

4. Positive Bauleitplanung

4.1. Gründe für die Schaffung von Baurecht

Gemäß §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB obliegt die Bauleitplanung der Gemeinde. Diese Regelung ist Ausfluß der grundgesetzlich gewährleisteten Selbstverwaltungsgarantie aus Art. 28 GG.¹³³

4.1.1. Wirtschaftliche Gesichtspunkte

Die Entscheidung einer Gemeinde, sich für die Ansiedlung eines Factory Outlet Center auf ihrem Gebiet auszusprechen, kann auf den unterschiedlichsten Erwägungen beruhen.

So kann sich ein solches Hersteller-Direktverkaufszentrum als Anziehungspunkt in der Region entwickeln, wenn das Warenangebot und die Preisgestaltung der Anbieter für den Verbraucher ansprechend sind.¹³⁴

In Verbindung mit einem touristischen Angebot können fernerhin eine Stärkung des (Tages-) Tourismus bewirkt, zusätzliche Kaufkraftströme in die Region gelenkt und als deren Folge indirekte Beschäftigungseffekte erzielt werden.¹³⁵

133 Gern, Deutsches Kommunalrecht, Rdnr. 170ff. Ob die Planungshoheit zum unantastbaren Kernbereich der Gemeinde zählt, hat das Bundesverfassungsgericht bislang offengelassen, siehe BVerfGE 56, S. 298 (312f.); BVerfGE 76, S. 107 (117). Das Bundesverfassungsgericht hat jedoch klargestellt, daß die Planungshoheit der Gemeinde nur wegen überörtlicher Belange eingeschränkt werden kann: BVerfGE 79, S. 127 (143ff.). Zu dem Erfordernis verfahrensrechtlicher Sicherungen der Gemeinde wegen ihrer Bindung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die überörtlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung vgl. BVerwG, NVwZ 1993, S. 167 (168); allgemein zu den aus Art. 28 Abs. 2 GG herzuleitenden verfahrensrechtlichen Sicherungen der Gemeinde: BVerfGE 56, S. 298 (320ff.).

134 Die Preisnachlässe sollten nach amerikanischem Vorbild mindestens 30 % betragen; in Einzelfällen kommt eine Reduzierung bis zu 80 % in Betracht, vgl. Vogels/Will, GMA-Grundlagenuntersuchung, S. 18.

135 So auch die Auffassung der Wirtschaftsministerkonferenz (WIMIKO), abgedruckt im Bericht einer gemeinsamen Arbeitsgruppe der Wirtschafts-, Raumordnungs- und Bauministerkonferenzen für die Besprechung des Bundeskanzlers mit den Regierungschefs der Länder zu Hersteller-Direktverkaufszentren, BBauBl 1998, S. 76 (78).

Darüberhinaus besteht die Möglichkeit, daß mit der Ansiedlung und Inbetriebnahme von Factory Outlet Centern an strukturschwachen Standorten, die sonst keine vergleichbaren Entwicklungschancen hätten, neue Arbeitsplätze geschaffen werden.¹³⁶

Zudem bieten diese Zentren eine wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit von Konversionsstandorten¹³⁷ wie stillgelegten Industrieanlagen, Militärgeländen, Flughäfen, die sonst brach liegen würden oder nur mit erheblichem öffentlichen Aufwand revitalisiert werden könnten.

Bei Gemeinden in grenznahen Gebieten können Factory Outlet Center das Abfließen einheimischer Kaufkraft ins Ausland verhindern und unter Umständen ausländisches Kaufpotential anlocken.¹³⁸ Factory Outlet Center fördern zudem den Wettbewerb im Handel.

