



LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

Stamnnorm

Ausfertigungsdatum: 15.12.1992

Hinweise zum Vollzug des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch betreffend städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen RdErl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr v. 15.12.1992 -I A I - 41.20 - 2487/92 (am 1.1.2003: MSWKS)

Hinweise zum Vollzug des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch betreffend städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen RdErl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr v. 15.12.1992 -I A I - 41.20 - 2487/92 (am 1.1.2003: MSWKS)

Am 1. Juni 1990 ist das „Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz-WoBau-ErlG)" vom 17. Mai 1990 (BGB1.1 S. 926) in Kraft getreten.

Mit dem in Artikel 2 des Wohnungsbauerleichterungsgesetz normierten Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz ist in den §§ 6 und 7 die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme - in modifizierter Form - wieder aufgelebt. Aus §6 Abs. 3 Nr. 2 ergibt sich, dass die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme dann durchgeführt werden kann, wenn das Allgemeinwohl die Anwendung des Entwicklungsinstrumentariums erfordert. Insofern ist hier den Gemeinden die Möglichkeit an die Hand gegeben, Flächen in einem größeren städtebaulichen Zusammenhang für die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten nutzbar zu machen bzw. brachgefallene Flächen wieder nutzbar zu machen. Trotz seiner hohen Anforderungsvoraussetzungen erscheint das Instrument geeignet, Flächen im Sinne einer qualitativen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur zu mobilisieren. Als Anwendungsbereich bieten sich die Weiterentwicklung vorhandener Stadtzentren, die Vollendung abgebrochener Entwicklungsmaßnahmen alter Form, die Arrondierung vorhandener Siedlungsbereiche in der Peripherie des städtebaulichen Innenbereiches sowie Neubaugebiete im Randbereich der Städte und Gemeinden an Haltepunkten des schienen-

gebundenen öffentlichen Personennahverkehrs. Im Einzelfall kann sich auch die Anwendung auf ehemals militärisch genutzten Flächen (Konversionsflächen) anbieten.

Auf Bundesebene besteht die Absicht - und diese wird durch die Bundesländer unterstützt - das Recht der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dauerhaft in das Städtebaurecht des Bundes (Baugesetzbuch) aufzunehmen und unbefristet gelten zu lassen. Die Fachkommission „Städtebauliche Erneuerung“ hat der ARGEBAU eine Arbeitshilfe für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz erarbeitet. Der Allgemeine Ausschuss der ARGEBAU hat in seiner Sitzung am 27.28. August 1992 in Stade diese Arbeitshilfe zustimmend zur Kenntnis genommen und den Ländern empfohlen, diese in geeigneter Form bekannt zu machen.

Es wird empfohlen, die in **Anlage** beigefügte Arbeitshilfe der ARGEBAU bei der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach den §§ 6 und 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch zu berücksichtigen. Die in den §§ 165 bis 171 Baugesetzbuch geregelte Entwicklungsmaßnahme, die noch vor dem 1. Juli 1987 förmlich nach Maßgabe des Städtebauförderungsgesetzes festgelegt wurde, bleibt insofern unberührt.

Hinsichtlich der Anwendung des Instrumentariums in Nordrhein-Westfalen werden ergänzend zu der Arbeitshilfe der ARGEBAU folgende Hinweise gegeben:

1.

Die an der Anwendung des Instrumentariums interessierten Städte und Gemeinden werden in der Regel durch die Regierungspräsidenten und in besonderen Fällen durch das Ministerium für Stadtentwicklung und Verkehr beraten.

2.

Das Instrumentarium sollte auf größere zusammenhängende Stadtbereiche angewandt werden. Kleinere Bereiche - etwa unter 150 Wohneinheiten - lassen in der Regel Zweifel an dem Allgemeinwohlerfordernis aufkommen und rechtfertigen den erheblichen Vorbereitungs- und Durchführungsaufwand in der Regel nicht.

3.

Die Anwendung des Instrumentariums setzt eine entsprechende politische Willensbildung der kommunalen Vertretungskörperschaft voraus, die sich letztlich in einer kommunalen Entwicklungsbereichssatzung niederschlägt. An diese kommunale Satzung wird eine hohe Begründungsanforderung gestellt. Daher bedarf es einer intensiven Vorbereitung des kommunalpolitischen Beschlusses.

4.

Vor diesem Hintergrund ist es vorteilhaft, dass durch die kommunale Vertretungskörperschaft ein Aufstellungsbeschluss gefasst wird, in welchem der Entwicklungsbereich umrissen wird. Dieser Aufstellungsbeschluss dient zugleich als Bewertungsstichtag für die Festlegung der Anfangswerte der im Entwicklungsbereich liegenden Grundstücke.

5.

In die Phase zwischen Aufstellungs- und Satzungsbeschluss fällt die Erarbeitung eines qualifizierten städtebaulichen Konzeptes, die Erörterung mit den betroffenen Grundstückseigentümern (möglichst auf Grundlage des Entwicklungskonzeptes) sowie die Erstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht. Es handelt sich hierbei nicht um förmliche vorbereitende Untersuchungen.

Diese werden nur erforderlich, wenn ein Anpassungsgebiet ausgewiesen werden soll. Sowohl die Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes als auch die eventuell erforderliche Durchführung von städtebaulichen Wettbewerben werden auf Antrag aus Mitteln der Städtebauförderung unabhängig von der später eventuell gegebenen Eigenrentierlichkeit der Entwicklungsmaßnahme gefördert.

6.

Die Genehmigung der kommunalen Entwicklungsbereichssatzung erfolgt durch den zuständigen Regierungspräsidenten. Hierbei sind die im Baugesetzbuch vorgegebenen Fristen zu beachten, d. h. eine Genehmigung oder Versagung muss innerhalb von drei Monaten nach Vorliegen der genehmigungsfähigen Unterlagen erfolgen. Eine einmalige Verlängerung der Genehmigungsfrist ist in besonderen Fällen möglich. Voraussetzung für eine Genehmigung sind u. a. die Darlegung des Allgemeinwohlerfordernisses, des Instrumentenerfordernisses sowie die Entwicklung einer plausiblen Kosten- und Finanzierungsübersicht. Letztere dient insbesondere dem Nachweis, dass die Entwicklungsmaßnahme aufgrund ihrer Eigenrentierlichkeit und der zur Verfügung stehenden kommunalen und ggf. landeseitigen Förderungsmittel in der gesetzlich geforderten Zügigkeit durchgeführt werden kann. Insofern bedarf eine als nicht eigenrentierlich eingestufte Entwicklungsmaßnahme der prinzipiellen landeseitigen Förderzusage, bevor die Satzung genehmigt werden kann. Bei der Genehmigung werden durch die nordrhein-westfälischen Genehmigungsbehörden hohe Anforderungen an die Satzung gestellt, um sicherzustellen, dass bei einer gerichtlichen Anfechtung die Bestandskraft gesichert ist.

