

Zu Ihrer Information:

Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan

Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan (VBP) nach § 12 BauGesetzBuch stellt rechtlich eine Sonderform des Bebauungsplans dar.

Ein Vorhabenträger unterbreitet der Gemeinde einen planerisch ausgearbeiteten Erschließungs- und Bebauungsvorschlag für sein Grundstück, den sog. „Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)“. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans (VBP). Die Durchführung des Vorhabens wird in einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) vereinbart, mit dem sich der Vorhabenträger der zur Durchführung der vorgesehenen Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur ganzen oder teilweisen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Der Vertrag muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen.

Die Regelungen des § 12 Abs. 6 BauGesetzBuch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zielen darauf ab, ein Vorhaben zügig umzusetzen. Daher hat die Gemeinde das Recht, den Bebauungsplan wieder aufzuheben, wenn das Vorhaben nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist realisiert wird.

Anders als beim „normalen“ Bebauungsplan, der sich als Angebotsplan für jedermann versteht, ist der VBP damit durch seine Vorhabenbezogenheit gekennzeichnet, mit der Zielsetzung, eine Bebauung nach einem präzise umrissenen Projekt des Vorhabenträgers und in Abstimmung mit den Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde auszurichten.

Die Planungshoheit verbleibt grundsätzlich bei der Gemeinde; der Investor übernimmt jedoch üblicherweise sämtliche Planungs- und Erschließungskosten und ggf. weitere Kosten z. B. für Gutachten.

Das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt nach den üblichen Verfahrensregeln wie bei herkömmlichen Bebauungsplänen.

Der Vorhabenträger muss zunächst einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens stellen. Auch hier gibt es jedoch, wie beim „normalen“ Bebauungsplan keinen einklagbaren Rechtsanspruch auf die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens. Über den Antrag muss der Gemeinderat der Stadt Böblingen nach pflichtgemäßem Ermessen im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Bauleitplanung insbesondere unter Berücksichtigung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts entscheiden.

Soweit es zur Abrundung der Planung sinnvoll erscheint, kann der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans über das eigentliche Vorhabengrundstück des Investors bzw. Vorhabenträgers hinausgehen.

Anders als beim herkömmlichen Bebauungsplan ist die Gemeinde beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGesetzBuch gebunden.