2014 - 4 C 1328/12.N -, juris Rn. 93).

Wenn der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans im VB-Plan zeichnerisch abgegrenzt ist, wird folgender Hinweis empfohlen:

„Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dessen Inhalten identisch.“

Wird auf eine zeichnerische Abgrenzung verzichtet, ist der oben genannte Hinweis zu ergänzen:

„Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dessen Inhalten identisch. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst ... (z. B. das allgemeine Wohngebiet).“

Die Verschmelzung zu einem Planwerk ist nur zulässig, wenn im VB-Plan im Bereich des VEP keine ergänzenden Festsetzungen für das Vorhaben getroffen werden.

Dementsprechend könnten die Inhalte der in Kap. III.1.2.3 Abbildung 4 und 5 dargestellten VEP ohne Weiteres in den VB-Plan übernommen werden. Der VB-Plan wird ausschließlich die Flächen des VEP umfassen und zeichnerisch und textlich das Vorhaben festsetzen, so dass - bis auf die Bezeichnung und redaktionelle Feinheiten - insoweit kein Unterschied zwischen VEP und VB-Plan besteht.

III.2.5 Ergänzende Festsetzungen

Die plangebende Stelle kann über die im VEP enthaltenen, das Vorhaben und seine Erschließung betreffenden Regelungen hinaus, einzelne ergänzende Festsetzungen in den VB-Plan aufnehmen.

Die ergänzenden Festsetzungen dürfen nicht im Widerspruch zum VEP stehen. Es dürfen auch keine Festlegungen des VEP aufgehoben werden.

Ergänzende Festsetzungen können sich aus den Beteiligungsverfahren ergeben. Soweit im VB-Plan ergänzende Festsetzungen im Bereich des VEP vorgesehen werden, ist unabhängig davon, ob sich diese für den Vorhabenträger positiv (z. B. seine Optionen erweiternde Ausnahmen) oder negativ (z. B. die Berücksichtigung weiterer Lärmschutzmaßnahmen) auswirken, der Vorhabenträger zwingend einzubeziehen, da dieser sich dazu verpflichtet, sein Vorhaben nach den Maßgaben des VEP zu realisieren. Daher ist stets zu prüfen, ob ergänzende Festsetzungen im VB-Plan eine **entsprechende Änderung des VEP** erfordern. Im Regelfall sollte der Vorhabenträger den VEP anpassen, so dass ergänzende Bestimmungen nicht erforderlich sind.

Werden im VB-Plan im Bereich des VEP Festsetzungen nach § 9 BauGB für **öffentliche Zwecke** getroffen, kann gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auch enteignet werden (§ 12 Abs. 3 Satz 3 Hs. 2 BauGB). Die **Enteignung** ist insoweit ausschließlich zugunsten öffentlicher Zwecke möglich, nicht aber zur Verwirklichung des privaten Vorhabens.

III.2.6 Technische Ausgestaltung

An den VB-Plan werden hinsichtlich der Ausgestaltung keine anderen Anforderungen gestellt als an den Bebauungsplan. Insofern kann auf die entsprechenden Ausführungen im **Berliner Handbuch „Verbindliche Bauleitplanung“** verwiesen werden.

Die zeichnerischen Festsetzungen im VB-Plan erfolgen aus Gründen der Lesbarkeit im Regelfall im Maßstab des VEP, also im Maßstab 1:1.000 oder 1:500.

Der räumliche **Geltungsbereich** des VB-Plans ist eindeutig abzugrenzen und in einer Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000, Grundlage: ALKIS farbig oder schwarz-weiß) zu verorten. Außer der Bezeichnung als „Vorhabenbezogener Bebauungsplan ...“ sollte, analog zum VEP, durch die Angabe eines Namenszusatzes eine **Identifikation** mit dem Ort oder dem Vorhaben hergestellt werden.

Wie für die zeichnerischen Festlegungen im Bereich des VEP sind auch für den VB-Plan nur die **tatsächlich verwendeten Planzeichen** in der Zeichenerklärung (ggf. auch erläuternd) anzugeben. Dies gilt auch für die Inhalte der digitalen Plangrundlage, die neben Flurstücken und bestehenden baulichen Anlagen zahlreiche Darstellungen beinhaltet, die nicht selbsterklärend sind.

III.2.7 Begründung

Wie dem Bebauungsplan ist auch dem VB-Plan eine Begründung beizufügen, ggf. auch ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (§ 12 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

In der Begründung zum VB-Plan sind nicht nur die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Plans darzulegen (§ 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB). Da der VB-Plan von seinem Sinn und Zweck her anders ist als ein Bebauungsplan, muss sich dies auch in der Begründung widerspiegeln. Das durch das Vorhaben ausgelöste Planerfordernis, das Vorliegen eines Antrags sowie eines abgestimmten VEP, die Verfügung über die Grundstücke und der Nachweis der Bonität sind darzulegen. Da dem VB-Plan ein konkretes Vorhaben zu Grunde liegt, können die Auswirkungen vor allem im Rahmen der Durchführung der Umweltprüfung nach Anlage 1 zum BauGB konkreter ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Im Hinblick darauf, dass der **DV** nicht Bestandteil des VB-Plans ist und er der Begründung nicht beizufügen ist, sind seine **wesentlichen Inhalte** in der Begründung darzulegen. Aus Gründen des Datenschutzes sind aber beispielsweise Details zur Kostenübernahme sowie Zahlungs- und Sicherungsmodalitäten nicht in die Begründung aufzunehmen.

