

Städtebaulicher Vertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan

1. Einführung

Anlass zur Einschaltung privater Investoren ist entweder die Beauftragung eines Dritten mit den Aufgaben der Baulandbereitstellung durch die Gemeinde oder die Initiative eines Investors zur Entwicklung der Flächen. Für die Gemeinde ergibt sich daraus die Möglichkeit der Arbeitsentlastung und Kostenreduzierung, der Investor kann im kurzen, überschaubaren Zeitraum seine Bauvorhaben durchführen.

Dies kann insbesondere durch den Abschluss städtebaulicher Verträge (§11 BauGB) oder den sogenannten Vorhaben- und Erschließungsplan (§12 BauGB) erfolgen.

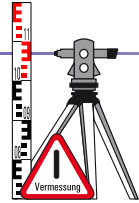
2. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Hauptzweck eines Vorhaben- und Erschließungsplans liegt in der Kooperation zwischen Vorhabenträger (Investor) und Gemeinde mit dem Ziel, planungsrechtliche Grundlagen zur Genehmigung eines bestimmten Vorhabens zu schaffen und Investitionen zu erleichtern und zu beschleunigen.

Voraussetzung muss allerdings sein, dass der Investor Eigentümer der Flächen (oder zumindest notariell verfügungsberechtigt) ist. Außerdem muss er mitwirkungsbereit und finanziell leistungsfähig sein. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung seines Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist. Er übernimmt außerdem vollständig oder teilweise die Planungs- und Erschließungskosten sowie Kosten für eventuell erforderliche Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kindertagesstätten u.ä.). Die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.

3. Städtebaulicher Vertrag

Wesentlicher Verfahrensbestandteil ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Gemeinde als Satzung. Darin wird der Zulässigkeit von Vorhaben zugestimmt, wenn sich der Vorhabenträger auf Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans verpflichtet und wirtschaftlich in der Lage ist, die Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. Gleichzeitig muss ein Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag nach §11 BauGB) zwischen Gemeinde und Investor aufgestellt und vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgeschlossen werden.



Für den Vorhaben- und Erschließungsplan sprechen die weitreichenden Regelungsmöglichkeiten im Durchführungsvertrag, die umfassende Kooperation (einschließlich Erschließung und Bebauung), die Umsetzung der Investitionen in einem klar umrissenen Zeitplan und nicht zuletzt die planungstechnische und finanzielle Entlastung der Gemeinde.

4. Wie wir Ihr Ihnen behilflich sein können

- Wir bereiten Ihnen alle für die Verhandlung und Vertragsunterzeichnung mit den beteiligten Eigentümern notwendigen technischen und rechtlichen Grundlagen vor (Liegenschaftskarte, Auszüge aus Liegenschaftskataster und Grundbuch) .
- Wir unterstützen Sie in der Kooperation mit allen zuständigen Stellen, wie Bau- und Genehmigungsbehörden, den Städteplanern und Notaren.
- Wir begleiten die Gespräche mit den Eigentümern durch die Vorausberechnungen der möglichen Grenzen oder der neuen Flächen, gestalten die Gesprächs- und Protokollführung, erläutern den technischen und rechtlichen Ablauf und erstellen exakte Grundlagen für die Bauplanung.
- Wir führen die gesamte katastertechnische Abwicklung dieser Bodenordnungsmaßnahme (Teilungsvermessung), wie Vermessung und Abmarkung der Grenzen, Berechnung und Erstellung der neuen Flächen und Karten sowie das Aufstellen des Veränderungsnachweises durch, der als Voraussetzung für die Eintragung der Veränderungen im Liegenschaftskataster und Grundbuch notwendig ist.
- Parallel dazu können wir bereits die für die Baugenehmigung notwendigen Unterlagen anfertigen.
- Wir bereiten Ihnen alle zum Verfahren notwendigen Beschlussvorlagen für das Gemeindeparlament und den Gemeindevorstand (Magistrat) vor.
- Wir beraten Sie darüber hinaus gerne über alle technischen und rechtlichen Möglichkeiten einer sachgerechten und kostengünstigen Abwicklung.

Für eine persönliche Beratung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Rufen sie uns einfach an!