136 Die Beurteilung des beschäftigungspolitischen Aspekts bei der Ansiedlung eines Factory Outlet Centers ist nicht abschließend geklärt. Während unstrittig kurzfristig neue Arbeitsplätze entstehen, sind diese dem im Einzelfall möglichen Wegfall solcher aus dem innerstädtischen Einzelhandel gegenüber zu setzen. Pauschale Äußerungen jedenfalls, daß Factory Outlet Center Arbeitsplätze vernichten und einer neu geschaffenen Stelle in einem Factory Outlet Center der Verlust von bis zu drei Arbeitsplätzen im Fachhandel gegenübersteht, hierzu BAG, Positionspapier, S. 2, sind jedenfalls dann nicht haltbar, wenn durch Ausschöpfung der rechtlichen Möglichkeiten die bestmögliche Verträglichkeit eines Factory Outlet Centers mit seiner Umgebung und damit auch dem innerstädtischen Einzelhandel geschaffen wird. Vgl. hierzu insbesondere die dargestellten Möglichkeiten unter 6. Zur Zahl der Arbeitsplätze und Beschäftigtenkennziffern in einem Factory Outlet Center vgl. Güttler/Will, GMA-Grundlagenuntersuchung, S. 29f.; Aus der Sicht der Arbeitsmarktforschung siehe Bisping in: Vortragsmanuskript FOC-Tagung vom 28.10.1998 in München.

137 Vgl. das „Designer Outlet Zweibrücken“ (DOZ) auf einem ehemaligen Militärflugplatzareal, Acocella/Fürst/Seimetz, Zentren 1998, S. 89.

138 Wegen der Konkurrenz aus dem benachbarten Elsaß spielen u. a. gerade diese Faktoren bei der Ansiedlungsdiskussion eines Factory Outlet Centers im Bereich des Baden-Airparks auf der Gemarkung der baden-württembergischen Gemeinde Söllingen eine große Rolle. Zum Stand und den „Für und Wider“ dieses Vorhabens vgl. die Artikel in den BNN vom 17.12.1999, 7.1.2000, 20.1.2000 und 21.1.2000 sowie in der Stuttgarter Zeitung vom 21.1.2000. Trotz des inzwischen eingeleiteten Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Firma Flowtex, die wesentlich am Flughafenprojekt beteiligt war, wird das Factory Outlet Center- Projekt auf dem Baden Airport weiterverfolgt, vgl. hierzu den Beitrag von Heck, Stuttgarter Zeitung vom 08.04.2000.

Hierdurch sowie durch Kooperationen mit ortsansässigen Unternehmen in den Kernbereichen der Städte sind sie in der Lage, positive Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung eines Standorts zu setzen.¹³⁹

In die Planungsüberlegungen miteinzubeziehen und ihnen entgegenzutreten sind die negativen Auswirkungen, die von einem Factory Outlet Center ausgehen können, wobei hier insbesondere Faktoren wie längerfristig wirkende Strukturdefizite oder eine Aushebelung des innerstädtischen Einzelhandels zu nennen sind.¹⁴⁰

4.1.2. Steuerrechtliche Anknüpfungen

Für eine Gemeinde, auf deren Gebiet ein Factory Outlet Center angesiedelt ist, ergeben sich regelmäßig zusätzliche Steuereinnahmen aus den Realsteuern¹⁴¹ der Gewerbe- und Grundsteuer.

In dem gemäß Art. 105 Abs. 2 GG im Rahmen der konkurrierenden Gesetzgebung vom Bund erlassenen Gewerbesteuergesetz¹⁴² wird die Gewerbesteuer in § 1 als „Gemeindesteuer“ bezeichnet, womit neben der verfassungsrechtlichen Norm des Art. 106 Abs. 6 GG einfachgesetzlich festgeschrieben ist, daß den Gemeinden das Gewerbesteueraufkommen zusteht.¹⁴³ Über die aus Art. 28 GG i. V. m. Art. 106 Abs. 6 Satz 2 GG resul-

139 Vgl. das „Great Western Designer Outlet“ in Swindon/Großbritannien sowie das Factory Outlet Center „Bicester Village“/Großbritannien und ihr bereicherndes Verhältnis zum örtlichen Einzelhandel, Güttler/Will, Zentren 1998, S. 107 (108f.; 110f.); ferner die Einblicke in die Informationsreise des Niedersächsischen Städte- und Gemeindebundes vom 28.–30.5.1999 nach Bicester, siehe Portz, Stadt und Gemeinde 1999, S. 265.

140 Im einzelnen hierzu vgl. die unter 6. dargestellten Maßnahmen zur Gewährleistung einer bestmöglichen Verträglichkeit von Factory Outlet Centern.

141 Realsteuern stellen im Gegensatz zu Personalsteuern nicht auf die persönlichen Verhältnisse des Steuersubjekts ab, sondern erfassen das Objekt. So BVerfGE 13, S. 331 (345); BVerfGE 25, S. 28 (38); BVerfGE 46, S. 224 (237).