7.

Die Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadterneuerung (Förderrichtlinien Stadterneuerung) vom 15. 12. 1992 (SMB1. NW. 2313) regeln auch die Fördermöglichkeiten für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen. Sofern keine Eigenrentierlichkeit gegeben ist, orientiert sich die Förderung an den förderfähigen Teilmaßnahmen der Richtlinien. Gefördert werden können unter anderem:

- unter bestimmten Bedingungen die Kosten für Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung, Sanierungsuntersuchung und im Einzelfall zur Sanierung von Altlasten und sonstigen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Flächen (Nr. 5.4.2)
- die verbilligte Abgabe von Grundstücken für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus bis zu 50 v. H. unter dem festgelegten Verkehrswert nach Neuordnung (Nr. 6.2)
- innerörtliche, wohnungsnah, standortgerecht und naturnah gestaltete Grünflächen im Entwicklungsbereich oder in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zu diesem (Nr. 10)
- kommunale Einrichtungen, die örtlich oder stadtteilbezogene Defizite an Kultur-, Freizeit- und Kommunikationsangeboten abbauen (Nr. 13)
- die Herrichtung gewerblicher Bauflächen, die zur Verlagerung, Ansiedlung oder Erweiterung von Gewerbebetrieben benötigt werden (Nr. 16)
- die Zwischenfinanzierungskosten bis zu einer Höhe von 7 vom Hundert für höchstens 5 Jahre beim Erwerb von brachliegenden Flächen (Gewerbe-, Industrie-, Verkehrs- und ehemals militärisch genutzte Flächen), auf denen künftig Maßnahmen zur Stadterneuerung oder Wohnungsbauvorhaben durchgeführt werden sollen (Nr. 18 Kleinteiliges Flächenrecycling)
- die Freilegung und Baureifmachung von Grundstücken für Wohnungsbauvorhaben auf brachliegenden Flächen, die im Eigentum der Gemeinde stehen oder von ihr im Rahmen des Flächenrecyclings nach Nr. 18 erworben werden und die innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegen (Nr. 19)
- Ausgaben der Gemeinde für die Beauftragung Dritter zur Planung, Durchführung und Erfolgs-

kontrolle von Maßnahmen zur Städterneuerung (Nr. 22)

- Ausgaben der Gemeinden für die Beauftragung Dritter zur Durchführung grundlegender und umsetzungsorientierter Untersuchungen, Planungen und Wettbewerbe zur Unterstützung der stadtentwicklungspolitischen Ziele des Landes (Nr. 23 soweit nicht Nr. 22)
- Zwischenfinanzierungskosten, die der Gemeinde durch den Zwischenerwerb von Flächen entstehen, auf denen künftig städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen bis zu einer Höhe von 7 vom Hundert für höchstens 5 Jahre (Nr. 24.1)
- die Ausgaben für entwicklungsbedingte Erschließungsanlagen gemäß § 127 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 128 Baugesetzbuch in der Baulast der Gemeinde (Nr. 24.1)
- die Zwischenfinanzierungskosten (Zinsen für die Dauer bis zu 5 Jahren) der Gemeinde bei der Erstellung eines Kindergartens (Nr. 24.1).

8.

Im Sinne einer möglichst zügigen Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kann sich aus kommunaler Sicht die Beauftragung eines Entwicklungsträgers anbieten, welcher als Treuhänder der Gemeinde die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme übernimmt. Die Beauftragung kann jedoch erst dann erfolgen, wenn der Entwicklungsträger gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 3 des Baugesetzbuch-Maßnahmengesetzes in Verbindung mit den §§ 167 Abs. 2 und 158 Abs. 3 Baugesetzbuch für die jeweilige Maßnahme bestätigt worden ist. Zuständig für die Bestätigung eines Entwicklungsträgers ist der Regierungspräsident, in dessen Zuständigkeitsbereich die Entwicklungsmaßnahme fällt. Bei der Betreuung mehrerer Projekte im Land Nordrhein-Westfalen durch einen Entwicklungsträger besteht die Möglichkeit, dass die Regierungspräsidenten bei der Einzelfallzulassung auf Prüfergebnisse anderer Regierungspräsidenten im Wege der Amtshilfe zurückgreifen. Auf den RdErl. d. Innenministers v. 14. 1. 1972 (SMB1. NW. 2313) wird insofern hingewiesen, als er nach wie vor Grundlage für die durchzuführende Einzelfallzulassung ist.

Arbeitshilfe

für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen , nach dem BauGB-Maßnahmengesetz

Erarbeitet von der Fachkommission Städtebauliche Erneuerung der ARGEBAU

Vorwort

Die Entwicklungsmaßnahme als Instrument des besonderen Städtebaurechts wurde erstmals mit dem Städtebauförderungsgesetz vom 27. 7. 1971 (Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden - StBauFG) gesetzlich eingeführt.

Gemäß § 1 Abs. 3 StBauFG waren Entwicklungsmaßnahmen städtebauliche Maßnahmen, durch die entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

1.

neue Orte geschaffen oder

2.

vorhandene Orte zu neuen Siedlungseinheiten entwickelt oder

3.

vorhandene Orte um neue Ortsteile erweitert werden.

Die Entwicklungsbereiche wurden durch Rechtsverordnung der Landesregierung festgelegt. Die Entwicklungsmaßnahme nach dem Städtebauförderungsgesetz war ebenso wie die Sanierungsmaßnahme eine städtebauliche Gesamtmaßnahme, mit der die Gemeinde aufgrund eines beson-

deren öffentlichen Interesses die Entwicklung eines genauer bezeichneten Gebietes anhand eines einheitlichen Planungs- und Durchführungskonzepts zur zügigen Vorbereitung und Durchführung übernimmt. Entsprechend der vorangestellten Definition des § I Abs. 3 StBauFG handelte es sich jedoch immer um großflächige Maßnahmen bezogen auf bislang unbebautes Gebiet. Bebaute Flächen wurden lediglich als Anpassungsgebiete einbezogen, in denen nur untergeordnete Maßnahmen statthaft waren. Die Entwicklungsmaßnahme nach dem StBauFG konnte daher nur solange von Bedeutung sein, wie die Zeit der Trabantenstädte andauerte und die großflächige Entwicklung neuer Stadtteile angestrebt wurde. Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs, u. a. mit dem Ziel, die "Vorschriften" des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes zusammenzufassen, wurde die Entwicklungsmaßnahme als rechtliches Instrument aufgehoben.