Sofern einzelne Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den VB-Plan einbezogen werden, ist hierauf besonders in der Begründung einzugehen.

Der Untersuchungsrahmen sollte stets unter Beteiligung des Vorhabenträgers mit den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange festgelegt werden.

III.3 Durchführungsvertrag (DV)

Der DV stellt neben dem VEP und dem VB-Plan das dritte wesentliche Element der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung dar.

§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB

..., 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).

Der Beschluss nach § 10 BauGB entspricht in Berlin dem Beschluss der BVV über den Bebauungsplan nach § 6 Abs. 3 Satz 1 AGBauGB bzw. der Zustimmung des Abgeordnetenhauses nach § 7 Abs. 2 und § 8 Abs. 1 AGBauGB.

Die für Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung hat **Muster-Durchführungsverträge** erstellt, die im Intranet veröffentlicht sind und auf Nachfrage auch Vorhabenträgern zur Verfügung gestellt werden.

III.3.1 Zustandekommen und Rechtsform

Beim DV handelt es sich um einen **öffentlich-rechtlichen Vertrag** im Sinne von § 54 Verwaltungsverfahrensgesetz und insoweit auch um einen Anwendungsfall des städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB. Für die Wirksamkeit des Vertrags ist die **Schriftform** damit Grundvoraussetzung. Wird gegen das Formerfordernis verstoßen, führt dies nicht nur zur Unwirksamkeit des DV, sondern auch des VB-Plans.

Sofern sich der Vorhabenträger oder die plangebende Stelle im Rahmen des DV zur Übereignung von Grundstücken verpflichtet, bedarf der Vertrag der notariellen Beurkundung. Von einer Aufspaltung des DV in Grundstücksübertragungen und sonstige Vereinbarungen aus Kostengründen sollte mit Blick auf das Risiko der Formunwirksamkeit abgesehen werden. Eine notarielle Beurkundung ist auch erforderlich, wenn der Notar mit dem Vertrag bevollmächtigt werden soll, die notwendigen Erklärungen für die Bestellung einer Dienstbarkeit ohne weitere Mitwirkung der Vertragspartner vorzunehmen.

Der DV muss grundsätzlich vor dem Beschluss der BVV oder des Abgeordnetenhauses abgeschlossen sein. Ein bis dahin lediglich „ausgehandelter“ Vertrag reicht nicht aus.

| Ohne DV ist der VB-Plan unwirksam.

Bei DV mit Regelungen zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sollte gemäß den Leitlinien der Vertrag zur förmlichen Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB grundsätzlich verhandelt und parapiert sein.

Erfolgt die Unterzeichnung des DV zu spät oder ist er aus anderen Gründen unwirksam, beispielsweise auf Grund von fehlenden notwendigen Regelungen oder weil er im Widerspruch zum VEP oder zum VB-Plan steht, kann der Mangel nach § 214 Abs. 4 BauGB im ergänzenden Verfahren geheilt werden.

III.3.2 Der Durchführungsvertrag in der Beteiligung

Die Regelungen des DV sind Gegenstand der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, soweit die jeweilige Behörde betroffen ist. Zudem sollten seine Regelungen, soweit städtebaulich relevant, auch Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sein.

Durch das Einbringen des DV in die öffentliche Auslegung wird sichergestellt, dass **alle städtebaulich relevanten Punkte** zum **Gegenstand der öffentlichen Auslegung** gemacht werden. Die Information der Öffentlichkeit darüber kann aber auch durch das in der Begründung vorhandene **eigenständige** Kapitel zum DV erfolgen. In diesem sollten auch die Durchführungsfristen dargelegt werden.

Die Muster für den DV enthalten eine Klausel, die eine Veröffentlichung des Durchführungsvertrags im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren ermöglicht. Darüber hinaus enthalten die Musterverträge den Hinweis auf das Auskunfts- und Akteneinsichtsrecht nach dem Gesetz zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (IFG) und des Umweltinformationsgesetzes (UIG).

Sofern der DV noch nicht unterzeichnet ist, der Vertrag oder Teile davon aber öffentlich ausgelegt werden sollen, ist die Zustimmung des Vorhabenträgers einzuholen.

III.3.3 Inhalte des Durchführungsvertrags

Aus § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB gehen die **Mindestinhalte** für den DV hervor:

- Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens und der ggf. erforderlichen Erschließungsmaßnahmen,
- Festlegung der Durchführungsfrist,
- Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Über diese Mindestinhalte hinaus, können, ggf. müssen, weitere Regelungen in den DV aufgenommen werden.

III.3.3.1 Durchführungsverpflichtung

Im Zusammenhang mit der Verpflichtung zur Durchführung des mit der plangebenden Stelle abgestimmten VEP ist eine konkrete Beschreibung und Festlegung des Vorhabens, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet, in den DV aufzunehmen.

I DV, VEP und VB-Plan dürfen sich inhaltlich nicht widersprechen.