142 Gewerbesteuergesetz (GewStG) vom 21.3.1991, BGBl. 1991 I, S. 815, i. d. F. des Art. 4 des Gesetzes zur Fortsetzung der Unternehmenssteuerreform vom 29.10.1997, BGBl. 1997 I, S. 2590.

143 Unter der verfahrensmäßigen Beteiligung der Finanzämter ist die Gemeinde auch für die Verwaltung der Gewerbesteuer, d. h. deren Festsetzen, Erheben, Stunden etc. zuständig, vgl. Zenthöfer/Leben, Gewerbesteuer, A. 1.2, S. 127.

tierende Hebesatzautonomie¹⁴⁴ haben die Gemeinden Einfluß auf die Höhe des örtlichen Gewerbesteueraufkommens.

Anknüpfungspunkt für die Gewerbesteuer ist der Ertrag eines im Inland betriebenen Gewerbebetriebes¹⁴⁵, der aus dessen gewerblichem Gewinn abgeleitet wird.¹⁴⁶

Die Hersteller, die ihre Ladeneinheiten in einem Factory Outlet Center betreiben, erfüllen die Voraussetzungen, die an einen Gewerbebetrieb geknüpft werden entweder bereits kraft Rechtsform, weil sie als Kapitalgesellschaften operieren, oder, sofern sie als Personengesellschaften organisiert sind, aufgrund ihrer gewerblichen Betätigung.

In diesem Zusammenhang ist entscheidend, daß die Hersteller in ihrer Eigenschaft als solche zumindest eine, häufig sogar mehrere anderweitige inländische, Betriebsstätten¹⁴⁷ unterhalten.

Grundsätzlich fällt die Vermietung bzw. Verpachtung eines Gewerbebetriebes unter den Begriff der Vermögensverwaltung, die keine gewerbliche Tätigkeit beinhaltet. Im Fall des vermietenden Betreibers eines Factory

144 Entscheidend ist in diesem Zusammenhang, daß die Hebesatzautonomie nur im Rahmen der Gesetze besteht, so daß die Hebesätze nach unten und oben begrenzt sind. Vgl. hierzu auch BVerwG, NVwZ 1991, S. 894.

145 Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 GewStG ist unter einem Gewerbebetrieb ein gewerbliches Unternehmen im Sinne des Einkommensteuergesetzes (EStG vom 16.4.1997, BGBl. 1997 I, S. 821) zu verstehen. Die Besteuerung nach dem Gewerbesteuergesetz geht von drei Formen des Gewerbebetriebes aus: Dem Gewerbebetrieb kraft gewerblicher Betätigung (§ 2 Abs. 1 GewStG, § 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG), kraft Rechtsform (§ 2 Abs. 2 und 1 GewStG, § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG) oder kraft wirtschaftlichem Geschäftsbetrieb (§ 2 Abs. 3 GewStG).

Zur Begriffsbestimmung der Einkünfte aus Gewerbebetrieb vgl. die grundlegende Kommentierung von Schmidt, EStG, § 15, Rdnr. 8ff..

146 Bis einschließlich dem Erhebungszeitraum 1997 bestand für die alten Bundesländer als zusätzliche Besteuerungsgrundlage noch das Gewerbekapital. Mit Abschaffung der Gewerbekapitalsteuer ist diese Grundlage bundeseinheitlich zugunsten des alleinigen Anknüpfungspunktes des Gewerbeertrags weggefallen.

147 Was als Betriebsstätte anzusehen ist, ist in § 12 AO (Abgabenordnung vom 16.3.1976, BGBl. 1976 I, S. 613, berichtigt am 21.1.1977, BGBl. 1977 I, S. 269) festgelegt. Hierunter fallen sowohl Zweigniederlassungen (§ 12 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2) als auch Verkaufsstellen (§ 12 Abs. 2 Satz 2 Nr. 6). Zur diesbezüglichen Definierung der einzelnen Merkmale vgl. Tipke/Kruse, AO, § 12.