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 enthält in den §§ 165 bis 171 BauGB lediglich Übergangsrecht, welches auf die vor dem 1. Juli 1987 förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereiche anzuwenden ist (vgl. § 165 BauGB). Es hat das rechtliche Instrumentarium des Städtebauförderungsgesetzes soweit erforderlich, zur Abwicklung der nach diesem Gesetz eingeleiteten Entwicklungsmaßnahmen übernommen.

Mit den §§ 6 und 7 des BauGB-MaßnahmenG ist eine weiterentwickelte Entwicklungsmaßnahme befristet bis zum 31. Mai 1995 wieder eingeführt worden. Gemäß § 246 a Abs. I Satz I Nr. 13 BauGB finden diese Vorschriften auch auf dem Gebiet der neuen Länder Anwendung und zwar entsprechend der Befristung des § 246 a Satz I 1. HS BauGB bis zum 31. Dezember 1997.

Nach wie vor ging zwar der Gesetzgeber davon aus, dass die Zeit der großflächigen Entwicklung neuer Stadtteile vorbei ist, dass es aber notwendig sei, den Gemeinden entsprechend den fortentwickelten Aufgaben im städtebaulichen Bereich für Maßnahmen von besonderer städtebaulicher Bedeutung ein besonders geeignetes städtebauliches Instrument an die Hand zu geben, u. a., um dringend benötigtes Bauland zu mobilisieren. Dementsprechend ist die Entwicklungsmaßnahme nach dem BauGB-MaßnahmenG dem neuen Aufgabenfeld der Kommune angepasst, d. h., unter anderem in ihrem landesplanerischen Anspruch zurückgenommen, und das rechtliche Instrumentarium unter Betonung der städteplanerischen Bedeutung fortentwickelt worden. An den wesentlichen Charakteristiken der Entwicklungsmaßnahme ist dabei festgehalten worden. Grunderwerbspflicht, das Enteignungsrecht ohne Bebauungsplan, die Privatisierungspflicht sowie die Möglichkeit der Wertabschöpfung prägen nach wie vor das rechtliche Instrument der Entwicklungsmaßnahme.

Aufgaben, Ziele und Besonderheiten werden grundsätzlich in der Einführung (vgl. I 1) hervorgehoben und im folgenden Teil der Arbeitshilfe detailliert aufgegriffen.

Die Arbeitshilfe wurde von der Fachkommission „Städtebauliche Erneuerung“ der Arbeitsgemeinschaft der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister der Länder (ARGEBAU) unter Mitwirkung von Vertretern des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und der Kommunalen Spitzenverbände erstellt.

Inhaltsverzeichnis

I. Vorbereitung und Festlegung

1 Einführung

Wesentliche Grundzüge

2 Allgemeine Anwendungsvoraussetzungen

- 2.1 Die Rahmenvorgaben des §6 Abs. 1 und 2 BauGB-MaßnahmenG
- 2.2 Einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse
- 2.3 Ortsteil und andere Teile des Gemeindegebiets
- 2.4 Die möglichen Ziele -und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme

3 Die materiellen Festlegungsvoraussetzungen

- 3.1 Das Allgemeinwohlerfordernis
- 3.2 Die zügige Durchführung

4 Der räumliche Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme

- 4.1 Die räumliche Begrenzung
- 4.2 Der Einbezug im Zusammenhang bebauter Gebiete

4.3 Grundstücksbezogene Besonderheiten

5 Vorbereitende Untersuchungen/Voruntersuchungen

5.1 Voruntersuchungen als sachgerechte Vorbereitung der Satzung

5.2 Inhalt und Umfang der Voruntersuchungen

5.3 Beteiligungs- und Mitwirkungspflichten

6 Förmliches Verfahren

6.1 Die Satzung

6.2 Genehmigungspflicht nach § 6 Abs. 7 BauGB-MaßnahmenG

6.3 Die Bekanntmachung

6.4 Inkrafttreten und Aufheben der Satzung

6.5 Die Mitteilungspflicht nach § 6 Abs. 9 BauGB-MaßnahmenG

6.6 Inhalt der Entwicklungssatzung

II. Vollzug und gesetzliches Instrumentarium

I Aufgabenträger der Entwicklungsmaßnahme

1.1 Die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Aufgabe der Gemeinde

1.2 Die Übertragung der Aufgaben der Vorbereitung und Durchführung

1.3 Der Entwicklungsträger, die Voraussetzungen für seine Bestätigung

1.4 Der treuhänderische Entwicklungsträger

1.5 Wiederveräußerungspflicht

2 Grunderwerbspflicht der Gemeinde

2.1 Ausnahmen

2.2 Ermessen

3 Ausgleichsbeträge

3.1 Die Verpflichtung zur Zahlung eines Ausgleichsbetrages

3.2 Berechnung

3.3 Fälligkeit

3.4 Die Umwandlung in ein Tilgungsdarlehen

3.5 Absehen von der Ausgleichsbetragspflicht

4 Wiederveräußerung der Grundstücke

4.1 Die Kriterien der Wiederveräußerung

4.2 Wiederveräußerung zum Neuordnungswert

4.3 Umwandlung der entwicklungsbedingten Werterhöhung in ein Tilgungsdarlehen

5 Die besonderen gesetzlichen Instrumente im Entwicklungsbereich

5.1 Der gemeindliche Genehmigungsvorbehalt (§§ 144, 145 BauGB)

5.2 Das Vorkaufsrecht

- 5.3 Die Enteignung
- 5.4 Das Übernahmeverlangen des Eigentümers
- 5.5 Beteiligungs- und Mitwirkungspflichten
- 5.6 Gebühren und Abgaben
- 5.7 Erschließungskosten
- 5.8 Sozialplanung
- 5.9 Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen
- 6 Nicht anwendbare Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts
- 6.1 Sicherungsinstrumente nach dem Baugesetzbuch
- 6.2 Bodenordnung
- 6.3 Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken
- 7 Abschluss der Entwicklungsmaßnahme
- 7.1 Aufhebung der Satzung
- 7.2 Grundstücksbezogener Abschluss
- 7.3 Rechtsfolgen

III. Anpassungsgebiete

- I Anpassungsgebiete nach dem BauGB-MaßnahmenG
- 1.1 Die in Betracht kommenden Gebiete
- 1.2 Zweck der förmlichen Festlegung
- 1.3 Entscheidung zur Festlegung
- 1.4 Rechtliche Besonderheiten vor der Festlegung
- 1.5 Die geltenden Vollzugsvorschriften

IV. Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme

- 1 Verfahrensgesichtspunkte und Risikofaktoren
- 2 Funktionen der Kosten- und Finanzierungsübersicht
- 3 Das geltende Förderrecht

I. Vorbereitung und Festlegung

1.1

Die mit den §§ 6 und 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) eingeführten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen dienen der mittelfristigen Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohngebäuden, Arbeitsstätten und an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen. Sie können also für umfassende städtebauliche Anliegen, die über das der Wohnraumbeschaffung des BauGB-MaßnahmenG hinausgehen, eingesetzt werden. Sie bleiben aber besonders geeignet, um Grundstücke zur Wohnbebauung bereitzustellen. Sie können z. B. als Instrument der Umnutzung bisher militärisch genutzter Bereiche (Konversion) oder von Industrie- und Gewerbebrachen in Betracht kommen.

