

# Der vorhabenbezogene Bebauungsplan - Ein fehleranfälliges Planungsinstrument



Windenergietage 2022

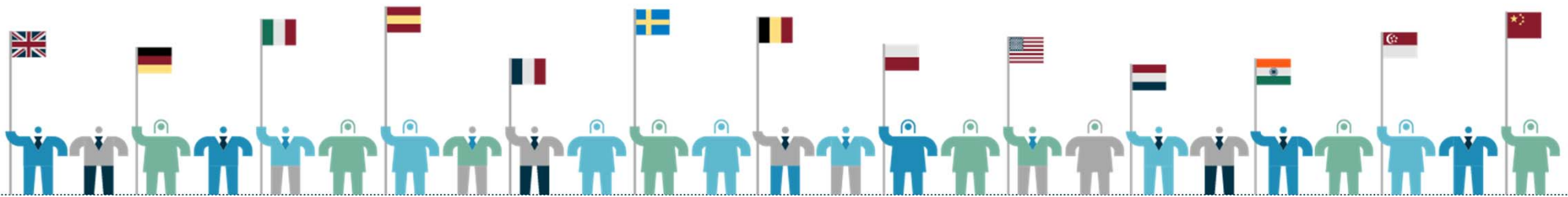
9. November 2022

Dr. Thies Goldner



# Osborne Clarke International

**1080+** Rechtsanwälte und Steuerberater  
arbeiten mit **300+** Partnern  
an über **26** internationalen Standorten\*  
und beraten in **8** Sektoren  
mit **1** Fokus: Unsere Mandanten



Osborne Clarke ist der Firmenname für ein internationales Rechtsanwaltsbüro und die damit verbundenen Abteilungen. Alle Einzelheiten dazu hier: [osborneclarke.com/verein](http://osborneclarke.com/verein)

\*Dienstleistungen in Indien werden von einer Partnerfirma angeboten

# Über Osborne Clarke

Deutschland International

200+ 1080+

Rechtsanwälte und Steuerberater arbeiten mit

63+ 300+

Partnern an

4 26

Standorten und beraten in

8

Sektoren mit

1

Fokus: Unsere Mandanten

Osborne Clarke ist eine internationale Wirtschaftskanzlei mit über 1.800 Mitarbeitenden an 25 Standorten weltweit, davon 200 Anwältinnen und Anwälte in Berlin, Hamburg, Köln und München.

Europa: Belgien, Deutschland, Frankreich, Italien, Niederlande, Polen, Spanien, Schweden, UK,

USA: New York, San Francisco, Silicon Valley

Asien: China, Indien\*, Singapore

## Unser Sektor-Fokus

- Financial Services
- **Energy & Utilities**
- Life Sciences & Healthcare
- Real Estate & Infrastructure
- Retail & Consumer
- TMC
- Transport & Automotive

## Praxisgruppen

- Capital Markets / Banking
- Commercial / Competition
- Corporate / M&A
- Disputes & Risk
- Employment
- IP
- IT
- Real Estate
- Tax



Osborne Clarke ist der Firmenname für ein internationales Rechtsanwaltsbüro und die damit verbundenen Abteilungen. Alle Einzelheiten dazu hier: [osborneclarke.com/verein](https://osborneclarke.com/verein)