Outlet Centers wird aber aufgrund seiner Eingebundenheit in den Gesamtkomplex¹⁴⁸ regelmäßig eine sog. Betriebsaufspaltung vorliegen, d. h. der Betreiber als Besitzunternehmen überläßt die wesentliche Betriebsgrundlage des Grundstücks an die Hersteller als gewerblich tätige Betriebsunternehmen und kann ihnen gegenüber einen einheitlichen geschäftlichen Betätigungswillen durchsetzen.¹⁴⁹

Im Falle einer solchen sachlichen wie personellen Verflechtung ist diese Form der Vermietung als gewerbliche Tätigkeit zu qualifizieren, so daß der Betreiber ebenfalls einen steuerpflichtigen Gewerbebetrieb unterhält.

Liegen wie regelmäßig bei einem Factory Outlet Center, die Betriebsstätten der Produktion und des Vertriebes auseinander, und zwar im Regelfall in verschiedenen Gemeinden, so muß die anfallende Gewerbesteuer zwischen den Gemeinden aufgeteilt werden. Die Vorschrift des § 28 Abs. 1 GewStG normiert hierfür eine Zerlegung. Danach erhält jede Gemeinde, in welcher sich eine Betriebsstätte des Gewerbebetriebes befindet, einen Zerlegungsanteil gemäß §§ 185 – 190 AO.

Dieses System wird auch für die seitens der Betreiber zu zahlenden Gewerbesteuer anzuwenden sein, da diese in aller Regel ebenfalls mehrere inländische Betriebsstätten unterhalten.

Als Zerlegungsmaßstab des Gewerbesteuermeßbetrages gilt für die Anteile der jeweiligen Standortgemeinden das Verhältnis der in den Gemeinden gezahlten Arbeitslöhne zu den in den einzelnen Betriebsstätten beschäftigten Arbeitnehmerlöhnen, vgl. § 29 GewStG.¹⁵⁰

Auch wenn, gemessen an dem Hauptsitz eines produzierenden bzw. betreibenden Unternehmens nur eine geringe Arbeitnehmerzahl in der Stand-

148 Vgl. hierzu insbesondere die Ausführungen zur Erhebung einer Umsatzprovision unter 1.1. sowie die Gestaltung der Mietvertragsverhältnisse unter 8.7.

149 Grundsätzlich zu den Voraussetzungen und Folgen der Betriebsaufspaltung vgl. exemplarisch Zenthöfer/Leben, Körperschaftsteuer/Gewerbesteuer, E. 1., Rdnr. 57ff..

150 Zu den Arbeitslöhnen im Sinne des § 29 Abs. 1 GewStG gehören nur die Arbeitslöhne, die seitens des gewerbesteuerpflichtigen Unternehmens an dessen eigene Arbeitnehmer aufgrund mit diesen bestehenden Arbeitsverträgen gezahlt worden sind. Alle Vergütungen an Arbeitnehmer gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 1 EStG, somit auch Zuschläge, sind einzubeziehen, jedoch keine Tantiemen und gewinnabhängige Gratifikationen nach § 31 Abs. 4 GewStG.

Als Kontrollinstrumente für unbillige Zerlegungsmaßstäbe gelten die „Auffangvorschriften“ der §§ 30, 33 GewStG.

ortsgemeinde eines Factory Outlet Centers beschäftigt ist, so fällt für die Ansiedlungsgemeinde eines Factory Outlet Centers aufgrund des Zerlegungsmodus ein gemeindlicher Gewerbesteueranteil an.¹⁵¹

Neben der Gewerbesteuer stellt die Grundsteuer eine weitere direkte gemeindliche Steuer und damit Einnahmequelle dar.

Entscheidend ist in diesem Zusammenhang, daß das Grundstück, auf dem ein Factory Outlet Center angesiedelt ist, im Rahmen der Gewerbesteuerbemessung des gewerbetreibenden Betreibers als Eigentümer keine Berücksichtigung finden darf. Ansonsten wäre eine doppelte Belastung dessen Gewerbebetriebs gegeben.