1.2

Die neuen Entwicklungsmaßnahmen werden durch Gemeindesatzung förmlich festgelegt. Mit der Verlagerung in den alleinigen Verantwortungsbereich der Gemeinden hat sich ihr Zweck geändert. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen dienen nicht mehr nur der Verwirklichung der Ziele der Raumordnung- und Landesplanung, sondern daneben insbesondere auch der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinden. Entsprechend werden sie nach Inhalt und Größe auf die jeweiligen gemeindlichen Bedürfnisse zugeschnitten. So können auch kleinere Gemeinden auf ihre Größe bezogene Entwicklungsmaßnahmen durchführen. Insgesamt sind damit auch kleinteilige Maßnahmen möglich.

1.3

Mit Entwicklungsmaßnahmen werden Ortsteile oder andere Teile des Gemeindegebiets erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt, während die ähnlich durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen der Beseitigung städtebaulicher Missstände und Mängel dienen. Das schließt nicht aus, im Zusammenhang bebaute Gebiete mit einer Entwicklungsmaßnahme umzugestalten, um sie einer neuen Entwicklung zuzuführen.

1.4

Entwicklungsbereiche können grundsätzlich ohne förmliche Vorverfahren festgelegt werden. Ihnen müssen keine vorbereitenden Untersuchungen i. S. d. Sanierungsrechts vorausgehen. Ihre Festlegung muss auch nicht durch vorherige Aufstellung von Flächennutzungsplänen oder Bebauungsplänen vorbereitet werden. Sie können vielmehr schon förmlich festgelegt werden, wenn die Gemeinde für die Gründe, die eine Entwicklungsmaßnahme rechtfertigen, ausreichende Erkenntnisse hat. Diese kann die Gemeinde aus vorhandenen Beurteilungsunterlagen oder städtebaulichen Voruntersuchungen oder Vorplanungen gewinnen. Die eigentliche Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erfolgt nach deren Festsetzung.

1.5

Die Gemeinde kann aber schon vor der förmlichen Festlegung zur Sicherung ihrer städtebaulichen Konzeption in den nach dem Flächennutzungsplan dargestellten Wohngebieten das preisgebundene Vorkaufsrecht nach § 3 BauGB-MaßnahmenG ausüben, oder durch Satzung Vorkaufsrechte begründen. Sie kann eine Veränderungssperre beschließen oder die Zurückstellung von Baugesuchen beantragen.

1.6

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme soll dazu führen, dass die Gemeinde ihre städtebaulichen Vorstellungen konzeptionell geschlossener und rascher verwirklichen kann als über die herkömmlichen Verfahren des allgemeinen Städtebaurechts. Anstelle der (außer in Anpassungsgebieten) ausgeschlossenen Umlegung hat die Gemeinde grundsätzlich alle Grundstücke im Entwicklungsbereich freihändig zu erwerben bzw. notfalls durch Enteignung zu beschaffen. Nach der vollständigen Grundstücksneuordnung, der Erschließung und sonstigen Vorbereitung für eine Neubebauung hat sie die baureifen Grundstücke an die früheren Eigentümer und an andere Bauwillige zu veräußern. Das Bauen unterliegt auch im Entwicklungsbereich den Zulässigkeitsregeln der §§29 ff. BauGB. Im Entwicklungsbereich ist ein Bebauungsplan erforderlich und ohne Verzug aufzustellen.

Über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus kann die Gemeinde ferner in den zivilrechtlichen Verträgen über die Veräußerung der (neuen) Grundstücke die Bauherrn verpflichten, das Bauvorhaben

- nach ihren Vorstellungen zu gestalten,
- für bestimmte Personengruppen zu nutzen (wie Altenwohnungen, Studentenwohnungen, Sozialwohnungen),
- bis zu einem bestimmten Zeitpunkt auszuführen.

Das Zivilrecht gibt genügend Möglichkeiten, die Erfüllung der Vertragspflichten abzusichern und durchzusetzen (z. B. mit Vertragsstrafen, Vorbehalt des Rückerwerbs, Eintragungen im Grundbuch).

1.7

Gegenüber dem alten Entwicklungsrecht kann die Gemeinde jetzt von dem Erwerb eines Grundstückes absehen, wenn der Eigentümer in der Lage ist, .selbst nach den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme in angemessener Frist zu bauen und sich dazu verpflichtet. Die Gemeinde kann in eine Verpflichtungserklärung ihre Vorstellungen wie bei den Veräußerungsverträgen aufnehmen lassen und die Sicherungen verlangen. Denkbar ist auch, dass die Gemeinde mit entsprechenden Verträgen einer Eigentümergemeinschaft die Entwicklung eines Teilbereiches überlässt. Die Gemeinde kann auch die Veräußerung eines Grundstückes an einen Bauwilligen genehmigen, wenn sich der Erwerber den Zielen und Zwecken der Entwicklung durch entsprechenden Vertrag mit der Gemeinde unterwirft. Die Gemeinde kann zur Erfüllung der Aufgaben im Entwicklungsbereich einen Entwicklungsträger als ihren Treuhänder einsetzen.

1.8

Die Entwicklungsmaßnahme wird u. a. dadurch finanziert, dass die Gemeinde die Grundstücke zu dem Wert erwirbt, den sie ohne Aussicht auf die Entwicklung haben (Anfangswert) und die baureifen Grundstücke zu dem Verkehrswert nach erfolgter Entwicklung veräußert (Endwert). Soweit Eigentümer Grundstücke behalten und selbst bebauen, haben sie einen Ausgleichsbetrag in Höhe der Differenz des Anfangs- und Endwertes ihres Grundstückes zu zahlen. Dafür werden im Entwicklungsbereich keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch erhoben.

1.9

Zur Sicherung der geordneten Entwicklung dient auch der Genehmigungsvorbehalt für alle Erwerbsvorgänge und wesentlichen Änderungen im Entwicklungsbereich. Andererseits finden die Regeln über die Veränderungssperre keine Anwendung mehr. Die Gemeinde kann ein Vorkaufsrecht im Entwicklungsbereich ausüben. Schließlich kann sie von dem Mittel der Enteignung zum Erwerb der Grundstücke Gebrauch machen.