Regelmäßig wird im Zusammenhang mit der Beschreibung des Vorhabens die zulässige Nutzung Gegenstand der Regelungen des DV sein, da es unzulässig ist, die künftige Nutzung des Vorhabens offen zu lassen. Das Vorhaben muss zumindest so konkretisiert werden, dass klar ist, welches Vorhaben zu realisieren ist. Soweit VEP und VB-Plan auf den DV verweisen, müssen die geplanten Nutzungen in den einzelnen Gebäuden, ggf. auch geschossweise, konkret genannt werden. Dies geschieht idealerweise im Rahmen der Projektplanung in den einzelnen, ggf. auch schematisch dargestellten Grundrissebenen. Allgemeine Bezeichnungen wie „Gewerbe“ sind nicht konkret genug. Das Gewerbe ist zu präzisieren, z. B. Einzelhandel, Gastronomie, Büronutzung. Es empfiehlt sich, die angestrebte wahrscheinlichste Variante bei der Konkretisierung anzugeben. In der Regel gibt es keine Hindernisse, im Genehmigungsverfahren hiervon durch Zustimmung zum Bauantrag oder ggf. im Rahmen einer Vertragsänderung abzuweichen, soweit der festgesetzte Rahmen eingehalten wird. Häufig ist es so, dass der Vorhabenträger gerade bei den gewerblichen Nutzungen in Erdgeschosszonen diese nicht exakt nennen kann. Entsprechend der in Kap. III.1.1.2.1 dargelegten Modifizierung für den VEP kann im Rahmen der Projektplanung analog verfahren werden.

Wird im VB-Plan die bauliche oder sonstige Nutzung gemäß § 12 Abs. 3a BauGB durch ein Baugebiet im Sinne der BauNVO oder in anderer Weise nur allgemein festgesetzt, ist es zwingend erforderlich, dass im DV das Vorhaben, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet, konkret beschrieben wird.

Sind zur Realisierung des Vorhabens **Erschließungsmaßnahmen** erforderlich, sind auch diese hinsichtlich ihrer Art und ihres Umfangs sowie deren Ausführung im DV textlich zu beschreiben. Hierzu können erläuternde Pläne in den Vertrag aufgenommen werden. Umfang und Konkretisierungsgrad sind mit dem Straßen- und Grünflächenamt abzustimmen. Soweit eine ausreichende Erschließung für das Vorhaben bereits vorhanden ist, kann die entsprechende Regelung zur Durchführungspflicht entfallen.

III.3.3.2 Durchführungsfrist

Die im DV zu regelnde Durchführungsfrist hängt vom konkreten Einzelfall ab und ist insoweit zwischen den Vertragspartnern auszuhandeln. Allerdings darf die Frist weder so weit gefasst werden, dass faktisch eine ernsthafte Realisierungspflicht nicht mehr besteht, noch so knapp bemessen werden, dass eine Realisierung in der Frist unwahrscheinlich ist. Der Realisierungszeitraum ist in Abhängigkeit von der Komplexität des Vorhabens festzulegen. Bei größeren Vorhaben kann es geboten sein, gestaffelte Realisierungszeiträume festzulegen.

Das Datum der Umsetzung des Vorhabens muss nicht kalendarisch bestimmt sein. Bei der Festlegung der Durchführungsfrist empfiehlt sich zu differenzieren in

- eine Frist für das Einreichen eines genehmigungsfähigen Bauantrags bzw. von Bauvorlagen nach Inkrafttreten des VB-Plans,
- eine Frist für den Beginn der Bauausführung nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigung bzw. Zulässigkeit der Bauausführungen und schließlich
- eine Fertigstellungsfrist für das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen.

Bei DV, die Regelungen zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung enthalten, sind ggf. Fristen für die Errichtung und die Inbetriebnahme einer Kindertageseinrichtung zu vereinbaren (siehe entsprechenden Muster-DV).

Da es im Laufe der Realisierungsphase auf Grund von unvorhersehbaren Ereignissen oder Umständen zu Zeitverzögerungen kommen kann, die nicht vom Vorhabenträger zu vertreten sind (z. B. Unwetterereignisse, Pandemie, Gewerke- und Baustoffmangel), sollte im DV geregelt werden, dass die plangebende Stelle die **Frist** zur Fertigstellung **verlängern** kann. Die Möglichkeit der Fristverlängerung darf aber nicht so ausgestaltet werden, dass die Fertigstellungsfrist grundlos dauerhaft verschoben werden kann. Wenn die Frist verlängert werden soll, ist ein entsprechender Nachtrag zum DV abzuschließen.

III.3.3.3 Kostenübernahme

Die **Übernahme** der **Planungs- und Erschließungskosten** – vollständig oder auch nur teilweise – stellt einen zwingenden Mindestinhalt des DV dar. Auch wenn in Berlin diese Kosten in der Regel vom Vorhabenträger zu tragen sind, ist die Kostenverteilung grundsätzlich zu verhandeln. Begrenzt wird der Spielraum durch das **Gebot der Angemessenheit**.

Aus dem Gebot der Angemessenheit kann sich eine Verpflichtung zur anteiligen Kostenübernahme durch die plangebende Stelle ergeben, beispielsweise dann, wenn sich ein Gutachten nicht nur auf den Bereich des VEP erstreckt und in diesem Umfang nicht durch das Vorhaben bedingt ist und dadurch nicht unerhebliche Mehrkosten entstehen.

Zu den **Planungskosten** gehören die Kosten Dritter zur Erstellung der Pläne, der Begründung, ggf. mit Umweltbericht, und von notwendigen Gutachten sowie Kosten im Zusammenhang mit Öffentlichkeitsbeteiligung (z. B. Zeitungsanzeigen). Im Zusammenhang mit der Planung können auch sog. interne Verwaltungskosten (Personal- und Sachkosten), die eindeutig im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben stehen, Gegenstand der Kostenübernahmeregelung sein.

Bezüglich der Tragung anfallender **Erschließungskosten** ist eine abschließende Regelung in den DV aufzunehmen. Da das Erschließungsbeitragsrecht gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht zur Anwendung kommt, ist eine Abrechnung der Erschließungskosten über § 127 ff. BauGB nicht möglich.