Der Grundbesitz findet damit gemeindesteuerliche Berücksichtigung ausschließlich im Rahmen der Festsetzung der Grundsteuer.¹⁵²

Gemäß § 25 GrStG bestimmt die Gemeinde, mit welchem Hebesatz des Steuermeßbetrags oder des Zerlegungsanteils die Grundsteuer zu erheben ist (Hebesatz). Im Vergleich der Kommunen untereinander können sich hierbei erhebliche Divergenzen in der Höhe ergeben, da ihnen bei der Festsetzung der Hebesätze ein weitreichender Ermessensspielraum zusteht.¹⁵³

Auch dies ist ein Faktor, der bei der Ansiedlungspolitik der Gemeinden und der Ansiedlungswünsche der Betreiber zu berücksichtigen ist.

4.2. Mittel für die Schaffung von Baurecht

4.2.1. *Der herkömmliche und vorhabenbezogene Bebauungsplan*

Hat sich eine Gemeinde, geleitet von diesen möglichen positiven Auswirkungen zur Ansiedlung eines Factory Outlet Centers auf ihrem Gebiet entschlossen und bestehen für dieses Projekt nach der unter 3.1. – 3.4.3. erfolgten Darstellung keine Zulässigkeitsvoraussetzungen, so kann die

151 Für einen grundlegenden und weiterführenden Einblick in die Besonderheiten und Berechnungen des Gewerbesteuerrechts wird an dieser Stelle auf die Darstellungen von Zenthöfer/Leben, Körperschaftsteuer/Gewerbesteuer und Schöne, Gewerbesteuer sowie die Kommentierung des Gewerbesteuergesetzes von Lenski/Steinberg, GewStG, verwiesen.

152 Näheres bei Troll, GrStG, § 2, Rdnr. 24.

Grundsteuergesetz (GrStG) vom 7.8.1973, BGBl. 1973 I, S. 965.

153 Vgl. hierzu eingehend Troll, GrStG, § 25, Rdnr. 4.

Gemeinde im Rahmen ihres Planungsermessens darüber entscheiden, ob sie mittels Aufstellung eines herkömmlichen Bebauungsplans, sinnvollerweise verbunden mit einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB¹⁵⁴, oder durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB¹⁵⁵ neues Baurecht für die Ansiedlung eines Factory Outlet Centers schafft.

4.2.2. Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans § 12 BauGB

In Anbetracht dessen, daß sich die Frage der Planung in der Praxis oftmals erst dann stellt, wenn ein konkreter Investor sein Interesse für einen bestimmten Standort bekundet hat, ist für die Konstellation der auf die Interessenbekundung eines Betreibers zurückführenden Planung eines Factory Outlet Centers der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein adäquates Mittel zur Verwirklichung der einzelnen Ziele.¹⁵⁶

154 Hierzu weiterführend unter 6.3.

155 Die Vorschrift des § 12 BauGB knüpft mit dem Begriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans an die frühere Rechtsform der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan an. Diese rechtliche Möglichkeit war gemäß § 55 BauZVO (Verordnung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Investitionen in den Gemeinden – Bauplanungs- und Zulassungsverordnung – vom 20.6.1990, GBl. 1990 I DDR, S. 739, abgedruckt bei Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, § 17, Rdnr. 7) für das Gebiet der ehemaligen DDR verankert. Nach der Wiedervereinigung besaß die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 246 a Abs. 1 BauGB für die neuen Bundesländer weiterhin Geltung und wurde schließlich mit Art. 2 der Änderung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993, BGBl. 1993 I, S. 466, im Wege des § 7 BauGB-MaßnG (Baugesetzbuch-Maßnahmegesetz) bundeseinheitlich eingeführt. Seit dem Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18.8.1997, BGBl. 1997 I, S. 2081 (2088) ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelagerter Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, vgl. § 12 Abs. 3 BauGB.

156 In diesem Sinne auch Moench/Sandner, NVwZ 1999, S. 337 (339), wobei hier nicht sauber zwischen dem mit dem BauROG 1998 eingeführten vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der früher geltenden Regelung des vorgelagerten Vorhaben- und Erschließungsplans unterschieden wird. Zu den historischen Entwicklungen vgl. die Ausführungen in der vorgehenden Fn. 155. Auch Vogels/Will sprechen die Möglichkeit der Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans im Zusammenhang mit der Bauleit-

Nach § 30 Abs. 2 BauGB ist im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans¹⁵⁷ ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Diese Norm stellt folglich die Grundlage für die spätere Erteilung der Baugenehmigung dar.