1.10

Für die städtebaulichen Entwicklungsbereiche gibt es Abgaben- und Auslagenbefreiungen sowie Steuererleichterungen. Öffentliche Aufgabenträger sind zur Mitwirkung an der Entwicklung verpflichtet. Das hat z. B. besondere Bedeutung für die äußere Erschließung, die Finanzierung der gemeindlichen Infrastruktur und die Förderung des Wohnungsbaus.

Die Entwicklungsmaßnahmen sind zügig durchzuführen. Deshalb sind sie z. B. kein Instrument der Bodenbevorratung. Die Gemeinde muss prüfen, ob die zum Grunderwerb, zur Baureifmachung, Planung, Erschließung usw. und Betreuung der Maßnahme erforderlichen Mittel bereitstehen. Dabei muss sie auch die Risiken für die Abwicklung bedenken, die durch die Weigerung der Mitwirkung betroffener Eigentümer und die Anfechtung der Entwicklungssatzung oder einzelner Entscheidungen aufgrund der Satzung auftreten können. Eine Förderung durch das Land ist nicht Voraussetzung zur förmlichen Festlegung.

2

Allgemeine Anwendungsvoraussetzungen

2.1

Wann kommt die Festlegung eines Entwicklungsbereichs in Betracht?

Die Gemeinde hat nach dem Baugesetzbuch verschiedene Möglichkeiten, die städtebauliche Entwicklung bezogen auf einzelne Flächen oder das gesamte Gemeindegebiet zu bewirken, z.B. durch Ausweisung von Bauland über die Bauleitplanung gemäß §§ I ff. BauGB oder etwa die Bauleitplanung mit Umlegung und Erschließung. Sie wird bei der Überplanung eines Gebiets auch vor der Entscheidung stehen, ob sie eine Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme anwendet.

Diese Entscheidung richtet sich nach den vorgefundenen Problemlagen und den Zielen der städtebaulichen Instrumente. Geht es nur darum, städtebauliche Missstände zu beseitigen, ist die Sanierungsmaßnahme das geeignete Instrument. Geht es um die Neuentwicklung eines Ortsteils oder anderer Teile des Gemeindegebiets, kommt die Entwicklungsmaßnahme zum Zuge. Die Instrumente des besonderen Städtebaurechts können nur unter bestimmten Voraussetzungen angewendet werden und sind deshalb nur in bestimmten Fällen die zur Lösung städtebaulicher Probleme gebotenen Mittel. Welches Instrument des allgemeinen oder des besonderen Städtebaurechts im konkreten Fall anzuwenden ist, entscheidet sich u. a. auf dem Hintergrund folgender Fragen:

- Was soll konkret städtebaulich erreicht werden?
- Besteht kurzfristiger oder mittelfristiger Handlungsbedarf?
- Kann das Ziel mit privaten Aktivitäten erreicht werden, oder erscheint überwiegend gemeindliches Handeln erforderlich?

Soweit die von der Gemeinde ermittelten Ziele und Zwecke mit den vom Gesetzgeber formulierten Vorgaben übereinstimmen, kommt die Anwendung der entsprechenden städtebaulichen Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts in Betracht

- Gemäß § 6 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG können nur solche Maßnahmen Grundlage für die Festlegung eines Entwicklungsbereichs sein, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen.
- Nach § 6 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG können nur Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden.

Die Festsetzungsmöglichkeiten für Entwicklungsbereiche sind danach sowohl inhaltlich als auch räumlich eingegrenzt.

2.2

Wann liegen einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung einer Maßnahme im öffentlichen Interesse?

Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn die Anwendung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme angeraten scheint.

Die städtebauliche Gesamtmaßnahme ist darauf angelegt, für einen bestimmten Bereich ein Geflecht mehrerer Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum koordiniert und aufeinander abgestimmt vorzubereiten und durchzuführen. Einzelmaßnahmen sind z. B. einzelne Vorhaben und einzelne bauliche Projekte. Aber auch eine bestimmte Planung ist als Einzelmaßnahme anzusehen. Die städtebauliche Gesamtmaßnahme ist gegenüber sonstigen städtebaulichen Maßnahmen besonders zur Lösung von städtebaulichen Problemen bestimmt, in denen ein qualifizierter städtebaulicher Handlungsbedarf besteht, der aus Gründen des öffentlichen Interesses ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen erfordert (s. Anlage 4).

Als öffentliches Interesse i. S. d. § 6 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG kommen die wichtigen städtebaulichen Belange in Betracht wie sie z. B. in § 1 Abs. 5 BauGB benannt sind. Anders ausgedrückt, ein öffentliches Interesse ist z. B. dann gegeben, wenn die Maßnahme geboten ist, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung Rechnung zu tragen oder auch dann,

- wenn einem der anderen unter § I Abs. 5 BauGB genannten Belange nur über die Maßnahme entsprochen werden kann.
- Insbesondere liegt die Maßnahme im öffentlichen Interesse, wenn sie zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an, Wohn- und Arbeitsstätten oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen dient.

Durch das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch haben die Wohnbelange ein besonderes Gewicht erhalten.

2.3

Was ist ein Ortsteil i. S. d. § 6 Abs. 2 BauBG-MaßnahmenG, was versteht man unter anderen Teilen des Gemeindegebiets?

2.3.1

Ortsteil ist der Teil eines Ortes, der wesentliche Teifunktionen des Ortes (z. B. Wohn- und Versorgungsfunktionen) erfüllt. Es ist nicht notwendig, dass alle wesentlichen Funktionen einer Gemeinde abgedeckt werden. Die Selbständigkeit des Ortsteils ist nicht erforderlich. Er muss allerdings ein beträchtliches Eigengewicht haben, das auch im Gesamtgefüge des Ortes deutlich wahrnehmbar bleibt.

Die Frage, ob ein Ortsteil vorliegt, ist damit immer auch im Zusammenhang mit der jeweiligen Größe und Siedlungsstruktur einer Gemeinde zu sehen.

2.3.2

Auch die anderen Teile eines Gemeindegebiets müssen eine besondere Bedeutung für die örtliche oder überörtliche Entwicklung haben. Sie müssen zwar nicht Teifunktionen eines Ortes erfüllen, aber dennoch ein solches Gewicht haben, dass sie als Teil des Gemeindegebiets wahrnehmbar sind. Diese Bedeutung, bzw. dieses Gewicht kann sich zum einen aus der Flächengröße ergeben, entscheidend kann aber auch die Qualität der angestrebten Nutzung sein. Konkrete Ober- und Untergrenzen oder Minimalvoraussetzungen können nicht festgesetzt werden.

Während für eine Kleingemeinde schon die Errichtung von 100 Wohneinheiten herausragende Bedeutung haben mag, würde in einer Großstadt eine solche Maßnahme allein kaum ins Gewicht fallen.

