


Anmerkung zu:	VGH Mannheim 5. Senat, Urteil vom 29.03.2023 - 5 S 1291/22
Autor:	Sophia Hieber, RA'in
Erscheinungsdatum:	07.12.2023
Quelle:	
Normen:	§ 47 VwGO, § 1 BBauG, § 44 BeurkG, Art 20 GG, § 3 BBauG ... mehr
Fundstelle:	jurisPR-UmwR 12/2023 Anm. 2
Herausgeber:	Prof. Dr. Ferdinand Kuchler, RA Dr. Martin Spieler, RA
Zitiervorschlag:	Hieber, jurisPR-UmwR 12/2023 Anm. 2

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan - Besonderheiten bei der Auslegung und Ausfertigung

Leitsätze

- 1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und muss deshalb ausgefertigt werden.**
- 2. Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan vom Ausfertigungsvermerk nicht umfasst, so genügt es für eine ordnungsgemäße Ausfertigung nicht, wenn er durch eine technisch leicht manipulierbare Verbindung mit ausgefertigten Bestandteilen verbunden ist (im konkreten Fall durch Schrauben, die leicht rein- und rausgedreht werden können).**
- 3. Eine „gedankliche Schnur“ besteht nicht, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan in den ausgefertigten textlichen Festsetzungen zwar mehrfach erwähnt, aber sonst nicht näher, etwa nach Namen und Datum, bezeichnet wird.**
- 4. Wird ein Durchführungsvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung (hier: Erwerb eines Grundstücks durch den Vorhabenträger) geschlossen, so kann er nur dann den Anforderungen aus § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB genügen, wenn die aufschiebende Bedingung vor dem Satzungsbeschluss eingetreten ist.**
- 5. Vorhabenträger und Gemeinde können nicht geltend machen, die aufschiebende Bedingung sei unbeachtlich, weil die Vereitelung des Bedingungseintritts durch den Vorhabenträger gegen Treu und Glauben verstieße und die Bedingung deshalb nach § 162 Abs. 1 BGB als eingetreten gelten würde.**
- 6. Der Durchführungsvertrag ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans und muss deshalb im Regelfall nicht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden. Sind im Durchführungsvertrag jedoch für die Abwägung wesentliche Punkte enthalten, die im Bebauungsplan sonst nicht geregelt sind, muss er öffentlich ausgelegt werden.**

A. Problemstellung

Bei der Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungspläne ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan zu erstellen, der gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, und zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu schließen. In Bezug auf den Vorhaben- und Erschließungsplan und den Durchführungsvertrag sind Verfahrensvorschriften – z.B. betreffend die öffentliche Auslegung

oder die Ausfertigung – sowie inhaltliche Anforderungen zu beachten. Fehler können zur Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans führen.

In seiner hier besprochenen Entscheidung vom 29.03.2023 hat sich der VGH Mannheim mit den Anforderungen an die Ausfertigung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und insbesondere des Vorhaben- und Erschließungsplans, sowie der Frage beschäftigt, ob und unter welchen Voraussetzungen der Durchführungsvertrag ausgelegt werden muss. Das Urteil wurde durch Beschluss des VGH Mannheim vom 12.06.2023 zwar zwischenzeitlich für unwirksam erklärt, nachdem das Verfahren nach Zurücknahme des Normenkontrollantrags vor Rechtskraft des Urteils eingestellt worden war; die Ausführungen zu den Anforderungen an die Ausfertigung und zur Auslegung des Durchführungsvertrags sind aber weiterhin von Bedeutung.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

I. Der Antragsteller wandte sich in einem Normenkontrollverfahren gemäß § 47 VwGO gegen einen im beschleunigten Verfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Antragsgegnerin und gegen die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften. Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet für ein Parkhaus unmittelbar angrenzend an Grundstücke des Antragstellers fest. Der Antragsteller, der also nicht Eigentümer von Grundstücken im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, hat sich auf einen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abwägungserheblichen privaten Belang berufen und sowohl formelle als auch materielle Fehler geltend gemacht.