Die Besonderheit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht in seiner „Paketlösung“¹⁵⁸. Ihr in § 12 Abs. 2 BauGB verankertes Ermessen auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens kann die Gemeinde nur ausüben, wenn sowohl die Planung durch den Vorhaben- und Erschließungsplan als auch der Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger erfolgt ist.¹⁵⁹

4.2.2.1. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan¹⁶⁰ wird in aller Regel vom Betreiber erstellt und mit der Gemeinde abgestimmt. Der Plan selbst entfaltet dabei keine eigenständigen Rechtswirkungen. Erst durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird Planungsrecht geschaffen.

Im Rahmen der Einbeziehung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 3 BauGB nicht an den Katalog des § 9 BauGB und die Regelungen in der Baunutzungs- und der Planzeichenverordnung¹⁶¹ gebunden. Es genügt vielmehr eine konkrete Beschreibung

planung eines Factory Outlet Centers, freilich mit Fragezeichen, an; vgl. GMA-Grundlagenuntersuchung, S. 67.

157 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gilt als Unterfall des Bebauungsplans. So letztlich auch zu entnehmen aus BT-Drucksache 13/6392, S. 51. Die Zulässigkeit eines Vorhabens bestimmt sich in seinem Geltungsbereich deshalb nicht nach der allgemeinen Regelung des § 30 Abs. 1 BauGB, da er nicht alle Festsetzungen enthalten muß, die für einen qualifizierten Bebauungsplan notwendig sind, vgl. BT-Drucksache 13/6392, S. 56. Hierzu auch Quaas in: Schrödter, BauGB, § 12, Rdnr. 7, 15. Ausführlich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan: Menke, NVwZ 1998, S. 577.

158 Dieser Begriff wurde bereits geboren, als noch die Regelung über die Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplans im BauGB-Maßnahmegesetz galt; vgl. BT-Drucksache 12/3944, S. 44; Quaas in: Schrödter, BauGB, § 12, Rdnr. 6. Zur „Geschichte“ des Vorhaben- und Erschließungsplans vgl. die Ausführungen unter Fn. 155.

159 Vgl. insoweit auch Quaas in: Schrödter, BauGB, § 12, Rdnr. 22 m. w. N..

160 Näheres zum Vorhaben- und Erschließungsplan bei Birk, NVwZ 1995, S. 625; Reidt, NVwZ 1996, S. 1; Müller, BauR 1996, S. 491; Spannowsky, UPR 1997, S. 4.

161 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, BGBl. 1991 I, S. 58.

des ins Auge gefaßten Vorhabens nach Art und Maß der baulichen Nutzung in der Form eines Projektplans.¹⁶²

4.2.2.2. Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Betreiber regelmäßig zur Durchführung der Planung und Erschließung sowie zur zumindest teilweisen Tragung der hierdurch entstehenden Kosten. Der Durchführungsvertrag ist als öffentlich-rechtlicher Vertrag gemäß § 11 BauGB und §§ 54ff. VwVfG des jeweiligen Landes zu qualifizieren¹⁶³ und demnach in Anlehnung an § 11 Abs. 3 BauGB und § 57 VwVfG der Länder schriftlich abzufassen. Sofern sich die Gemeinde zum Verkauf eines Grundstückes gegenüber dem Betreiber verpflichtet, bedarf der Vertrag zusätzlich der notariellen Beurkundung gemäß § 62 VwVfG i.V.m. § 313 BGB.

In Anlehnung an § 60 VwVfG kommt bei einer Veränderung der Verhältnisse, die für die Festsetzung des Vertragsinhalts maßgebend gewesen sind, eine Anpassung des Vertragsinhalts an die geänderten Verhältnisse oder gar eine Kündigung durch einen der Vertragspartner in Betracht.¹⁶⁴

Nach dem Wortlaut des § 12 Abs. 1 BauGB ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB erst zu beschließen, wenn der Durchführungsvertrag vorliegt; ansonsten ist er nichtig.¹⁶⁵ Zudem muß der Durchführungsvertrag eine Realisierungsverpflichtung des Betreibers enthalten¹⁶⁶ und zu allen anfallenden Kosten der Planung und Erschließung eine ausdrückliche Kostenverteilung bestimmen.¹⁶⁷ Sonst liegt auch hier eine

162 VGH Mannheim, NVwZ 1997, S. 699 (700); Bielenberg, ZfBR 1996, S. 6 (9f.).

163 Diese Ansicht ist soweit ersichtlich unbestritten. Vgl. exemplarisch OVG Bautzen, NVwZ 1995, S. 181; Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB-MaßnG, § 7, Rdnr. 61; Quaas in: Schrödter, BauGB, § 12, Rdnr. 25.

