

2000, 1437; *ders.*, Schuldrechtsmodernisierung und Gestaltung von Verträgen im öffentlichen Recht und Städtebaurecht, *BauR* 2001, 1839; *ders.*, Städtebauliche Verträge und AGB-Recht, *NVwZ* 2002, 391 ff.; *ders.*, Verkauf von Baurecht?, *BauR* 2005, 812; *ders.*, Baulandausweisung und Abschöpfung von Planungsgewinnen, *BayVBl.* 2008, 709; *ders.*, Rückbau von Lebensmittelmärkten, *KommJur* 2009, 175; *ders.*, Folgekosten, *KommJur* 2009, 293; *ders.*, Unvernünftiges Einheimischenmodell contra Menschenwürde, *KommJur* 2009, 376; *ders.*, Angebotsmodelle im Vorfeld einer Baulandausweisung, *KommJur* 2011, 172; *ders.*, Anmerkung zur Entscheidung des BVerwG, Urteil vom 10.8.2011, 9 C 6/10 – Zur Angemessenheit gem. § 124 Abs. 3 S. 1 BauGB bei Übernahme von Fremdanliegerkosten im Erschließungsvertrag, *MittBayNot* 2012, 415; *ders.*, Europarechtliche Anforderungen an Einheimischenmodelle, *NotBZ* 2013, 295; *Hamann*, Der Verwaltungsvertrag im Städtebaurecht, Berlin 2003; *Heinemann*, Erschließungsverträge mit kommunalen Erschließungsgesellschaften, *BauR* 2012, 1330; *Hellriegel/Teichmann*, Sozialgerechte Bodennutzung (SoBon), *BauR* 2014, 189; *Hien*, Bemerkungen zum städtebaulichen Vertrag in Planung und Plankontrolle, FS für Otto Schlichter 1995, 129; *Hoffmann*, Baulandfinanzierung durch städtebaulichen Vertrag – Möglichkeiten und Grenzen von Folgekostenvereinbarung, *KommPraxis/Bayern* 2000, 124; *ders.*, Städtebauliche Verträge und Vergaberecht, *LKV* 2008, 487; *ders.*, Haftung und Entschädigung als Folge rechtswidrigen Verwaltungshandelns bei Verträgen und Absprachen zur Planverwirklichung, in *Spannowsky/Hofmeister* (Hrsg.), Entschädigung und Haftung in der städtebaulichen Planung, 2010; *ders.*, Die Vorteile nachfrageorientierter Planung durch Vorhaben- und Erschließungsplan, in *Spannowsky/Hofmeister* (Hrsg.), Städtebauliche Planung in Zeiten leerer Kassen – Potentiale für eine nachhaltige Stadtökonomie, 2014; *ders.*, Städtebauliche Verträge § 11 BauGB, in *Spannowsky/Uechtritz* (Hrsg.), *BauGBKommentar*, 2. Aufl. 2014; *Huber*, Der planungsbedingte Wertzuwachs als Gegenstand städtebaulicher Verträge, 1995; *ders.*, Rechtliche Grenzen von Planungswertausgleich und städtebaulichen Verträgen, *DÖV* 1999, 173; *ders./Wollenschläger*, Einheimischenmodelle. Städtebauliche Zielverwirklichung an der Schnittstelle von europäischem, nationalem, öffentlichem und privatem Recht, Berlin 2008; *J/D/W*, *BauGB/BauNVO* Kommentar, 7. Aufl. 2013; *Köster*, Erschließungsverträge mit kommunalen Eigengesellschaften, *BauR* 2011, 932; *Köster/Häfner*, Ausschreibungspflichtigkeit des Erschließungsvertrages nach § 124 BauGB – Das Ende eines bewährten Handlungsinstrumentes?, *NVwZ* 2007, 410; *Krautzberger*, Städtebauliche Verträge zur Umsetzung klimaschützender und energieeinsparender Zielsetzungen, *DVBl* 2008, 737; *Labbé/Bühning*, Baulandausweisung und Abschöpfung von Planungsgewinnen – Grenzen kommunaler Vertragsgestaltungen, *BayVBl.