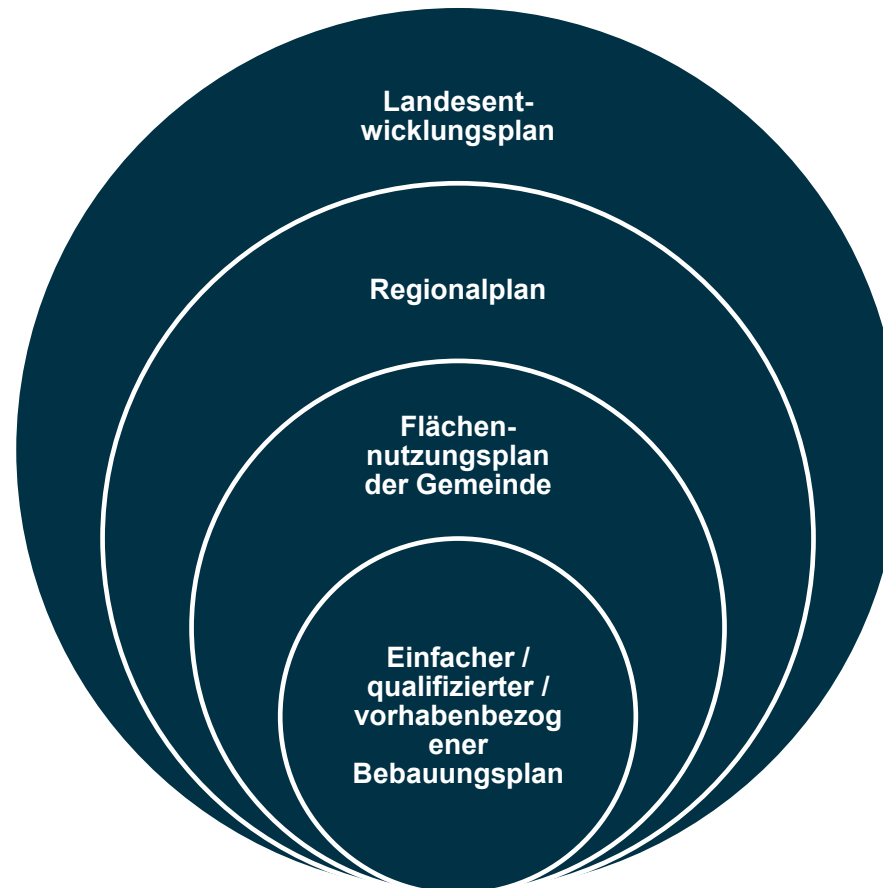
# Raumordnung und Bauleitplanung

## Entwicklungsgebote

- Regionalpläne sind aus dem Landesraumordnungsplan zu entwickeln.
- Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