Eine große Gemeinde wird dagegen oftmals verstärkt das genannte qualitative Moment berücksichtigen. Ihr städtebauliches Gesamtgefüge hängt nicht zuletzt von der aufeinander abgestimmten Funktionsfähigkeit der in ihr enthaltenen eigenständigen Gebiete ab. D. h., im Einzelfall kann ein Bereich, dessen Flächenausmaß (bezogen auf das gesamte Stadtgebiet) absolut gesehen eher unbedeutend ist, allein aufgrund der ihm zugesetzten und notwendigen städtebaulichen Aufgaben erhebliche Bedeutung haben.

Der Gesetzgeber hat mit der Einführung des Begriffs „andere Teile des Gemeindegebiets“ die Möglichkeit geschaffen, auch kleinteilige Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen. Wenn er gleichzeitig auf die besondere Bedeutung der Flächen abstellt, so wird daraus aber deutlich, dass nicht jedes beliebige Gebiet möglicher Gegenstand einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sein kann.

2.3.3

Die Frage, ob es sich um einen Bereich handelt, in dem eine Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden kann, lässt sich letztlich nur vor Ort beantworten. Folgende Überlegungen sollten u. a. Beachtung finden:

- Welche Entwicklungs- und Plankonzeptionen der Gemeinde liegen vor?
- Gehört der betreffende Bereich zu den Flächen, deren mittelfristige Nutzung sichergestellt sein muss, um entsprechende Funktions- und Versorgungsdefizite aufzufangen?

- Handelt es sich um eine Fläche von städtebaulicher zentraler Bedeutung?

2.3.4

Da § 6 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG nicht nur auf die Bedeutung für die Gemeinde abstellt, sondern auch die Entwicklungsmaßnahme in Flächen zulässt, die regionale oder landesweite Bedeutung haben, kann dieser Fragenkomplex erweitert werden:

- Entspricht die Maßnahme regionalen Raumordnungsplänen?

- Gibt es Vorgaben im Bereich Landesentwicklung?

- Gibt es mittelfristigen Bedarf an Wohn- und anderen Siedlungsflächen innerhalb der Region?

2.4

Was kann mit einer Entwicklungsmaßnahme erreicht werden?

Das Gesetz unterscheidet zwei Fallgruppen:

- Die erstmalige Entwicklung und

- die Neuordnung eines Gebietes.

Gegenüber der ehemaligen im Städtebauförderungsgesetz verankerten Entwicklungsmaßnahme ist damit die Aufgabenstellung verändert und fortentwickelt worden. Die „alte“ Entwicklungsmaßnahme betraf nur die erstmalige Entwicklung eines Ortsteils.

2.4.1

Zu der ersten Fallgruppe des § 6 Abs. 2 Satz I BauGB-MaßnahmenG, die die erstmalige Entwicklung eines Ortsteils oder anderen Teils der Gemeinde zum Gegenstand hatten, gehören Maßnahmen mit dem Ziel, neues Bauland auf zuschließen. Typisch sind dafür bislang nicht überplante Gebiete am Stadtrand, die als neue Siedlungsflächen z. B. als Wohnbau oder Gewerbefläche neu entwickelt werden sollen.

2.4.2

Die Entwicklungsmaßnahme kann aber auch auf eine Neuordnung bereits bebauter Ortslagen ausgerichtet sein. Diese Möglichkeit trägt den aktuellen Bedürfnissen des Städtebaus Rechnung. Gegenstand dieser Entwicklungsmaßnahme können z. B. größere innerstädtische Brachflächen sein oder Flächen, denen von der gemeindlichen Planung her eine andere- städtebauliche Nutzung zugeschrieben wird als die bislang ausgeübte, und damit eine neue städtebauliche Funktion. Umnutzung und Wiedernutzung sind die entscheidenden Stichworte. Möglicher Gegenstand einer entsprechenden Maßnahme kann z. B. auch die Umnutzung freigewordener Militärflächen sein.

2.4.3

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme muss nicht darauf angelegt sein, alle in § 6 Abs. 2 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG genannten Funktionen in einem bestimmten Gebiet zu verwirklichen. Dies widerspricht gerade der beabsichtigten Erweiterung des Instruments der Entwicklungsmaßnahme, denn andernfalls würde die Entwicklungsmaßnahme nur der Schaffung oder Wiederentwicklung eines Ortsteils, sogar nur eines selbständigen Ortsteils dienen. Die Möglichkeit der Entwicklung anderer Teile des Gemeindegebiets würde jedenfalls ins Leere laufen. Die Aufzählung in § 6 Abs. 2 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG (Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen) stellt aber klar, dass die Entwicklungsmaßnahme nicht lediglich dazu angewendet werden kann und muss, Wohngebiete zu schaffen oder zumindest solche Gebiete, die überwiegend Wohnzwecken dienen. Immerhin hätte die Einordnung der Entwicklungsmaßnahme in das Wohnungsbau-Erlichterungsgesetz dies nahe legen können. Die einzelne städtebauliche Entwicklungsmaßnahme kann also auch überwiegend oder ausschließlich jeweils nur Wohn-, Gewerbe-, Industrie- oder Infrastrukturzwecken dienen.

3

Die materiellen Festlegungsvoraussetzungen

Kommt die Festlegung eines Entwicklungsbereichs auf der Grundlage der Zielvorgaben des § 6 Abs. I und 2 BauGB-MaßnahmenG in Betracht, ist zu prüfen, ob die materiellen Festlegungsvoraussetzungen nach § 6 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG im konkreten Einzelfall erfüllt sind.

- Die Maßnahme muss den Zielen und Zwecken nach § 6 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG entsprechen (§ 6 Abs. 3 Nr. 1 BauGB-MaßnahmenG; vgl. zu den Zielen und Zwecken I 2),
- das Wohl der Allgemeinheit muss die Durchführung der Maßnahme erfordern, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen (vgl. § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauGB-MaßnahmenG),
- die zügige Durchführung der Maßnahme muss innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet sein (vgl. § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauGB-MaßnahmenG).

3.1

Wann erfordert das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme?

3.1.1

Das Wohl der Allgemeinheit ist ein (vor allem) im Recht der Enteignung verwendeter Begriff. Nach Art. 14 Abs. 3 Satz I Grundgesetz ist eine Enteignung nur zum Wohl der Allgemeinheit zulässig. Dieser Begriff liegt auch der Enteignung nach dem Baugesetzbuch gemäß § 87 BauGB zugrunde, die den verfassungsrechtlichen Anforderungen genügen muss. Er ist auch bei der Auslegung des § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauGB-MaßnahmenG heranzuziehen, wie dies schon bei der alten Entwicklungsmaßnahme im Rahmen der Auslegung des § 53 Abs. I Nr. 2 ' Städtebauförderungsgesetz der Fall war. Dies folgt daraus, dass der Entwicklungsmaßnahme eine enteignungsrechtliche Vorwirkung zukommt. Im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich ist die Enteignung auch ohne Bebauungsplan und insbesondere auch ohne Anwendung des § 87 BauGB zulässig - vgl. § 7 Abs. I Nr. 15 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 169 Abs. 3 BauGB.