* 2007, 298; *Landeshauptstadt München* (Hrsg.), Die sozialgerechte Bodennutzung – Der Münchner Weg, 3. Aufl. 2009; *Lenz/Würtenberger*, *BauGB-Verträge – Leitfaden für Gemeinden und Investoren*, 2011; *Loomann*, „Ausverkauf von Hoheitsrechten“ in Verträgen zwischen Bauherren und Gebietskörperschaften, *NJW* 1996, 1439; *Mehde*, Vertragliche Absprachen im Baurecht – Rechtliche Perspektiven eines privat-öffentlichen Interessenausgleichs, *BauR* 2002, 876; *Mitschang*, Eingriffsbewältigung durch städtebaulichen Vertrag, *BauR* 2003, 183 und 337; *v. Nicolai/Wagner/Wecker*, *Verträge des BauGB*, 1999; *Oehmen/Busch*, Städtebauliche Verträge und die Grenzen des Zulässigen, *BauR* 1999, 1402; *Oeder*, Städtebauliche Verträge nach dem Bau- und Raumordnungsgesetz 1998, *NVwZ* 1997, 1190; *ders.*, Praktische Probleme beim Abschluss städtebaulicher Verträge, *BauR* 1998, 22; *Ohms*, Städtebaulicher Vertrag statt planerischer Festsetzung – Vorrang konsensualer Instrumente in der Bauleitplanung, *BauR* 2000, 983; *Otting*, Städtebauliche Verträge und der EuGH – Was bleibt von „Ahlhorn“?, *NJW* 2010, 2167; *ders.*, Vergaberecht und Städtebau *VergabeR* 2013, 343; *Pieper*, Keine Flucht ins öffentliche Recht – Die Vergabe öffentlicher Aufträge durch öffentlich-rechtlichen Vertrag, *DVBl* 2000, 160; *Pietzker*, Probleme des Städtebaulichen Vertrags, FS für Werner Hoppe zum 70. Geburtstag, 439; *Portz/Tiedemann/Engelsing*, Baulandmobilisierung und städtebauliche Verträge, *DStGB-Dokumentation* Nr. 9, Berlin 1999; *Quaas*, Städtebauliche Verträge zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, *NVwZ* 1995, 840; *Reidt*, Rechtsfolgen bei nichtigen städtebaulichen Verträgen, *NVwZ* 1999, 129; *ders.*, Städtebauliche Verträge – Rechtsfolgen nichtiger Vereinbarungen, *BauR* 2001, 46; *ders.*, Grundstücksveräußerungen der öffentlichen Hand und städtebauliche Verträge als ausschreibungspflichtige Baukonzession?, *BauR* 2007, 1664; *ders.*, Klimaschutz, erneuerbare Energien und städtebauliche Gründe, *BauR* 2010, 2025; *Reicherzer*, Baulandausweisung als Kaufpreis-Äquivalent? Der städtebauliche Vertrag im Lichte des Grunderwerbsteuerrechts, *NVwZ* 2005, 1272; *ders.*, Baulandausweisung und Abschöpfung von Planungsgewinnen – Chancen kommunaler Vertragsgestaltungen, *BayVBl.* 2007, 709; *ders.*, Grundstücksprojekte im Kreuzfeuer des Europarechts, *BayGTzeitung* 2008, 198; *ders.*, Gestaltung von Folgekostenverträgen, *Der Bayer Bürgermeister* 2009, 410; *Roithmaier*, Der gemeindliche Zwischenerwerb als Aufgabenerfüllungsvertrag, *NVwZ* 2005, 56 ff.; *Rosenkötter/Fritz*, Investorenauswahlverfahren im Fokus des Vergaberechts, *NZBau* 2007, 559; *Scharmer*, Städtebauliche Verträge nach § 6 BauGB-Maßnahmengesetz, *NVwZ* 1995, 219; *Schmidt-Eichstaedt*, Die Finanzierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen über städtebauliche Verträge,