164 Hierzu grundlegend: Lorenz, DVBl. 1997, S. 865.

165 Vgl. zur alten aber insoweit im Ergebnis noch gültigen Rechtslage: OVG Bautzen, LKV 1995, S. 84 (85); OVG Bautzen, NVwZ 1995, S. 181; Quaas in: Schrödter, BauGB, § 12, Rdnr. 24; Dürr, Baurecht, Rdnr. 173.; zu der hiervon abweichenden Rechtsprechung zum alten Wortlaut des § 7 BauGB-MaßnG: VGH Mannheim, NVwZ 1997, S. 699 (700).

166 OVG Magdeburg, LKV 1994, S. 220 (221).

167 OVG Bautzen, NVwZ 1995, S. 181 (182).

Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vor. Bei Nichteinhaltung der bestimmten Frist seitens des Investors soll die Gemeinde den Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben. Eigens im Gesetz festgelegt ist hierbei, daß die Gemeinde sich aufgrund dieser berechtigten Aufhebung nicht schadensersatzpflichtig macht.

4.2.3. Tatsächliche und rechtliche Bewertung des Instituts des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Mit dieser angesprochenen „Paketlösung“ bestehend aus Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag ergeben sich sowohl für die Gemeinde als auch für den Betreiber des in Aussicht genommenen Factory Outlet Centers Vorteile.¹⁶⁸

Aufgrund der Tatsache, daß der Betreiber die Planung und die Einholung von Gutachten organisiert, kann er seinen Bedürfnissen und Anliegen von Anfang an Ausdruck verleihen und das Tempo des Aufstellungsverfahrens im wesentlichen selbst bestimmen. Die Gemeinde ihrerseits kann im Durchführungsvertrag sicherstellen, daß das Projekt mitsamt Erschließung und etwaigen Ausgleichsmaßnahmen¹⁶⁹ ohne Belastung der Gemeindegassen möglichst zügig verwirklicht wird.¹⁷⁰

Die aufgezeigten Besonderheiten dieses Planungsinstituts rechtfertigen sich aus der Tatsache, daß aufgrund der Reduzierung auf ein Vorhaben ein geringeres Abwägungsmaterial besteht und die Mitverantwortung des Vor-

168 Kritisch hierzu Bönker, BauR 1999, S. 328 (331), der im Ergebnis davon ausgeht, daß die Vorteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht so gewichtig sind, daß er „im Vergleich zur klassischen Bauleitplanung als schlechthin empfehlenswertes Beschleunigungsinstrument bezeichnet werden könnte“. Für den Einsatz dieses Planungsinstruments bei der Ansiedlung eines Factory Outlet Centers sprechen aber die im folgenden aufzuzeigenden Argumente.

169 Vgl. hierzu § 8 Abs. 2 BNatSchG und die diesbezüglichen Ausführungen unter 5.7.5.

170 Aus diesem Grunde gelangen Fickert/Fieseler, BauNVO, § 11, Rdnr. 11.31 zu der Prognose, daß dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan künftig für die von beabsichtigte Ansiedlung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben gegenüber dem „normalen“ Bebauungsplan für ein SO-Gebiet eine besondere Bedeutung erlangen wird.

habenträgers letztlich auch durch die Garantie seines Vollzugs gewährleistet wird.¹⁷¹

Da bei der Planung und Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Form einer Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB die materiellen Voraussetzungen des Baugesetzbuches vollumfänglich zu beachten sind, bestehen gegen diese Form der Planung keine rechtlichen Bedenken.¹⁷²

171 Siehe auch BT-Drucksache 13/6392, S. 51; Dolde, NVwZ 1996, S. 209 (212).

172 Vgl. hierzu und zu den (formellen) Ausnahmen Dürr, Baurecht, Rdnr. 173; im Ergebnis zur rechtlichen Unbedenklichkeit vgl. auch Moench/Sander, NVwZ 1999, S. 337 (339).