Werden durch die für das Vorhaben herzustellenden Erschließungsanlagen auch an das Gebiet des VEP angrenzende Grundstücke erschlossen, sollte im DV geregelt werden, wer welchen Anteil der Erschließungskosten trägt. In Bezug auf die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wird die Absicherung der Aufwendungen durch Bürgschaften im Regelfall erforderlich sein.

Der Vorhabenträger kann auch die Kosten für die Erschließung von Fremdanliegern übernehmen, soweit eine solche Regelung den gesamten Umständen nach angemessen ist (vgl. Brügelmann, Baugesetzbuch Werkstand: 120. Lfg. Oktober 2021, beck-online, § 12 Rn. 38). Dies dürfte aber nur im Einzelfall vorkommen.

III.3.3.4 Sonstige Inhalte

In den DV können weitere mit der Planung und Durchführung des Vorhabens verbundene Verpflichtungselemente aufgenommen werden, soweit sie nicht im Widerspruch zum VB-Plan stehen. Sie müssen zudem städtebaulicher Natur sein und im sachlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben und seiner Erschließung stehen. Als weitere Regelungsgegenstände kommen beispielsweise folgende in Frage:

- Umsetzung des „**Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung**“ bei geplanten Vorhaben mit Wohnnutzung einschl. der Folgekosten,
- **Verkaufsfächenbegrenzungen** im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen,
- Durchführung und Finanzierung von notwendigen **Ausgleichsmaßnahmen**,
- Umsetzung von **energetischen und Klimaschutzbezogenen Zielen** (z. B. Erstellung eines Energiekonzeptes, Maßnahmen zur Versickerung, Verdunstung und Rückhaltung von Niederschlagswasser),
- **Mobilitätskonzepte**,
- Aufstellung von Ladesäulen für E-Autos im Zusammenhang mit den erforderlichen Stellplätzen,
- aktive und passive **Schallschutzmaßnahmen**, z. B. Betriebsabläufe und Betriebszeiten,
- konkrete **gestalterische Vorgaben** für das Vorhaben,
- vertragliche Vorkaufsrechte,
- **Sicherung der Umsetzung des vereinbarten Vorhabens**, z. B. durch Bürgschaften und Vertragsstrafen (siehe III.3.6),
- Modalitäten bei einem **Wechsel** des Vorhabenträgers (siehe III.3.5).

Insbesondere beim „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ ist ein besonderes Augenmerk auf die Angemessenheitsbeurteilung zu richten, die zu dokumentieren und dem DV beizulegen ist.

Mit Blick auf das **Verbot der Planungsbindung** wird im DV ausdrücklich darauf hingewiesen, dass kein Anspruch auf die Festsetzung des VB-Plans besteht.

III.3.4 Änderung des Durchführungsvertrags

Ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der VB-Plan etwa auf Grund von eingegangenen Stellungnahmen zu ändern, ist in Abstimmung mit dem Vorhabenträger ggf. auch eine Anpassung des VEP und des DV erforderlich, da alle drei Elemente abgestimmt sein müssen.

Es empfiehlt sich, mit dem Abschluss des DV bis zur Auswertung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen zu warten, um mögliche Widersprüche zwischen den drei Elementen (VEP, VB-Plan und DV) zu vermeiden. Ungeachtet dessen ist der DV bei Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung vor öffentlicher Auslegung zu paraphieren.

Grundsätzlich ist es möglich, den DV nachträglich zu ändern, ohne parallel den VEP und den VB-Plan ändern zu müssen. Dies setzt jedoch voraus, dass die Änderung nicht zu einem Widerspruch zwischen VEP, VB-Plan und DV führt.

Im Zusammenhang mit der nur allgemeinen Festsetzung der Art der baulichen und sonstigen Nutzung nach § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB ist die Änderung des DV ausdrücklich zugelassen, ohne den VEP und VB-Plan ändern zu müssen. Die Sonderregelung kommt allerdings nur dann zum Tragen, wenn die vorgesehene Änderung durch den Zulässigkeitskatalog der festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen abgedeckt ist oder die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB vorliegen. Ansonsten ist eine Änderung des VB-Plans, des VEP und des DV erforderlich.

Der Vorhabenträger hat keinen Anspruch darauf, dass die plangebende Stelle seinen Änderungswünschen nachkommt. Allerdings hat diese im pflichtgemäßen Ermessen unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen über die Änderungswünsche zu entscheiden.

III.3.5 Wechsel des Vorhabenträgers

§ 12 Abs. 5 BauGB eröffnet die Möglichkeit, dass der Träger des Vorhabens wechselt. Hierfür ist die Zustimmung der plangebenden Stelle einzuholen.

§ 12 Abs. 5 BauGB

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.

Der Vorhabenträger hat einen **Anspruch auf Erteilung der Zustimmung** zum Trägerwechsel, wenn der neue Träger die Durchführung des Vorhabens in der vereinbarten Frist, ggf. unter Berücksichtigung einer angemessenen Verlängerung, gewährleistet. Er muss damit wie sein Vorgänger bereit und in der Lage sein, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen entsprechend durchzuführen. Dies gilt auch in Bezug auf sonstige, mit dem früheren Vorhabenträger getroffene, spezifische vertragliche Vereinbarungen, etwa die Übernahme von Folgekosten.

Ein Wechsel kommt nur in Betracht, wenn die Durchführung des VEP dadurch nicht gefährdet wird.