DÖV 1995, 95; *ders.*, Verträge im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen: Über die Reichweite und Zulässigkeit von städtebaulichen Verträgen nach § 6 BauGB-Maßnahmengesetz, BauR 1996, 1; *Schmitz*, Die Verträge sollen sicherer werden – Zur Novellierung der Vorschriften über den öffentlich-rechtlichen Vertrag, DVBl 2005, 17 ff.; *Schrödter* (Hrsg.), Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Aufl. 2006; *Seeger*, Planungszusagen und Koppelungsverbot bei Grundstücksgeschäften mit Gemeinden in Zehn Jahre Deutsches Notarinstitut, 129 ff.; *Seufert/Thielmann*, VergabeR Erschließungsvertrag mit einem Erschließungsunternehmer nach § 124 BauGB als Dienstleistungsauftrag, NVwZ 2007, 1273; *Siems*, Städtebauliches Schriftformerfordernis für Werkverträge? Oder: warum der § 11 BauGB novellierungsbedürftig ist, BauR 2003, 1320; *Spannowsky*, Städtebauliche Verträge als Instrumente zur Bewältigung komplexer städtebaulicher Entwicklungsaufgaben bei der Wiedernutzung von Brachflächen?, UPR 1996, 201; *ders.*, Rechtsprobleme im Schnittfeld zwischen städtebaulichen Verträgen und Satzungen, GewArch 1998, 362; *ders.*, Vertragliche Regelungen als Instrumente zur Sicherung der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, DÖV 2000, 569; *ders.*, Die Bedeutung zivilrechtlicher Verträge zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und deren Grenzen, UPR 2003, 81; *ders.*, Planungsrechtliche Steuerung von Vorhaben der erneuerbaren Energien durch Verträge, UPR 2009, 201; *ders.*, Fortentwicklung des Rechts der städtebaulichen Verträge, ZfBR 2012, 742; *ders./Krämer* (Hrsg.), Realisierung städtebaulicher Planungen und Projekte durch Verträge 2003, 139; *ders./Uechtritz* (Hrsg.), BauGB, Kommentar, 2. Aufl. 2014; *Stelkens/Bonk/Sachs*, Verwaltungsverfahrensgesetz Kommentar, 8. Aufl. 2014; *Stich*, Die Bedeutung vertraglicher Regelungen zwischen Gemeinden und Investoren für die städtebauliche Entwicklung, DVBl 1997, 317; *ders.*, Wege und Irrwege städtebaulicher Verträge – dargestellt an einem Fall aus der Baupraxis, BauR 1997, 744; *Stüer*, Der städtebauliche Vertrag, DVBl 1995, 649; *ders./König*, Städtebauliche Verträge – Strikter Gesetzesvollzug oder grenzenlose Vertragsfreiheit?, ZfBR 2000, 528; *Versteyl/Sondermann*, Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG, Kommentar, 2. Aufl. 2005; *Wagner*, Der städtebauliche Vertrag als Mittel zur Baulandmobilisierung, GewArch 1995, 231; *Wagner/Görs*, Ausschreibungspflichtigkeit von Investorenwettbewerben, NVwZ 2007, 900; *Walker*, Handbuch städtebauliche Verträge, 1999; *Wallraven/Lindl*, Die sozialgerechte Bodennutzung. Der Münchener Weg, Der Bayerische Bürgermeister 1998, 197; *Wilke*, Vergaberechtliche Aspekte städtebaulicher Verträge, ZfBR 2004, 141 ff.; *Wirth*, Der Bauherr als Baubehörde: Chancen des Vorhaben- und Erschließungsplans, BauR 1999, 130; *Würfel/Butt*, Ausschreibungspflicht für städtebauliche Verträge, NVwZ 2003, 153; *Wuttig/Thimet*, Gemeindliches Satzungsrecht und Unternehmensrecht-Loseblattsammlung, 2013, Teil II 13; *Ziekow*, Städtebauliche Verträge zwischen Bauauftrag und Baukonzession, DVBl 2008, 137.