II. Der VGH Mannheim hat den Bebauungsplan für unwirksam erklärt. Den Antrag gegen die örtlichen Bauvorschriften hat er als unzulässig abgewiesen. Zur Begründung der Unwirksamkeit des Bebauungsplans hat das Gericht u.a. ausgeführt:

1. Die Unwirksamkeit des Bebauungsplans ergebe sich bereits aufgrund der nicht ordnungsgemäßen Ausfertigung. Die Gemeindegatsatzung zur Feststellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit den örtlichen Bauvorschriften sei zwar am 04.08.2021 von der Bürgermeisterin der Antragsgegnerin ausgefertigt worden. In dem Ausfertigungsvermerk heiße es unter Angabe der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, der Gemeinderat habe am 04.05.2021 unter Beachtung der gesetzlichen Verfahrensvorschriften die Feststellung des Bebauungsplans als Gemeindegatsatzung beschlossen. Als Bestandteile der Satzung würden genannt der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) vom 28.08.2020 und die textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften vom 15.02.2021. Ein solcher Ausfertigungsvermerk sei bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aber nicht ausreichend.

Aufgabe der rechtsstaatlich gebotenen Ausfertigung sei es, zu gewährleisten, dass der Inhalt der Satzung mit dem vom Satzungsgeber Beschlossenen übereinstimme (Authentizitätsfunktion). Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan müsse der Vorhaben- und Erschließungsplan von der Ausfertigung umfasst sein. Denn Voraussetzung für ein Zustandekommen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sei gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB auch ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der zwingend Gegenstand eines Durchführungsvertrags ist (BVerwG, Ur. v. 09.02.2017 - 4 C 4/16). Der Vorhaben- und Erschließungsplan werde nach § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und müsse somit wirksam vom Gemeinderat beschlossen (VGH Mannheim, Ur. v. 26.10.2011 - 5 S 920/10) und von der Ausfertigung umfasst werden (VGH München, Ur. v. 11.05.2018 - 15 N 17.1175). Hier beziehe sich der Ausfertigungsvermerk vom 04.08.2021 aber nicht auf den Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser werde im Vermerk nicht genannt.

Auch liege kein Fall vor, bei dem der Umstand, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht vom Ausfertigungsvermerk umfasst wird, unbeachtlich sei. Unbeachtlich wäre der Umstand dann, wenn entweder eine feste Verbindung zwischen dem Ausfertigungsvermerk, den ausdrücklich

ausgefertigten Satzungsbestandteilen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan bestünde, oder eine hinreichend tragfähige „gedankliche Schnur“ die genannten Bestandteile miteinander verbände.

Vorliegend hat das Gericht für eine feste Verbindung nicht genügen lassen, dass die Satzungsbestandteile verbunden in einem Ordner vorgelegt worden seien. Denn die Verbindung könne technisch leicht aufgehoben werden, indem die drei Schrauben am Deckel des Ordners, die die Verbindung erst herstellen, mit einem Schraubenzieher herausgedreht werden, was ohne besonderes technisches Verständnis und handwerkliche Fertigkeiten leicht möglich sei. Eine solche Verbindung gewährleiste die Authentizität der einzelnen Satzungsbestandteile nicht und genüge daher nicht für eine ordnungsgemäße Ausfertigung. Zwar seien der Ausfertigungsvermerk, der zeichnerische Teil des Bebauungsplans, dessen textliche Festsetzungen und die Begründung des Bebauungsplans durch eine versiegelte Schnur, die den Anforderungen aus § 44 BeurkG genügen dürfte, fest miteinander verbunden. Hiervon sei der Vorhaben- und Erschließungsplan aber nicht erfasst gewesen.

Auch eine „gedankliche Schnur“ zwischen den ausdrücklich ausgefertigten textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, die Zweifel an der Zugehörigkeit des Vorhabens- und Erschließungsplans zur Satzung über den Bebauungsplan ausschließe (vgl. VGH München, Ur. v. 11.05.2018 - 15 N 17.1175), fehle. Diese setze voraus, dass schon in dem ausdrücklich ausgefertigten Teil der Satzung auf einen bestimmten, genau bezeichneten Plan Bezug genommen werde und kein Zweifel daran bestehen könne, welcher Plan damit gemeint sei (VGH Mannheim, Ur. v. 08.05.1990 - 5 S 3064/88). Es reiche nicht aus, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan zwar in den textlichen Festsetzungen mehrfach erwähnt, aber nicht näher, etwa nach Namen und Datum, bezeichnet werde.