Die Zustimmung kann versagt werden, wenn der neue Vorhabenträger die an ihn gestellten Anforderungen nicht erfüllen kann, also beispielsweise die wirtschaftlich-finanzielle Leistungsfähigkeit vermissen lässt. Daher ist die Bonität des neuen Vorhabenträgers entsprechend der in Kap. II.2.1 angeführten Kriterien zu prüfen.

Abzugrenzen vom Wechsel des Vorhabenträgers ist die Rechtsnachfolge in Bezug auf das fertiggestellte Vorhaben. Veräußert der Vorhabenträger nach Erfüllung seiner Realisierungspflicht das voll erschlossene und benutzbare Objekt oder auch nur Teile davon, wird der Käufer Rechtsnachfolger. Die Muster-Durchführungsverträge der für Stadtentwicklung zuständigen Senatsverwaltung enthalten spezielle Rechtsnachfolgeklauseln, die den Umgang mit den Verpflichtungen regeln.

III.3.6 Sicherung der Durchführung der vertraglichen Vereinbarungen

Ein Erfordernis zur Sicherstellung der Durchführung des Vorhabens, einschließlich der dazu getroffenen Vereinbarungen im DV, ergibt sich nicht unmittelbar aus § 12 BauGB. Dem liegt die Annahme zu Grunde, dass jeder Vorhabenträger ein wirtschaftliches Interesse daran hat, sein Vorhaben durchzuführen.

Gleichwohl ist seitens der plangebenden Stelle in jedem Einzelfall zu prüfen, ob zur Gewährleistung der Umsetzung des Vorhabens weitere Maßnahmen bzw. vertragliche Vereinbarungen zu treffen sind, da zum einen die bloße Finanzierungsbestätigung regelmäßig keine ausreichende Sicherung darstellt und zum anderen Vertragspflichten nicht einseitig durchsetzbar sind, sondern vielmehr bei Nichtbeachtung gerichtlich geltend gemacht werden müssen. Ferner ist zu beachten, dass die vertraglichen Vereinbarungen im Durchführungsvertrag zunächst nur zwischen den Vertragsparteien, also dem Vorhabenträger und der plangebenden Stelle, wirken und deshalb nicht ohne Weiteres auf den Rechtsnachfolger übergehen.

Aus diesem Grund sind zur Sicherung der Erfüllung von Vertragspflichten in der Regel **Bürgschaften, Vertragsstrafen** sowie die **Bestellung dinglicher Sicherheiten** und/oder die **Begründung von Baulasten** unabdingbar. Dieser Grundsatz gilt für alle Verpflichtungen, die von besonderem öffentlichen Interesse sind und nicht unmittelbar im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens durchgesetzt werden könnten. Bei der Wahl des Sicherungsinstruments ist entsprechend zu hinterfragen, ob es lediglich der Sicherung der Einhaltung des Vertrags dienen soll, eine Vollstreckung erleichtern oder aber ein wirkliches Sicherungsinstrument darstellen soll.

Vor allem im Zusammenhang mit der Herstellung von Erschließungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Vorhabengrundstücks sowie Kitaplätzen sollte die plangebende Stelle darauf achten, dass die Durchführungsverpflichtungen mit Sicherheitsleistungen in Form von Bürgschaften bewehrt werden. Um die Höhe von Bürgschaften festlegen zu können, sind in der Regel Kostenschätzungen erforderlich.

Im Fall von **Nutzungsbeschränkungen oder -bindungen** können (z. B. bei Sortimentsbeschränkung) oder müssen diese (z. B. Belegungsbindung nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung) ergänzend zu den entsprechenden Vereinbarungen im DV durch die **Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten** im Grundbuch geregelt werden, um sicher zu gehen, dass die entsprechenden Pflichten auch bei Rechtsnachfolgern fortbestehen. Entsprechend sind etwa auch Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte dinglich oder durch Baulast zu sichern.

Den **Muster-Durchführungsverträgen** der für Stadtentwicklung zuständigen Senatsverwaltung können mögliche Regelungen zur Sicherung entnommen werden, so dass an dieser Stelle darauf verwiesen wird.

Die Einhaltung der vertraglichen Regelungen und Verpflichtungen ist zu prüfen und nachvollziehbar zu dokumentieren (Controlling).

Wenn der Vorhabenträger nicht innerhalb der vereinbarten Durchführungsfrist das Vorhaben realisiert, besteht im Übrigen die Möglichkeit bzw. die Verpflichtung den VB-Plan aufzuheben (siehe IV.3).

IV Verfahren

IV.1 Verfahrensgrundsätze

Für das Verfahren zur Aufstellung des VB-Plans gelten die für Bebauungspläne maßgebenden Bestimmungen der §§ 2 ff. BauGB, insbesondere die Vorschriften über

- den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB),
- die Durchführung der Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts (§ 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a BauGB),
- die Öffentlichkeits- und die Behördenbeteiligung (§§ 3 und 4 BauGB),
- die grenzüberschreitende Unterrichtung (§ 4a Abs. 5 BauGB),
- die Einschaltung Dritter (§ 4b BauGB),
- die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB),
- den Verordnungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie
- das Inkrafttreten und Bereithalten des Plans (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Abweichend vom Bebauungsplan erfordert die Aufstellung eines VB-Plans zusätzlich einen **Antrag des Vorhabenträgers** (siehe IV.2). Darüber hinaus bedarf es eines mit der plangebenden Stelle **abgestimmten VEP** (siehe III.1), der gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des VB-Plans wird.