## Anpassungsgebot

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

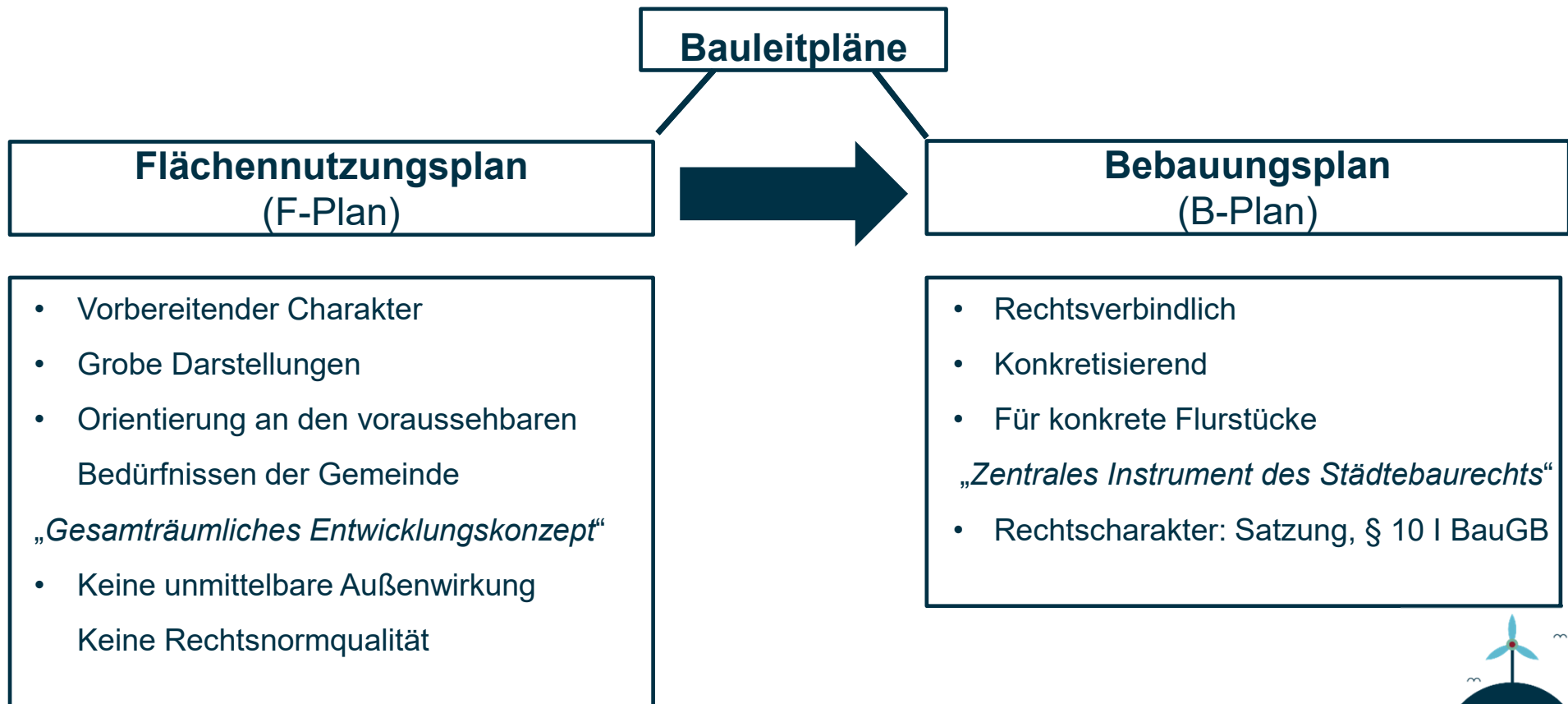


## Gegenstromprinzip

Entwicklung, Ordnung und Sicherung der **Teilräume** soll sich in die Gegebenheiten des **Gesamtraums** einfügen; die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des **Gesamtraums** soll die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner **Teilräume** berücksichtigen.



# Grundsätze der Bauleitplanung



## Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen

### § 30 BauGB:

- (1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist („qualifizierter Bebauungsplan“).
- (2) Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.
- (3) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35.

## Arten von Bebauungsplänen

Drei Varianten lassen sich unterscheiden:

### 1. „Einfacher“ Bebauungsplan = sog. Angebotsbebauungsplan

- Noch keine konkrete Bauabsicht
- Festsetzungen lassen Planungsalternativen zu
- Abschließender Festsetzungskatalog aus § 9 BauGB

### 2. „Einfacher“ Bebauungsplan (mit ergänzendem städtebaulichen Vertrag)

- Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen Gemeinde und Vorhabenträger
- Insb. Kostentragung durch Vorhabenträger

### 3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- Sonderfall des B-Plans gemäß § 12 BauGB
- Der Verfahrensablauf unterscheidet sich im Wesentlichen nicht.

Durch Vertrag kann kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans begründet werden, § 1 III 2 Hs. 2 BauGB.



## Qualifizierter Bebauungsplan, § 30 Abs. 1 BauGB

- Qualifizierter Bebauungsplan als **gesetzlicher Regelfall**; in der Praxis die häufigste Art des Bebauungsplans.
- Abschließende Regelungen für die Zulässigkeit von Vorhaben:
  - **Art und Maß** der baulichen Nutzung
    - Ausweisung von Baugebieten nach §§ 2-11 BauNVO
    - Angaben nach §§ 16 ff BauNVO; u.a. Gebäudehöhe, Anzahl Vollgeschosse, Grundfläche
  - die **überbaubaren Grundstücksflächen**
    - Festsetzung durch Baulinien, -grenzen oder Bebauungstiefen, § 23 I BauNVO
  - die **örtlichen Verkehrsflächen**
    - Keine Regelung in der BauNVO