1. Teil: Allgemeiner Überblick

I. Entstehungsgeschichte, Rechtsgrundlagen

- 1 Vertragliche Vereinbarungen mit Investoren und Grundstückseigentümern gehören seit vielen Jahren zum festen städtebaulichen Instrumentarium der Kommunen. Eine umfassende gesetzliche Regelung städtebaulicher Verträge ließ aber – abgesehen von den bereits im BauGB 1960 geregelten Erschließungsverträgen oder den im Städtebauförderungsgesetz von 1971 genannten und in das BauGB übernommenen vertraglichen Möglichkeiten im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen – lange Zeit auf sich warten.
- 2 Eine erste umfassendere Regelung städtebaulicher Verträge wurde durch § 54 BauZVO eingeführt, welche die DDR-Volkskammer noch vor Inkrafttreten des Einigungsvertrages im Frühjahr 1990 beschlossen und in Kraft gesetzt hatte. Nach Abschluss des Einigungsvertrages galt diese Regelung für städtebauliche Verträge in Verbindung mit § 246a I 1 Nr. 11 BauGB 1990 in den neuen Bundesländern unter bestimmten Voraussetzungen weiter.
- 3 Erst mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, 622) wurde mit § 6 BauGB-MaßnahmenG eine bis zum 31.12.1997 befristete **bundeseinheitliche Regelung** für städtebauliche Verträge geschaffen. Die Regelung trat an die Stelle von § 124 II BauGB 1987 (eine nur klarstellende Regelung für die alten Länder über die

grundsätzliche Zulässigkeit „sonstiger“ städtebaulicher Verträge) und § 246a I Nr. 11 BauGB i.V.m. § 54 BauZVO (für die neuen Länder). Eines der Ziele des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes war die Stärkung vertraglicher Regelungen zur Baulandbereitstellung und -erschließung, mit dem die Planungshoheit der Gemeinden in Übereinstimmung mit den Bauabsichten der Eigentümer gebracht werden können (BT-Drs. 12/3944, 23f).