Die Vorschriften des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren), §§ 13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) und § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) gelten auch für den VB-Plan. Die Anwendung des **beschleunigten Verfahrens nach § 13a oder § 13b BauGB** ist zulässig, soweit die spezifischen Anwendungsvoraussetzungen vorliegen.

Ein wesentlicher Anwendungsfall für das **vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB** ist die **Aufhebung des VB-Plans** auf Grund nicht fristgerechter Durchführung des VEP. Insoweit stellt § 12 Abs. 6 Satz 3 BauGB auf die Heranziehbarkeit von § 13 Abs. 2 und 3 BauGB ab. Für die plangebende Stelle stellt dies einen nicht unerheblichen Vorteil gegenüber dem Bebauungsplan dar, der nicht im vereinfachten Verfahren aufgehoben werden darf.

Der VB-Plan kann bei Nichterfüllung aufgehoben werden, aber auch durch **Aufstellung eines Bebauungsplans** mit neuen Planinhalten zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung überplant werden.

Ein VB-Plan kann wie ein Bebauungsplan **geändert oder ergänzt** werden. In diesem Fall gelten die Vorschriften des § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit den Sonderregelungen des § 12 BauGB. Dies bedeutet, dass bei einer Änderung oder Ergänzung des VB-Plans auch der VEP sowie der DV, sofern dessen Inhalte berührt werden, geändert werden müssen.

Im Übrigen besteht grundsätzlich die Möglichkeit, im Laufe des Verfahrens auf einen Angebotsbebauungsplan umzustellen. Auch kann ein Verfahren zur Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans in ein Verfahren nach § 12 BauGB überführt werden, unter Beachtung der Maßgaben des § 12 BauGB.

VORLAUFPHASE	Informelle Abstimmungsphase		
	<ul style="list-style-type: none"> • Vorlage der Projektplanung oder eines ausgearbeiteten VEP bei der plangebenden Stelle • Abstimmung der Planungen zwischen Vorhabenträger und plangebender Stelle • Abstimmung der grundsätzlichen Inhalte des DV 		
	Antrag des Vorhabenträgers (§ 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB)		
FÖRMLICHES AUFSTELLUNGSVERFAHREN	<ul style="list-style-type: none"> • Für den Antrag bestehen keine Formvorschriften. • Checkliste für den Inhalt des Antrags (siehe IV.2) 		
	Mitteilung der Planungsabsicht		
	<ul style="list-style-type: none"> • Mitteilung der Planungsabsicht nach § 5 AGBauGB an die zuständige Senatsverwaltung sowie Abfrage der Ziele der Raumordnung bei der Gemeinsamen Landesplanung 		
	Entscheidung über den Antrag (§ 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB) Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		
	<ul style="list-style-type: none"> • Aufstellungsbeschluss durch das Bezirksamt • Bekanntmachung des Beschlusses kann zeitgleich mit dem ersten Beteiligungsschritt erfolgen • Mitteilung an den Vorhabenträger 		
	Frühzeitige Beteiligungsverfahren Grundlage: Vorentwurf des VB-Plans, Begründung und VEP		
	Behörden und sonstige TöB (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 1 BauGB)
	<ul style="list-style-type: none"> • Festlegung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung durch die plangebende Stelle unter Einbeziehung der Behörden (§ 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB), sofern nicht Verfahren nach §§ 13/13a/13b BauGB • Information des Vorhabenträgers über Untersuchungsrahmen (§ 12 Abs. 2 Satz 2 BauGB), sofern nicht Verfahren nach §§ 13/13a/13b BauGB • Abwägungsvorschlag über die eingegangenen Stellungnahmen • Paraphierung des DV bei Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung 		
	Behördenbeteiligung, Öffentliche Auslegung Grundlagen: Entwurf des VB-Plans, Begründung ggf. mit Umweltbericht, VEP, Gutachten etc.		
	Behörden und sonstige TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)
<ul style="list-style-type: none"> • Abwägungsvorschlag über die eingegangenen Stellungnahmen • Abschluss des DV • Bezirksamtsbeschluss; ggf. Anzeige bei der zuständigen Senatsverwaltung nach § 6 Abs. 2 AGBauGB • Vorlage für Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung 			
Beschluss über die Festsetzung des VB-Plans als Rechtsverordnung (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 1 BauGB)			
<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung des VB-Plans als Rechtsverordnung durch das Bezirksamt • Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) 			
Verkündung der Rechtsverordnung und Inkrafttreten des VB-Plans (§ 10 Abs. 3 BauGB) Einstellung ins Internet (§ 10a Abs. 2 BauGB)			
<ul style="list-style-type: none"> • Controlling DV • ggf. Monitoring (§ 4a Abs. 3 BauGB) 			

Abbildung 7: Verfahrensablauf für bezirkliche Planverfahren

IV.2 Antrag des Vorhabenträgers

§ 12 Abs. 2 BauGB

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 Absatz 4 unter Beteiligung der Behörden nach § 4 Absatz 1.

Im Unterschied zum Bebauungsplan geht der Anstoß zur Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines VB-Plans vom Vorhabenträger aus.

Bevor der Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines VB-Plans einreicht, findet in der Regel zunächst eine **Abstimmungsphase** mit der zuständigen Planungsbehörde (Fachbereich Stadtplanung im Bezirksamt bzw. für Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung) statt. Diese ist für die Kooperation zwischen der plangebenden Stelle und dem Vorhabenträger entscheidend, weil hier die notwendige Vertrauensbasis zwischen den Beteiligten geschaffen wird, die für die erfolgreiche Durchführung des Vorhabens prägend ist. Am Ende dieses Abstimmungsprozesses besteht dem Grunde nach Klarheit über das Vorhaben, zu dessen Durchführung der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, und ob das Vorhaben mit den städtebaulichen Zielen der plangebenden Stelle in Einklang steht.