BauNVO = Baunutzungsverordnung

Regelt Art und Maß der Nutzung,  
ergänzt dahingehend das BauGB



## „Einfacher“ Bebauungsplan, § 30 Abs. 3 BauGB

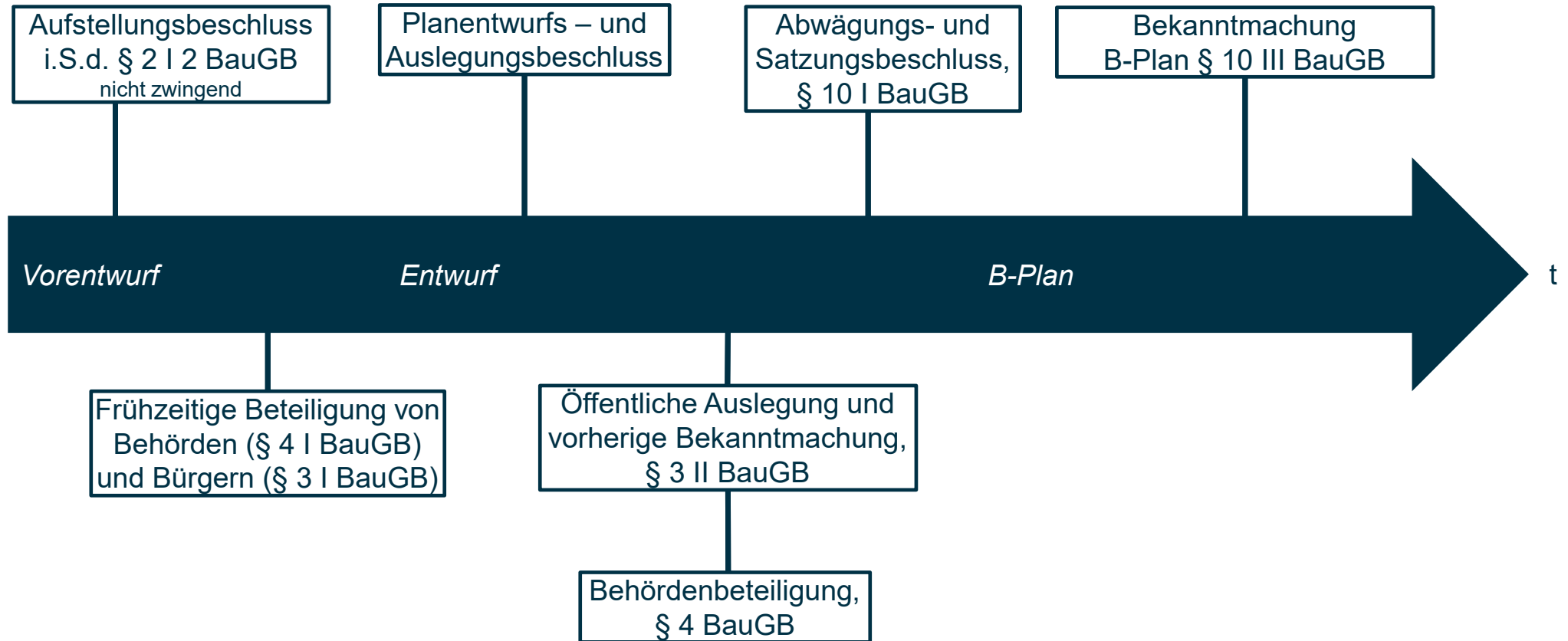
- Mindestens eine der erforderlichen Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan **fehlt**.
- Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich dann „im Übrigen“ nach  
**§ 34 BauGB – „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“**
  - Einfügen in die nähere Umgebung & Erschließung gesichert; oder**§ 35 BauGB – „Außenbereich“**
  - = Gebiete, die weder innerhalb des Geltungsbereich eines B-Plans noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen.
  - Privilegiertes Vorhaben nach Abs. 1, öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen und Erschließung ist gesichert
  - Privilegierung von Wind- und Wasserenergieanlagen, § 35 I Nr. 5 BauGB

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan, § 30 Abs. 2 BauGB

- 1998 ins BauGB eingeführt. Ursprünglich Teil der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der neuen Bundesländer. Sollte ein schnelles Bauen nach der Wende ermöglichen.
- Der vorhabenbezogener B-Plan schafft kein allgemeines, für „jedermann“ geltendes Bauordnungsrecht, sondern erfordert eine Bezugnahme auf ein konkretes Bauvorhaben mit Geltung für den Vorhabenträger, d.h. Initiative geht in der Regel vom Vorhabenträger aus. Vorhabenträger ist auch zur tatsächlichen Realisierung des Vorhabens verpflichtet.
- Der Vorhabenträger arbeitet die städtebauliche Planung aus.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan unterliegt nicht den Vorgaben der BauNVO.
- Kostenübernahme durch den Vorhabenträger



## Aufstellungsverfahren eines B-Plans



## Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (1)