Seit dem 1.1.1998 regelt § 11 BauGB den städtebaulichen Vertrag. Durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 vom 18.8.1997 (BGBl. I, 2081) wurde die Vorschrift im ersten Kapitel des allgemeinen Städtebaurechts des BauGB im vierten Abschnitt „Zusammenarbeit mit Privaten“ verankert. § 11 BauGB hat die Vorläufer-Regelung des § 6 BauGB-MaßnahmenG lediglich redaktionell verkürzt, materiell aber weitgehend unverändert übernommen. § 11 BauGB soll nach dem Willen des Gesetzgebers Signalwirkung haben. Mit der Übernahme des städtebaulichen Vertrags in das BauGB erkennt der Gesetzgeber an, dass die Kooperation von Gemeinden mit privaten Investoren ein wesentliches Element städtebaulicher Planungen ist. Der Abschluss von städtebaulichen Verträgen steht daher gleichberechtigt neben der „klassischen“ hoheitlichen Angebotsplanung (*v. Nicolai/Wagner/Wecker*, 18). Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.6.2004 (BGBl. I, 1359) wurde § 11 BauGB zweifach geändert: Zum einen wurde § 11 I 2 Nr. 2 BauGB ergänzt, und zwar im Zusammenhang mit den gesetzgeberischen Anliegen einer zeitlichen „Flexibilisierung“ von Baurechten (sog. „Baurecht auf Zeit“) § 11 BauGB wurde an die Festsetzungsmöglichkeiten des (mit dem EAG Bau eingeführten) § 9 II BauGB angeglichen. Zum anderen wurde mit § 11 IV 2 Nr. 4 BauGB eine Bestimmung eingefügt, die klarstellt, dass in städtebaulichen Verträgen auch Vereinbarungen über die Nutzung von Netzen und Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung und von Solaranlagen für die Wärme-, Kälte- und Elektrizitätsversorgung von Baugebieten getroffen werden können. Damit sollte den Gemeinden auch im Rahmen städtebaulicher Verträge ein Instrument an die Hand gegeben werden, ihrer Verantwortung für den Klimaschutz (§ 1 V 2 BauGB) und für die sparsame und effiziente Nutzung von Energie einschl. der Nutzung erneuerbarer Energie (§ 1 VI Nr. 7 lit. f BauGB) gerecht zu werden. Durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I, 1509) – „Klimaschutznovelle 2011“ wurde § 11 I 2 Nr. 4 BauGB neu gefasst. Über die bisherige Regelung des EAG Bau 2004 hinaus werden nicht nur Solaranlagen und Anlagen und Leitungen für Kraft-Wärme-Kopplung erfasst, sondern sämtliche Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung. Ferner wurde mit § 11 I 1 Nr. 5 BauGB geregelt, dass auch städtebauliche Vereinbarungen über die energetische Qualität von Gebäuden getroffen werden können. Das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.6.2013 (BGBl. I, 1548) hat schließlich im Rahmen der Novellierung des BauGB 2013 den vormalig in § 124 BauGB geregelten Erschließungsvertrag als speziellen städtebaulichen Vertrag in § 11 BauGB integriert.

II. Einsatzmöglichkeiten städtebaulicher Verträge

Die Bedeutung städtebaulicher Verträge als Form kooperativen Verwaltungshandelns im Städtebaurecht hat seit dem Inkrafttreten von § 6 BauGB-MaßnahmenG im Jahr 1993 ständig zugenommen. Der Abschluss städtebaulicher Verträge vor Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens bildet heute vielerorts die Regel. Städtebauliche Verträge werden von vielen Kommunen und Grundeigentümern als vorteilhaft eingestuft, da sie geeignet sind, die Regeldichte von Bebauungsplänen abzusenken, vorhabenbezogene Planungs- und Erschließungskosten unter verschiedenen Eigentümern „unbürokratisch“ aufzuteilen oder die Regelung besonders komplizierter städtebaulicher Situationen zu er-

leichtern. Durch städtebauliche Verträge können die Kosten für Planungen, Gutachten und Infrastruktur verteilt, die Ziele des Bebauungsplans gesichert oder die Bodenordnung und Erschließung gesteuert werden. Kaum ein städtebauliches Projekt wird heute noch ohne flankierende Verträge und Absprachen begonnen und realisiert.

- 6 Städtebaulich ist ein Vertrag, wenn er sich auf Regelungen oder Maßnahmen des Städtebaurechts bezieht. Der Begriff ist weit zu fassen. Zu den vertraglichen Regelungen zugänglichen städtebaulichen Maßnahmen zählen die im BauGB erwähnten Maßnahmen, insbesondere die Bauleitplanung, die Bodenordnung, die Freilegung und Sanierung von Grundstücken, die Erschließung, städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und die damit im Zusammenhang stehenden Vorbereitungs- und Durchführungsmaßnahmen. Reine Grundstücksgeschäfte der Kommunen, die nicht mit städtebaulichen Maßnahmen verknüpft werden, sind dagegen keine städtebaulichen Verträge. Häufig ist die Grenze zwischen rein privatrechtlichem Grunderwerb seitens der Gemeinde und städtebaulicher Zielverwirklichung allerdings fließend (*Bunzel/Coulmas/Schmidt-Eichstaedt*, 25; → Rn. 101). Die Beauftragungen von Werkunternehmern oder Dienstleistern durch die Gemeinde etwa zur Erstellung von Planunterlagen sind keine städtebaulichen Verträge (*Oerder BauR* 1998, 22).