Soweit es sich um größere und komplexere Vorhaben handelt, sollten in diesem Abstimmungsprozess bereits die wichtigsten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt werden, um schon vor dem eigentlichen Planaufstellungsverfahren wesentliche Rahmenbedingungen abzustimmen. Dies können beispielsweise die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung und die Kompensation von zu erwartenden Eingriffen sowie wesentliche inhaltliche Anforderungen an den DV sein. Die Klärung solcher Punkte ermöglicht dem Vorhabenträger, Erfordernisse und Kosten frühzeitig zu erkennen. Für den Vorhabenträger ein wichtiger, aber häufig schwer einzuschätzender Faktor ist der zeitliche Rahmen für die Planaufstellung.

Bei **Vorhaben mit Wohnnutzung** ist im Rahmen dieser Abstimmungsphase bereits die **Grundzustimmung** des Vorhabenträgers zur Anwendung des **Modells der kooperativen Baulandentwicklung** einzuholen. Bei komplexen Vorhaben, auch außerhalb des Modells der kooperativen Baulandentwicklung, bietet es sich an, eine von der plangebenden Stelle und vom Vorhabenträger unterzeichnete Absichtserklärung zu verfassen, in der die Eckpunkte zum Vorhaben und zu den anstehenden Schritten festgehalten werden. Eine Verpflichtung zur Aufstellung eines VB-Plans darf nicht Gegenstand dieser Absichtserklärung sein, da ein Anspruch auf Erlass des VB-Plans nicht besteht und auch nicht durch Vertrag begründet werden kann (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Für den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines VB-Plans gibt es keine Formvorschriften.

Der vom Vorhabenträger zu stellende Antrag sollte **mindestens** folgende Unterlagen bzw. Angaben enthalten:

- konkrete Beschreibung des Vorhabens hinsichtlich der geplanten Nutzungsart(en),
- bei Wohnungsbauvorhaben: Angabe der Geschossfläche für Wohnen und Anzahl der Wohneinheiten,
- bei gewerblichen Nutzungen oder Sondernutzungen: kurze Betriebsbeschreibung,
- bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben: Information zu den geplanten Sortimenten und Verkaufsflächen,
- das mit der plangebenden Stelle in wesentlichen Punkten abgestimmte Nutzungs- und Bauungskonzept (städtebauliches Konzept),
- die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des VEP mit Angabe der Grundstücksbezeichnungen bzw. Flurstücke,
- eine Erklärung zu den Eigentumsverhältnissen bzw. Verfügungsberechtigung über die Grundstücke mit Nachweis über Eigentum, Verfügungsberechtigung, zumindest in Aussicht gestellter Eigentumserwerb bzw. Verfügungsberechtigung durch Erklärung des Eigentümers.

Zum städtebaulichen Konzept gehört ein Lageplan mit Darstellung der geplanten baulichen Anlagen sowie der verkehrlichen Erschließung einschl. Stellplätze. Die Kubatur des Vorhabens muss erkennbar sein. Insoweit sind Aussagen zur Geschossigkeit bzw. zur Gebäudehöhe, zur Grundfläche und zur Geschossfläche zu treffen. Ggf. sind Ansichten, Schnitte und Grundrisspläne erforderlich.

Bestehen Zweifel an der finanziellen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers, sollte die plangebende Stelle bereits jetzt entsprechende Nachweise einholen oder Prüfungen anstellen (siehe II.2.1).

Über den Antrag hat die plangebende Stelle ordnungsgemäß, nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden (§ 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Die plangebende Stelle sollte in diesem Rahmen auch prüfen, ob in dem konkreten Fall

- das Vorhaben den städtebaulichen Entwicklungsabsichten und dem Planungswillen der plangebenden Stelle entspricht,
- der VB-Plan das passende Planungsinstrument für die Realisierung des Vorhabens darstellt oder
- die Aufstellung eines Bebauungsplans, ggf. in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag, zur Umsetzung das geeignetere Instrument darstellt.

Bei Ablehnung des Antrags des Vorhabenträgers beschränkt sich die verwaltungsgerichtliche Prüfung regelmäßig auf die pflichtgemäße Ermessensausübung. Daher sollte die Entscheidungsfindung dokumentiert und dem Antragsteller mitgeteilt werden. Ob es sich bei der nach § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu treffenden Entscheidung um einen Verwaltungsakt handelt, ist in der Kommentarliteratur streitig, durch Rechtsprechung auch bislang nicht entschieden. Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist ein formaler Bescheid mit Rechtsbehelfsbelehrung daher nicht erforderlich. Gleichwohl stehen dem Vorhabenträger Rechtsschutzinstrumente zur Verfügung.

Mit der Entscheidung über den Antrag sollte auch regelmäßig geprüft werden, ob das Planverfahren nach §§ 13 / 13a / 13 b durchgeführt werden kann und soll. Wird ein „reguläres“ Verfahren durchgeführt, ist der voraussichtliche Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB unter Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB möglichst frühzeitig festzulegen und der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 2 Satz 2 BauGB hierüber zu informieren.

Kommt die plangebende Stelle zu dem Ergebnis, dass ein Verfahren zur Aufstellung eines VB-Plans eingeleitet werden soll, wird empfohlen einen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB zu fassen.