Das kumulative Vorliegen der drei konstitutiven Elemente sowie deren inhaltliche Übereinstimmung sind Wirksamkeitsvoraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Darüber hinaus muss der Vorhabenträger „bereit und in der Lage“ zur Realisierung des Vorhabens sein

### Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

- Ein mit der Gemeinde abgestimmter Plan zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen, § 1 I BauGB

### Bebauungsplan

- Begründet die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens gem. § 30 II BauGB
- Als Satzung durch die Gemeinde zu beschließen
- Der abgestimmte VEP wird Bestandteil, u.U. auch ausschließlich

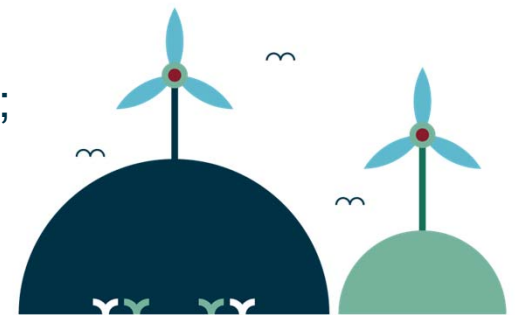
### Durchführungsvertrag

- Besonderer städtebaulicher Vertrag i.S.d. § 11 IV BauGB
- Verpflichtet den Träger zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen sowie zur Tragung der damit verbundenen Kosten

## Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (2)

### Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

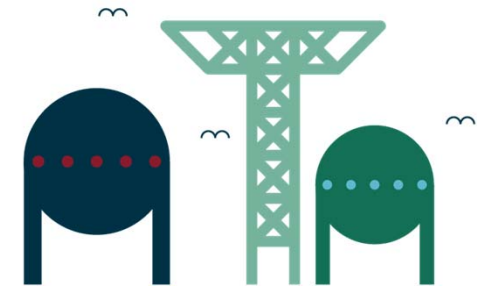
- § 12 BauGB enthält keine konkreten Vorgaben zu Inhalt und Form des Plans:
  - **Inhaltliche** Anforderungen ergeben sich daraus, dass der VEP Bestandteil des B-Plans wird, d.h. Festsetzungen gem. § 30 I BauGB sind erforderlich: (i) Art und Maß baulicher Nutzung, (ii) überbaubare Grundstücksflächen und (iii) örtliche Verkehrsflächen.  
Aber: Ausführungen müssen so genau wie bei einem Bauantrag sein.
  - **Form:** Der VEP kann, muss aber nicht der planerischen Darstellung nebst textlicher Ergänzung dem eines B-Plans entsprechen.
- VEP unterliegt nicht dem Regelwerk des § 9 BauGB und der BauNVO; Orientierung daran ist aber sinnvoll.
- Ausgleich bei Eingriff in Natur und Landschaft (Umweltbericht).



## Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (3)

### Der Bebauungsplan

- Ist der VEP alleiniger Bestandteil des vorhabenbezogenen B-Plans, gelten für den VEP zusätzlich die Anforderungen wie für den „einfachen“ B-Plan.
- Mindestanforderungen der Bauleitplanung:
  - Erforderlichkeit der Bauleitplanung, § 1 III 1 BauGB
  - Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen an der Bauleitplanung
  - Festlegung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen



## Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (4)

### Der Durchführungsvertrag

Enthält mindestens ...

- die Verpflichtung, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen
- innerhalb einer bestimmten Frist und
- die Pflicht des Vorhabenträgers zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten

Darüber hinaus kann der Vertrag um Bestandteile i.S.v. § 11 I 2 BauGB erweitert werden, z.B. ...

- Regelungen zur Grundstücksnutzung,
- Übernahme von Folgekosten,
- Lösung etwaiger Abwägungskonflikte,
- Regelungen für den Fall des Scheiterns des Vorhabens etc.