Auch liege nicht der Fall vor, dass der Bürgermeister oder ein sonst Ausfertigungsberechtigter das den Satzungsbeschluss enthaltende Gemeinderatsprotokoll unterzeichnet habe und sich aus diesem Text oder den darin enthaltenen Bezugnahmen der verbindliche Planinhalt, also hier die genauere Bezeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplans, unzweifelhaft ergäbe, den das Gericht auch für eine ordnungsgemäße Ausfertigung (nach dem Maßstab der „gedanklichen Schnur“) für ausreichend halten würde (VGH Mannheim, Ur. v. 15.06.2016 - 5 S 1375/14 Rn. 36).

2. Ein weiterer Grund für die Unwirksamkeit des Bebauungsplans sei, dass auch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht rechtmäßig erfolgt sei. Zu Unrecht sei der Durchführungsvertrag nicht ausgelegt worden.

Die öffentliche Auslegung habe zentrale Bedeutung für die Abwägung. Sie solle die Öffentlichkeit über die konkreten Planungsabsichten unterrichten. Die Auslegung des Durchführungsvertrags, der zwar nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sei nach Sinn und Zweck der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB aber dann notwendig, wenn darin abwägungserhebliche Fragen geregelt würden, die ohne die öffentliche Auslegung für die Öffentlichkeit nicht erkennbar wären. Da sich wesentliche Punkte für den Schutz der Nachbarschaft vor Lärm und vor ungewollten Einsichtsmöglichkeiten nur aus dem Durchführungsvertrag mit den dort in Bezug genommenen Anlagen ergeben würden und diese nicht im Bebauungsplan geregelt seien, hätte der Durchführungsvertrag mit den Anlagen öffentlich ausgelegt werden müssen. Nur so hätte der Öffentlichkeit die Möglichkeit eröffnet werden können, zu für die Abwägung wesentlichen Gesichtspunkten Stellung zu nehmen.

C. Kontext der Entscheidung

I. Bebauungspläne sind auszufertigen. Dies ergibt sich zwar nicht aus dem BauGB, aber teilweise aus landesrechtlichen Bestimmungen zur Bekanntmachung von Satzungen, so z.B. aus Art. 26

Abs. 2 GO in Bayern. Jedenfalls ergibt sich die Pflicht zur Ausfertigung aus Gründen der Rechtssicherheit aus dem Rechtsstaatsprinzip nach Art. 20 Abs. 3 GG (BVerwG, Beschl. v. 09.05.1996 - 4 B 60/96 Rn. 3; BVerwG, Urt. v. 01.07.2010 - 4 C 4/08 Rn. 13), so auch in Baden-Württemberg, wo es keine landesrechtliche Vorschrift gibt, die eine Ausfertigung von gemeindlichen Satzungen gesetzlich vorschreibt (vgl. VGH Mannheim, Urt. v. 19.09.2006 - 8 S 1989/05 Rn. 33). Ausfertigung bedeutet, dass der Bebauungsplan nebst einem die Identität des Plans bestätigenden Textes von dem hierfür zuständigen Organwalter mit Datum des Satzungsbeschlusses und der Ausfertigung versehen und unterschrieben wird (Reidt in: Battis/Krautzberger/Löhr; BauGB, 15. Aufl. 2022, § 10 Rn. 36). Die Voraussetzungen der Ausfertigung richten sich grundsätzlich nach Landesrecht (BVerwG, Beschl. v. 04.09.2014 - 4 B 29/14 Rn. 5), was zu unterschiedlichen Anforderungen an die Ausfertigung in den Bundesländern führen kann. Die Ausfertigung soll – darüber besteht jedoch Klarheit – gewährleisten, dass der Inhalt der Satzung mit dem vom Satzungsgeber Beschlossenen übereinstimmt (vgl. Stock in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 150. Erg.-Lfg. Mai 2023, § 10 Rn. 104 m.w.N.). Da zum Inhalt der Satzung bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch der Vorhaben- und Erschließungsplan, der gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, gehört, muss zur Wahrung der Authentizitätsfunktion auch der Vorhaben- und Erschließungsplan ausgefertigt werden. Dies ist allgemein anerkannt (VGH München, Urt. v. 11.05.2018 - 15 N 17.1175 Rn. 31; VGH München, Beschl. v. 20.01.2021 - 15 CS 20.2892 Rn. 22; OVG Münster, Urt. v. 24.02.2023 - 7 D 33/21.NE Rn. 56; Mitschang in: Battis/Krautzberger/Löhr; BauGB, § 12 Rn. 59) und wurde vom VGH Mannheim mit seiner Entscheidung auch für die Ausfertigung nach baden-württembergischem Landesrecht nochmals bestätigt.