Die Einleitungsentscheidung ersetzt nicht den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Auch wenn die plangebende Stelle den Antrag des Vorhabenträgers positiv entschieden hat, ist sie nicht verpflichtet, das vorhabenbezogene Bauleitplanverfahren zu Ende zu führen. Allerdings darf diese Entscheidung nicht auf willkürliche oder sachfremde Gründe gestützt werden, die keinerlei städtebaulichen Bezug haben, da sonst Ersatzansprüche durch den Vorhabenträger geltend gemacht werden könnten.

IV.3 Aufhebung des VB-Plans

Da mit der Aufstellung eines VB-Plans die Realisierung eines konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist erreicht werden soll, ist der Zweck verfehlt, wenn das geplante oder die geplanten Vorhaben nicht innerhalb der im DV vereinbarten Frist umgesetzt wird bzw. werden. Daher soll die plangebende Stelle den VB-Plan aufheben, wenn der Vorhabenträger seiner Durchführungsverpflichtung nicht nachkommt.

§ 12 Abs. 6 BauGB

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.

Zum Schutz der Entscheidungsfreiheit der plangebenden Stelle bestimmt § 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB, dass aus der Aufhebung der Verordnung keine Ersatzansprüche erwachsen. Dies gilt insbesondere für eventuelle Ansprüche nach den §§ 39 ff. BauGB.

Die Entscheidung über die Aufhebung des VB-Plans unterliegt jedoch dem Gebot der Abwägung aller von der Planung betroffenen privaten und öffentlichen Belange.

Der **Entschädigungsausschluss** gilt nur in dem in § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB bezeichneten Fall, also bei nicht fristgemäßer Durchführung der Maßnahmen. In anderen Fällen können Ansprüche nach den §§ 39 ff. BauGB entstehen.

ANHANG

Rechtsprechungsübersicht

(alle Urteile aus juris)

Projektbezogener Bebauungsplan

OVG Hamburg, Beschluss vom 06.11.2019 - 2 BS 218/19

OVG Koblenz, Urteil vom 13.02.2019 - 8 C 11387/18

OVG Münster, Urteil vom 13.09.2012 - 2 D 38/11.NE

Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

BVerwG, Beschluss vom 05.03.2019 - 4 BN 18.18

OVG Lüneburg, Urteil vom 27.09.2017 - 1 KN 168/15

OVG Bautzen, Urteil vom 23.08.2016 - 1 C 7/14

VGH München, Urteil vom 20.04.2011 - 15 N 10.1320

OVG Greifswald, Urteil vom 30.09.2005 - 3 K 35/04

Zugriff auf die zu bebauenden Grundstücke

VGH Kassel, Beschluss vom 19.02.2018 - 4 A 712/16.Z

VGH München, Urteil vom 20.04.2011 - 15 N 10.1320

OVG Bautzen, Beschluss vom 09.04.2008 - 1 BS 448/07

VEP als Wirksamkeitsvoraussetzung für VB-Plan

BVerwG, Urteil vom 09.02.2017 - 4 C 4.16

VGH München, Urteil vom 04.03.2019 - 15 N 18.448

VGH München, Beschluss vom 31.08.2018 - 15 ZB 17.1003

VGH München, Urteil vom 20.04.2011 - 15 N 10.1320

Abgestimmtheit VEP/VB-Plan/DV

BVerwG, Urteil vom 18.09.2003 - 4 CN 3.02

Verschmelzung VEP/VB-Plan

BVerwG, Urteil vom 09.02.2017 - 4 C 4.16

VGH München, Urteil vom 01.03.2016 - 1 BV 15.1535

VGH Kassel, Urteil vom 25.09.2014 - 4 C 1328/12.N

VGH München, Urteil vom 20.04.2011 - 15 N 10.1320

Konkretisierung des Vorhabens / Präzisierung der Kubatur

BVerwG, Beschluss vom 05.03.2019 - 4 BN 18.18

BVerwG, Beschluss vom 02.05.2018 - 4 BN 7.18

OVG Münster, Urteil vom 15.11.2017 - 7 D 55/16.NE

OVG Lüneburg, Urteil vom 27.09.2017 - 1 KN 168/15

§ 12 Abs. 3a BauGB

BVerwG, Urteil vom 09.02.2017 - 4 C 4.16

OVG Lüneburg, Urteil vom 11.12.2018 - 1 KN 185/16

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 23.11.2017 - OVG 2 A 17.15

Plansprache, keine Bindung an BauGB, BauNVO, PlanZV

BVerwG, Urteil vom 06.06.2002 - 4 CN 4.01

BVerwG, Beschluss vom 06.03.2018 - 4 BN 13.17

Einbeziehung einzelner Flächen

BVerwG, Beschluss vom 31.01.2013 - 4 BN 29.12

OVG Münster, Urteil vom 04.05.2012 - 2 D 11/11.NE

VGH Kassel, Urteil vom 25.09.2014 - 4 C 1328/12.N

Durchführungsvertrag - Zeitpunkt der Unterzeichnung

BVerwG, Beschluss vom 06.10.2011 - 4 BN 19.11

OVG Münster, Urteil vom 17.02.2011 - 2 D 36/09.NE

Durchführungsvertrag - Frist zur Durchführung

BVerwG, Urteil vom 09.02.2017 - 4 C 4.16

VGH München, Urteil vom 26.11.2019 - 1 N 16.1809

Aufhebung des VB-Plans

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10.12.2008 - OVG 2 A 10.07

VGH München, Beschluss vom 15.09.2015 - 1 CS 15.1536