III. Vertragstypen des BauGB

- 7 § 11 I 2 BauGB enthält eine exemplarische Aufzählung möglicher Vertragsgegenstände. Die Regelung ist nicht abschließend (BT-Drs. 13/6392, 50; vgl. *OVG Koblenz BauR* 2003, 1373). Durch das Wort „insbesondere“ in § 11 I 2 BauGB wird klargestellt, dass die Vertragspartner nicht ausschließlich auf die in § 11 BauGB genannten Vertragsmodelle festgelegt sind. Die gesetzessystematische Stellung der Vorschrift des § 11 BauGB im 1. Kapitel des Allgemeinen Städtebaurechts des BauGB in dem die Bauleitplanung betreffenden 1. Teil bedeutet jedoch nicht, dass nur Verträge im Zusammenhang mit der Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplans geschlossen werden dürfen. Zulässig sind auch Verträge, die sich auf andere städtebauliche Maßnahmen der Gemeinde beziehen, z. B. im Rahmen der Aufstellung von Satzungen nach § 34 IV BauGB bzw. § 35 VI BauGB oder bei Befreiungen nach § 31 II BauGB. § 11 IV BauGB stellt ergänzend klar, dass die Zulässigkeit anderer speziell geregelter städtebaulicher Verträge unberührt bleibt. Zu nennen sind hier v. a. der **Durchführungsvertrag** beim Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 I BauGB, **Vereinbarungen im Rahmen von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen** (vgl. §§ 145 III, 146 III 1, 154 III 2, 169 I Nr. 4 BauGB) oder der Stadtumbauvertrag nach § 171 c BauGB (→ C Rn. 497 ff.; *Goldschmidt/Taubeneck BauR* 2005, 1568/1572 ff.). Weitere städtebauliche Verträge sind z. B. das Plananerkennntnis nach § 33 I Nr. 3 BauGB, die Ablösevereinbarung nach § 133 III 5 BauGB; vgl. ausführliche Darstellung über Verträge im Städtebaurecht bei *Krautzberger* in E/Z/B/K, § 11 Rn. 27 ff.). Auch landesrechtliche Regelungen wie z. B. Art. 5a II, Art. 5 IX 3 und Art. 9 IV 3 des bayerischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) können die entsprechende Anwendung des städtebaulichen Vertrages regeln. Städtebauliche Verträge können sich aus verschiedenen Vertragselementen zusammensetzen, z. B. auch mit Grundstücksübertragungen verknüpft werden. In der Anfangsphase städtebaulicher Projekte kommen auch städtebauliche Rahmen- oder Vorverträge in Betracht, die durch nachfolgende städtebauliche Verträge ergänzt oder konkretisiert werden können (vgl. *Burmeister*, 25 ff.; *Bunzel/Coulmas/Schmidt-Eichstaedt*, 25 f.).
- § 11 I Nr. 1 BauGB regelt so genannte **Vorbereitungs- und Maßnahmenverträge**. Die Gemeinden können durch städtebaulichen Vertrag einem Dritten die „Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen“ auf dessen Kosten übertragen. Hierzu zählen die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) bzw. deren Änderungen und Ergänzungen. Auch die Ausarbeitung von Landschafts- und Grünordnungsplänen oder von ergänzenden Gutachten wie Lärm-