Der VGH Mannheim hat zudem seine Rechtsprechung zu den Anforderungen an die Ausfertigung von Bebauungsplänen auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne, insbesondere für die Ausfertigung des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestätigt und teils konkretisiert. Der VGH Mannheim hält es in seiner bisherigen Rechtsprechung zur Ausfertigung von Bebauungsplänen nicht für erforderlich, sämtliche Bestandteile eines Bebauungsplans auszufertigen. Ausreichend für die Wahrung der Authentizitätsfunktion ist nach der Auffassung der Bausenats des VGH Mannheim, dass der Satzungsbeschluss durch Unterzeichnung des ihn enthaltenden Gemeinderatsprotokolls ordnungsgemäß ausgefertigt und in dem Beschluss in einer Weise auf sonstige Bestandteile der Satzung Bezug genommen wird („gedankliche Schnur“), die Zweifel an der Identität des Norminhalts mit dem vom Normgeber Beschlossenen ausschließen (VGH Mannheim, Beschl. v. 20.01.1995 - 8 S 1806/94 Rn. 12 ff.; VGH Mannheim, Urt. v. 19.09.2006 - 8 S 1989/05 Rn. 33; VGH Mannheim, Urt. v. 15.06.2016 - 5 S 1375/14 Rn. 36). Das Protokoll muss dazu an einer Stelle unterzeichnet sein, die zeigt, dass der Unterzeichner für die Richtigkeit der Niederschrift die Verantwortung übernehmen will. Dies kann auch das Deckblatt eines mehrere Tagesordnungspunkte enthaltenden Gemeinderatsprotokolls sein, sofern darin ein eindeutiger und hinreichend bestimmter Bezug zum Tagesordnungspunkt „Satzungsbeschluss“ hergestellt ist (VGH Mannheim, Urt. v. 19.09.2006 - 8 S 1989/05 Rn. 36; VGH Mannheim, Beschl. v. 25.03.2014 - 3 S 183/14 Rn. 15). Dies hat der VGH Mannheim auch für den Fall eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Frage nach der Ausfertigung eines Teils des Vorhaben- und Erschließungsplans so entschieden (VGH Mannheim, Urt. v. 23.05.2019 - 3 S 2811/17 Rn. 54). Auf die Möglichkeit der ordnungsgemäßen Ausfertigung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans („nach dem Maßstab der ‚gedanklichen Schnur‘“) durch Unterzeichnung des Gemeinderatsprotokolls und die darin enthaltene Bezugnahme zum Planinhalt hat der VGH Mannheim in seiner Entscheidung vom 29.03.2023 erneut hingewiesen. Für die Ausfertigung nach bayerischem Landesrecht dürfte eine Ausfertigung durch Unterzeichnung des Gemeinderatsprotokolls dagegen nicht ausreichend sein. Nach der Rechtsprechung des VGH München müssen, wenn die Regelungen eines Bebauungsplans nicht auf einem einzelnen Blatt, sondern auf mehreren Blättern zusammengefasst sind, diese Blätter

grundsätzlich entweder körperlich fest miteinander verbunden sein oder einzeln ausgefertigt werden. Der Ausfertigungsvermerk auf nur einem Einzelblatt genügt nur dann den Anforderungen an eine wirksame Ausfertigung, wenn alle einzelnen Blätter des Bebauungsplans mit Regelungsinhalt zusammen mit dem ausgefertigten Blatt des Bebauungsplans durch eine Art „gedankliche Schnur“ derart untereinander verknüpft sind, dass kein Zweifel an der Identität bzw. Zugehörigkeit der nicht ausgefertigten Teile zur Gesamtsatzung besteht (VGH München, Urt. v. 11.05.2018 - 15 N 17.1175 Rn. 31; dazu auch Thies, jurisPR-UmwR 10/2018 Anm. 2; vgl. auch für einen Angebotsbebauungsplan VGH München, Urt. v. 28.04.2017 - 15 N 15.967 Rn. 37).