Festlegung und Durchführung eines Entwicklungsbereichs setzen damit nicht nur das „übliche“ Interesse voraus. Erforderlich ist ein qualifiziertes öffentliches Interesse, welches über das allgemeine (hinter dem gesamten Städtebaurecht stehende) Interesse hinausgeht, und geeignet ist, im Rahmen einer Abwägung entgegenstehende Eigentumsrechte zu überwinden. Die Prüfung der Enteignungsvoraussetzungen ist aber z. Z. der Festlegung des Entwicklungsbereichs noch nicht für jedes einzelne Grundstück vorzunehmen. Es handelt sich vielmehr um eine mehr pauschale Prüfung. Das Wohl der Allgemeinheit muss generell die geplante Entwicklung einschließlich der gebotenen Enteignungen rechtfertigen. (Vgl. hierzu das Urteil des BGH vom 2. 10. 1986 - III ZR 99/85 - abgedruckt in DVB1.1987,474).

Rein fiskalische Interessen der Gemeinde genügen nicht, z. B. die Aussicht auf Fördermittel oder nur die Möglichkeit der Bodenwertabschöpfung. Das Gesetz nennt aber bereits selbst in § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauGB-MaßnahmenG zwei Belange, die in der Regel ein qualifiziertes Interesse in diesem Sinne begründen. Die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten und die Wiedernutzung brachliegender Flächen sind beispielhaft benannt. Zu beachten ist, dass hier nicht wie in § 1 Abs. I BauGB-MaßnahmenG auf den dringenden Wohnbedarf, sondern auf einen erhöhten Wohnbedarf abgestellt wird. Planung und Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme können sich nur mittelfristig auswirken.

Andere Belange, die die Entwicklungsmaßnahme verfolgen kann, müssen in ihrer Bedeutung den hervorgehobenen Beispielen entsprechen. In der Regel kann aber davon ausgegangen werden, dass die Voraussetzungen des § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauGB-MaßnahmenG erfüllt sind, wenn ein städtebaulicher Gegenstand i. S.d. § 6 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG vorliegt und die allgemeinen Fest-

legungsvoraussetzungen nach § 6 Abs. I BauGB-MaßnahmenG zu bejahen sind.

3.1.2

Das Wohl der Allgemeinheit muss die Entwicklungsmaßnahme erfordern.

Eine Maßnahme ist dann erforderlich, wenn sie geeignet und geboten ist, den mit ihr bezothenen Erfolg herbeizuführen.

Als Maßnahme mit enteignungsrechtlicher Vorwirkung unterliegt die Entwicklungsmaßnahme als Eingriff der öffentlichen Hand in verfassungsmäßig geschützte Rechte dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz. Sie kann daher nur zur Anwendung kommen, wenn nicht ein milderes Mittel zur Verfügung steht, welches den einzelnen weniger belastet, um das angestrebte Ziel zu verwirklichen. Die Gemeinde muss also im Einzelfall prüfen, ob die von ihr beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht ebenfalls mit anderen Mitteln bewirkt werden kann.

Besonders in den Fällen, in denen die Entwicklungsmaßnahme der Neuordnung einer Fläche dienen soll, wird eine umfassende Prüfung angezeigt sein, ob nicht etwa die Anwendung des Sanierungsrechts ausreichend ist. Außerdem ist zu prüfen, ob nicht die Mittel des allgemeinen Bau-rechts, Bauleitplanung und die Schaffung von Baurecht etwa gemeinsam mit einer Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB oder einer Grenzregelung gemäß §§ 80 ff. BauGB genügen. Dies wird z. B. dann zu bejahen sein, wenn erkennbar die betroffenen Eigentümer der in Rede stehenden Fläche, das ihnen tatsächlich und rechtlich zu eröffnende Baurecht verwirklichen werden. Im Zusammenhang mit der Frage, ob die Entwicklungsmaßnahme tatsächlich erforderlich ist, sind auch die Möglichkeiten des städtebaulichen Vertrages zu beachten, etwa zur Sicherstellung einer bestimmten baulichen Nutzung eines Grundstücks oder der alsbaldigen Bebauung (z. B. sozialer Wohnungsbau).

3.1.3

Die Frage nach der Erforderlichkeit der Entwicklungsmaßnahme stellt sich insbesondere aber auch immer dann, wenn der geplante Entwicklungsbereich in der Hand nur einiger weniger oder eines Eigentümers liegt und zudem eine grundsätzliche Verkaufsbereitschaft besteht. Die vertragliche Vereinbarung ist in jedem Falle vorzuziehen. Weit auseinanderliegende Preisvorstellungen, wobei sich die Gemeinde an dem tatsächlichen Verkehrswert der Fläche orientieren muss, könnten allerdings die Notwendigkeit einer Entwicklungsmaßnahme begründen. Wenn es der Gemeinde aber möglich ist, die Grundstücke zu einem dem Anfangswert entsprechendem Preis direkt oder im wesentlichen über das Vorkaufsrecht zu erwerben, ist i. d. R. kein Raum mehr für die Anwendung der Entwicklungsmaßnahme.

Die Gemeinde kann die Flächen erwerben und ihre Planvorstellungen gegenüber ihren weiteren Vertragspartnern, den zukünftigen Erwerbern der Fläche, vertraglich absichern. Eine andere Beurteilung kann sich aber in Fällen ergeben, in denen weitere städtebauliche Gründe hinzutreten, die den Einsatz des entwicklungsrechtlichen Instrumentariums erforderlich machen. Wichtige Fragen dürften z. B. der Zeitpunkt der Verfügbarkeit von Grund und Boden in dem Bereich und der dafür maßgebliche Bodenpreis sein. Unter Umständen können bereits die ohne Anwendung des Entwicklungsmaßnahmenrechts sich abzeichnenden Bodenpreissteigerungen faktisch verhindern, dass die von der Gemeinde verfolgten städtebaulichen Ziele - z. B. die angestrebte Be-rücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung als Bauherrn oder Mieter - im Rahmen einer zügi-gen Durchführung der Entwicklungsmaßnahme verwirklicht werden könnten. Die Gemeinde hat nur so die Möglichkeit den jeweiligen Verkehrswert der Fläche ohne Rücksicht auf die mit der Aussicht, der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme verbundene Wertstei-gerung festzuschreiben (vgl. § 7 A bs. I Nr. 8 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 153 BauGB), und diese Flächen damit zum entwicklungsunbeeinflussten Wert zu erwerben. Hängt davon aber die

städtebauliche Entwicklung der Fläche ab, kann die Entwicklungsmaßnahme eingesetzt werden, sofern auch die übrigen Voraussetzungen für die Anwendung des Instrumentariums gegeben sind. Dies kann auch im Bereich der Umnutzung von ehemals militärischen Flächen gelten, so weit der Bund alleiniger Eigentümer der betreffenden Fläche ist oder soweit andere Aufgabenträger betroffen sind. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang aber auch auf die Möglichkeit der verbilligten Abgabe der Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Wert an die Gemeinde gemäß den entsprechenden Vermerken des Haushaltungsrechts des Bundes.

