

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; dazu gehören 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. 181