Die Alternative der körperlich festen Verbindung der Satzungsbestandteile wird auch vom VGH Mannheim in seiner Entscheidung diskutiert. Zu der Frage, wie eine für eine ordnungsgemäße Ausfertigung ausreichende körperlich feste Verbindung der Satzungsbestandteile eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans ausgestaltet sein muss, hatte sich der VGH Mannheim bislang – soweit ersichtlich – nicht geäußert. Nach dem VGH München reicht das bloße Abheften einer nicht ausgefertigten Ringbuchfassung des Vorhaben- und Erschließungsplans in demselben Ordner mit Schnellheftungssystem nicht aus, da die Entnahme oder das Auswechseln von Einzelblättern ohne Substanzerstörung problemlos möglich wäre (VGH München, Urt. v. 11.05.2018 - 15 N 17.1175 Rn. 32). Noch strenger hält der VGH Mannheim in seiner Entscheidung die Verbindung der Satzungsbestandteile in einem Ordner nicht für ausreichend, wenn diese Verbindung durch das Herausdrehen dreier Schrauben am Deckel des Ordners mittels eines Schraubenziehers gelöst werden kann. Danach dürfte eine feste Verbindung wohl nur dann vorliegen, wenn die Verbindung nur durch eine Zerstörung gelöst werden kann.

Eine „gedankliche Schnur“ ist nach der Rechtsprechung des VGH Mannheim (Urt. v. 08.05.1990 - 5 S 3064/88 Rn. 22) dann gegeben, wenn in der Satzung auf einen bestimmten, genau bezeichneten Plan Bezug genommen wird und kein Zweifel bestehen kann, welcher Plan damit gemeint ist. Dies hat der VGH Mannheim in der vorliegenden Entscheidung wiederholt und die nähere Bezeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplans nach Namen und Datum als erforderlich angesehen. Der VGH München verneint eine gedankliche Schnur auch dann, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan dasselbe Endfassungsdatum wie die ausgefertigte Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen hat und auf dem Deckblatt des Vorhaben- und Erschließungsplans ausdrücklich klargestellt wird, dass es sich um den Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, in der ausgefertigten Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen die Bezugnahme und ein Hinweis auf die Existenz des Vorhaben- und Erschließungsplans aber fehlt (VGH München, Urt. v. 11.05.2018 - 15 N 17.1175 Rn. 32).

II. Der Durchführungsvertrag wird nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB regelt nur, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird. Der Durchführungsvertrag muss folglich nicht zwingend und immer gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt werden, wonach die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen sind. So hat auch das OVG Münster entschieden (OVG Münster, Urt. v. 12.12.2012 - 10 D 85/10.NE Rn. 34). Der Sinn und Zweck der öffentlichen Auslegung kann aber doch dazu führen, dass auch eine öffentliche Auslegung des Durchführungsvertrags erforderlich wird. Das OVG Lüneburg bejaht dies für den Fall, dass im Durchführungsvertrag abwägungserhebliche Teile geregelt sind, die sonst nicht erkennbar wären (OVG Lüneburg, Urt. v. 27.09.2017 - 1 KN 168/15, Rn. 56; vgl. auch Bank in: Brügelmann, BauGB, § 12 Rn. 72). Dies hat der VGH Mannheim in seiner Entscheidung bestätigt. Diese Anforderung gilt vor dem Hintergrund des Ziels der öffentlichen Auslegung, die Öffentlichkeit an dem planerischen Entscheidungsprozess teilhaben zu lassen und damit auch zu ermöglichen,

dass ihre Belange berücksichtigt werden und sie ihre Rechte auch im Rahmen der Planung wahren kann (vgl. Krautzberger/Jaeger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 3 Rn. 11).

