

10 Städtebaulicher Vertrag

Neben dem vorhabenbezogenen Baubauungsplan in § 12 BauGB¹ hat der Gesetzgeber mit dem städtebaulichen Vertrag in § 11 BauGB eine weitere Möglichkeit der Kooperation zwischen Gemeinden und Privaten geregelt.²

Städtebauliche Verträge „sind Verträge, die Fragen des Städtebaurechts regeln“.³ Was alles darunter fallen kann, nennt § 11 Abs. 1 S. 2 BauGB, wobei diese Aufzählung nicht abschließend ist.

[**Anmerkung:** Dies ergibt sich aus dem in § 11 Abs. 1 S. 2 BauGB am Anfang verwendeten Wort „insbesondere“. Würde dort beispielsweise das Wort „ausschließlich“ stehen, gäbe es keine Möglichkeit einen städtebaulichen Vertrag mit einem Inhalt zu schließen, der dort nicht genannt ist.]

Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages kann gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB beispielsweise „die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazugehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen sowie die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie erforderlichenfalls des Umweltberichts“ sein.

Dabei bleibt jedoch die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren unberührt (§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 2.Hs. BauGB). Dies bedeutet, dass die Gemeinde keinen Vertrag über das „Ob“ der Planung mit einem Privaten schließen darf.⁴

Die zwischen den Parteien vereinbarten Leistungen müssen nach den Gesamtumständen angemessen sein (§ 11 Abs. 2 S. 1 BauGB). Dies ist auch dann nicht der Fall, wenn eine Leistung erbracht werden soll, auf die auch ohne den Vertrag ein Anspruch besteht. Solche Vereinbarungen sind unzulässig (§ 11 Abs. 2 S. 2 BauGB).

¹ Siehe dazu bereits 3.2.2.2

² Siehe dazu ausführlicher Bönker-Hoppe/Bönker/Grotefels, Öffentliches Baurecht, § 13 Rn. 2 ff.

³ Bönker-Hoppe/Bönker/Grotefels, Öffentliches Baurecht, § 13 Rn. 5

⁴ Vgl. Muckel, Öffentliches Baurecht, § 5 Rn. 191