**„Kein Ausverkauf von  
Hoheitsrechten!“**  
Insbesondere bei der Übernahme  
von Kosten zu beachten

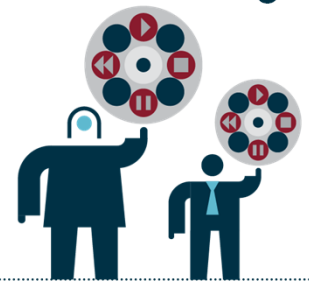
## Der vorhabenbezogene Bebauungsplan – Vorteile

### Vorteile seitens der **Gemeinde**

- Kostenübernahme durch Vorhabenträger
- Der Durchführungsvertrag kann weitere rechtliche Vorgaben für den Vorhabenträger enthalten
- Abwägung im Rahmen des Satzungsbeschlusses ist auf das konkrete Vorhaben beschränkt

### Vorteile seitens des **Vorhabenträgers**

- Keine strikte Bindung an BauNVO
- Investor kann eine abwägungs- und ermessenfehlerfreie Entscheidung der Gemeinde erzwingen
- Verfahren kann schneller sein
- Begegnung „auf Augenhöhe“





## Der vorhabenbezogene Bebauungsplan - Nachteile

Nachteile gegenüber dem „einfachen“ B-Plan sind...

- Bindung an die **Durchführungsfrist**;
- Auch der Durchführungsvertrag begründet keinen Anspruch auf Planerstellung, ist aber dennoch **Wirksamkeitsvoraussetzung** für den vorhabenbezogenen B-Plan;
- Wechsel des Vorhabenträgers erschwert, da **Zustimmung der Gemeinde** erforderlich;
- **Flächenverfügbarkeit** muss nachgewiesen werden; und
- Keine Sicherung der Bauleitplanung durch Veränderungssperren etc. nach §§ 14 ff BauGB.



## Überblick über Nachteile des vorhabenbezogenen B-Plans

Merkmal \ Art des B-Plans	„Einfacher“ B-Plan	Vorhabenbezogener B-Plan
Durchführungsvertrag erforderlich	Jeweils (-)	Jeweils (+)
Durchführungsfrist		
Prüfung der Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers durch Gemeinde		
Wechsel des Vorhabenträgers bedarf Zustimmung		

## Onshore Windenergieanlagen – Baurechtliche Planung

Mal angenommen...

der Regionalplan sieht ein Vorranggebiet für Windenergie vor, § 7 III 2 Nr. 1 ROG;

im Flächennutzungsplan ist für das Gebiet ebenfalls ein Sondergebiet für Windenergienutzung festgesetzt worden, §§ 1 II Nr. 10, 11 II 2 BauNVO;

einen qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplan gibt es für das Gebiet noch nicht.

Zulässigkeit der Windenergieanlage in diesem Gebiet richtet sich nach § 35 BauGB, wozu dann noch der vorhabenbezogene B-Plan?

Aufstellung eines Bebauungsplans kann dennoch vorteilhaft sein !



## Warum ein Bebauungsplan für Windenergieanlagen?

- **Beteiligung von** Bürgern der betroffenen Gemeinde sowie der Nachbargemeinden (Akzeptanz)
- **Planungssicherheit:** Klare Standortzuweisungen erlauben eine konkretere Beurteilung durch die jeweiligen Fachbehörden, insb. hins. Landschaftsbild, Natur- und Artenschutz.
- Keine ungewollte gegenseitige Beeinflussung durch weitere Anlage(n) (Abschattung, Standsicherheit)
- „Repowering-Bebauungsplan“: Möglichkeit die Zulässigkeit einer neuen Anlage an den Rückbau alter Anlagen zu koppeln



Vorteile vermehrt auf Seiten  
des Vorhabenträgers

# Ihre Fragen an mich ...

**Dr. Thies Goldner**

Counsel  
Germany

+49 40 55436 4092

[thies.goldner@osborneclarke.com](mailto:thies.goldner@osborneclarke.com)



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Osborne Clarke ist der Firmenname für ein internationales Rechtsanwaltsbüro und die damit verbundenen Abteilungen. Alle Einzelheiten dazu hier: [osborneclarke.com/verein](http://osborneclarke.com/verein)

Diese Materialien werden nur zu allgemeinen Informationszwecken geschrieben und bereitgestellt. Sie sind nicht vorgesehen und sollten nicht als Ersatz für Rechtsberatung verwendet werden. Bevor Sie sich mit einem der folgenden Themen befassen, sollten Sie sich rechtlich beraten lassen.

© Osborne Clarke Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaft mbB