D. Auswirkungen für die Praxis

Das Urteil zeigt, welche – sehr strenge – Auffassung der VGH Mannheim insbesondere zu den Anforderungen an die Ausfertigung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vertritt. Es gibt danach für den Fall, dass sich der Ausfertigungsvermerk nicht auf den Vorhaben- und Erschließungsplan bezieht, zwei Möglichkeiten für eine ordnungsgemäße Ausfertigung: Eine tatsächlich feste Verbindung zwischen dem Ausfertigungsvermerk, den ausdrücklich ausgefertigten Satzungsbestandteilen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, für die der VGH Mannheim hohe Anforderungen stellt (vgl.o.), und eine „gedankliche Schnur“ der genannten Bestandteile, die voraussetzt, dass in dem ausdrücklich ausgefertigten Teil der Satzung auf einen bestimmten, genau bezeichneten Vorhaben- und Erschließungsplan Bezug genommen wird und kein Zweifel daran bestehen kann, welcher Plan damit gemeint ist. Die Entscheidung des VGH Mannheim ist ein Appell an die Gemeinden, bei der Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungspläne die Besonderheiten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu berücksichtigen. Insbesondere die Anforderung, auch den Vorhaben- und Erschließungsplan ordnungsgemäß auszufertigen, muss berücksichtigt werden. Denn ein Mangel der Ausfertigung ist stets ein beachtlicher, landesrechtlicher Mangel, für den die Unbeachtlichkeitsvorschriften der §§ 214, 215 BauGB keine Anwendung finden. Der Ausfertigungsmangel kann allerdings im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend geheilt werden, da diese Möglichkeit zur Heilung auch für Verstöße gegen landesrechtliche Vorschriften besteht (BVerwG, Ur. v. 25.11.1999 - 4 CN 12/98 Rn. 15 ff.).

E. Weitere Themenschwerpunkte der Entscheidung

Neben den genannten Themenschwerpunkten hat sich der VGH Mannheim u.a. auch mit den Anforderungen an den Durchführungsvertrag aus § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB befasst. Hier hat er zunächst die Rechtsprechung zu der Frage, ob es für einen wirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB ausreicht, wenn im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nur ein bindendes Angebot des Vorhabenträgers vorliegt, bestätigt, da bereits dann der Inhalt des Durchführungsvertrags für die Gemeinde feststehe und der Abschluss nur noch von ihrem Willen abhängt (vgl. BVerwG, Ur. v. 06.10.2011 - 4 BN 19/11, Rn. 2 f.).

Der VGH Mannheim hat den Durchführungsvertrag im entschiedenen Fall jedoch deswegen nicht als den Anforderungen aus § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB entsprechend angesehen, da dieser unter einer aufschiebenden Bedingung geschlossen wurde und diese Bedingung vor dem Satzungsbeschluss nicht eingetreten war. Da der Durchführungsvertrag aufgrund der aufschiebenden Bedingung erst im Zeitpunkt ihres Eintritts gemäß § 62 Satz 2 VwVfG i.V.m. § 158 Abs. 1 BGB wirksam werde, habe sich die Vorhabenträgerin nicht vor dem Satzungsbeschluss i.S.d. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB wirksam zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet. Weiter stellt der VGH Mannheim fest, Vorhabenträgerin und Gemeinde könnten nicht geltend machen, die aufschiebende Bedingung sei unbeachtlich, weil die Vereitelung des Bedingungseintritts durch die Vorhabenträgerin gegen Treu und Glauben verstieße und die Bedingung deshalb nach § 162 Abs. 1 BGB als eingetreten gelten würde.

Daneben enthält das Urteil auch nähere Ausführungen zu dem Fehlen des Hinweises gemäß § 4 Abs. 6 Satz 2 BauGB in der öffentlichen Bekanntmachung der Auslegung (Rn. 79 ff.), zu der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials (Rn. 98 ff.) und zu der Frage, ob ein Konflikttransfer, also die Verschiebung der Konfliktlösung in ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren, auch bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich ist (Rn. 131 ff.). Letzteres ist auch nach der Rechtsprechung trotz des Vorhabenbezugs und des damit grundsätzlich höhe-

ren Konkretisierungsgrades jedenfalls nicht von vornherein ausgeschlossen (BVerwG, Beschl. v. 06.03.2018 - 4 BN 13/17, Rn. 34).

© juris GmbH