- schutzgutachten, Immissionsschutzgutachten, Feststellung von Bodenverunreinigungen kann durch einen städtebaulichen Vertrag übertragen werden. Vertragsgegenstand kann auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung, die Beseitigung von Altlasten oder der Abbruch baulicher Anlagen sowie die Übertragung der Erschließung sein.
- § 11 I 2 Nr. 2 BauGB nennt Verträge, die der Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele dienen. In Betracht kommt vor allem die Übernahme von Handlungspflichten, die die Gemeinde hoheitlich, insbesondere mit den Mitteln des Städtebaurechts, nicht auferlegen kann. Zu diesen so genannten **Förderungs- und Sicherungsverträgen** zählen die Verpflichtung zur Nutzung der Grundstücke binnen angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, Vereinbarungen zum sozialen Wohnungsbau oder zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung („Einheimischenmodelle“). Auch kann die Verpflichtung zur Durchführung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs i. S. von § 1a III BauGB vertraglich vereinbart werden (vgl. *Stich* BauR 2003, 1308 ff.) sowie die Vereinbarung von Betriebspflichten, Gestaltungsanforderungen oder bestimmten ökologischen Anforderungen.
 - § 11 I 2 Nr. 3 BauGB regelt **Kostenübernahmeverträge**. Danach können die Kosten und Aufwendungen für städtebauliche Maßnahmen, die der Gemeinde entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, von einem Dritten übernommen werden. In Betracht kommen Kosten für Infrastrukturmaßnahmen wie Schulen, Kindergärten, Altenheime, Jugendfreizeitheime, Senioreneinrichtungen, Bürgerzentren oder Sport- und Spielplätze, jedoch auch Kosten der Bauleitplanung, Gutachten sowie Kosten für Ausgleichsmaßnahmen i. S. von § 1a III BauGB. § 11 I 2 Nr. 3 Hs. 2 BauGB sieht vor, dass Gegenstand einer Folgekostenvereinbarung auch die Bereitstellung von Grundstücken durch den Eigentümer sein kann. Wegen der sehr weit gehenden Regelung, Kosten auf den gemeindlichen Vertragspartner zu übertragen, sind bei Folgekostenvereinbarungen die gesetzlichen Schranken städtebaulicher Verträge (→ Rn. 27 ff., 119 ff.) besonders zu beachten.
 - § 11 I 2 Nr. 4 BauGB 2004 nennt **städtebauliche Verträge über Kraft-Wärme-Kopplung und Solaranlagen**. Die Regelung wurde durch das Europarechtsanpassungsgesetz BauEAG Bau vom 24.6.2004 (BGBl. I, 1359) eingefügt und durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I, 1509) neu gefasst und erweitert. Die Gemeinden können das Instrument des städtebaulichen Vertrages einsetzen, um ihre energiepolitischen und (lokalen) energiewirtschaftlichen Vorstellungen über die Nutzung erneuerbarer Energien konkretisierend umzusetzen.
 - § 11 I 2 Nr. 5 BauGB stellt klar, dass in einem städtebaulichen Vertrag auch **Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden** geregelt werden können.

IV. Rechtsnatur städtebaulicher Verträge

1. Öffentlich-rechtlicher oder zivilrechtlicher Vertrag

Die Mehrzahl der in § 11 I 2 BauGB beispielhaft genannten Vertragstypen ist wegen der damit verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen öffentlich-rechtlicher Natur. Die Rechtsprechung hat einen (städtebaulichen) Folgekostenvertrag als öffentlich-rechtlichen Vertrag qualifiziert, da nicht die an sich öffentlich-rechtlich „neutrale“ Zahlung von Folgekosten durch den Investor, sondern letztendlich auch die Schaffung von Baurecht durch die Gemeinde die Rechtsnatur des Vertrages präge (BVerwGE 42, 332). Andererseits wurde das „Weilheimer Einheimischenmodell“, bei dem die Grundeigentümer im Hinblick auf einen künftigen Bebauungsplan gegenüber der Gemeinde zeitlich gebundene Kaufangebote abgeben, als zivilrechtlicher Vertrag eingestuft (BVerwGE 92, 56; krit. hierzu *Grziwotz* NJW 1993, 2665 ff.). Allein aus der Tatsache, dass der städtebauliche Vertrag in § 11