3.2

Was bedeutet zügige Durchführung i. S. d. § 6 Ab«. 3 Nr. 3 BauGB-MaßnahmenG, welche Pflichten obliegen der Gemeinde? Wann ist die zügige Durchführung gewährleistet?

3.2.1

Das Gebot der zügigen Durchführung begründet eine gesteigerte Verantwortung der Gemeinde. Die Gemeinde ist verpflichtet, die ihr nach dem Baugesetzbuch und anderen Vorschriften zustehenden Befugnisse auszuüben, sobald und soweit es zur Umsetzung und Verwirklichung der Ziele der Entwicklungsmaßnahme erforderlich ist. Das Sonderrecht der Entwicklungsmaßnahme darf nicht länger aufrecht erhalten werden, als es die sinnvolle Durchführung der Maßnahme gebietet. Die Festlegung eines Entwicklungsbereichs setzt lediglich voraus, dass Ziele und Zwecke der Maßnahme soweit konkretisiert sind, dass der Nachweis für die Festlegungsvoraussetzungen getroffen werden kann. Sie muss diese städtebaulichen Zielsetzungen aber sobald als möglich präzisieren und entsprechend festschreiben. So hat die Gemeinde z. B. gemäß §7 Abs. I Nr. 11 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 166 BauGB ohne Verzug einen Bebauungsplan aufzustellen. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss kann durchaus mit der Festlegung des Entwicklungsbereichs verbunden werden. Nur so ist letztlich auch gewährleistet, dass die besonderen Instrumentarien der Entwicklungsmaßnahme (z. B. gemäß § 7 Abs. I Nr. 12 BauGB-MaßnahmenG die Abwendungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde) sinnvoll eingesetzt werden können. Aber auch im übrigen muss sich die Gemeinde um die schnelle Beseitigung von Hemmnissen bemühen. Die Durchführung und damit die geplante städtebauliche Entwicklung, muss innerhalb eines absehbaren Zeitraums gesichert sein. Eine grundsätzliche Zeitvorgabe ist nicht möglich. Welcher Zeitraum als absehbarer Zeitraum und damit als angemessener Zeitraum anzusehen ist, bestimmt sich zunächst nach den Umständen des Einzelfalls. Maßgebend sind Ausmaß und Umfang der Maßnahme.

Bezüglich der Entwicklungsmaßnahme nach altem Recht gemäß § 53 Städtebauförderungsgesetz wurde ein veranschlagter Zeitraum von 15 Jahren aufgrund des regelmäßig vorhandenen Umfangs der Entwicklungsmaßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz und der Komplexität der Maßnahmen von der Rechtsprechung als in der Regel gesetzeskonform angesehen.

Da die fortentwickelte Entwicklungsmaßnahme auch kleinteilige Maßnahmen zulässt, ist der Zeitrahmen entsprechend zu verkürzen. Zehn Jahre erscheinen insoweit i. d. R. angemessen. Besondere Umstände des Einzelfalls, wie etwa Altlastenprobleme oder Größe der Entwicklungsmaßnahme, können einen längeren Zeitraum rechtfertigen.

3.2.3

Gesichert ist die Durchführung in diesem Sinne, wenn die Entwicklung des Bereichs entsprechend den zeitlichen Vorgaben gewährleistet ist. Dies setzt neben der sachgerechten Bewertung der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort auch die Finanzierbarkeit der Maßnahme voraus. Die zu erwartenden Ausgaben im Hinblick auf den anstehenden Grundstückserwerb oder Erschlie-

ßungsmaßnahmen sind den zu erwartenden Einnahmen gegenüber zu stellen. Die Deckung der verbleibenden Finanzierungslücke muss entweder allein aus Mitteln der Kommune möglich oder aber aus Fördermitteln gegeben sein. Insbesondere solche Entwicklungsmaßnahmen, die auf die erstmalige Entwicklung eines Bereiches ausgerichtet sind, können auch ohne staatliche Förderung durchgeführt werden, da hier die Differenz zwischen entwicklungsunbeeinflusstem Wert und dem Neuordnungswert entsprechend groß ist, wenn sich nicht bereits entwicklungsunbeeinflusste Bauerwartungen herausgebildet haben. Die Summe der zu erwartenden Planungsgewinne und Ausgleichsbeträge kann die Finanzierung dann ausreichend sichern.

4

Der räumliche Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme

Wie bereits ausgeführt, soll über die Entwicklungsmaßnahme die erstmalige Entwicklung eines Ortsteils oder eines anderen Teils des Gemeindegebiets oder aber deren neue Entwicklung im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung (Wieder- oder Umnutzung) bewirkt werden. Die Vermischung beider Typen ist grundsätzlich möglich.

4.1

Wie ist der städtebauliche Entwicklungsbereich räumlich zu begrenzen?

Entscheidend für die Größe und die konkrete räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs einer Entwicklungsbereichssatzung ist gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG, dass die Flächen und Grundstücke in den Entwicklungsbereich einbezogen werden, die für eine zweckmäßige, einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Maßnahme erforderlich sind. Was zweckmäßig ist, bestimmt sich nach den konkreten Umständen vor Ort. Die örtlichen Gegebenheiten sind von Bedeutung ebenso wie das Ziel der geplanten Entwicklungsmaßnahme, der Zeitfaktor und schließlich die zur Verfügung stehenden bzw. zu erwartenden Finanzierungsmöglichkeiten. Nicht nur im Hinblick auf diese Kriterien, sondern auch im Hinblick auf das angeführte Gebot der Erforderlichkeit orientiert sich die Festlegung des Satzungsgebiets an dem Prinzip: So klein wie möglich und so groß wie nötig.

Können Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme erreicht werden ohne den Einbezug aller Grundstücke eines bestimmten Gebiets, so können die von der Entwicklung demnach nicht betroffenen Grundstücke gemäß § 6 Abs. 4 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG aus dem festzulegenden Entwicklungsbereich ganz oder teilweise ausgenommen werden.

Welche Flächen in den -Entwicklungsbereich einbezogen werden, bestimmt sich also nach den Zielen und Zwecken der geplanten Entwicklungsmaßnahme. Dies kann auch dazu führen, dass es erforderlich wird, bebaute Grundstücke in den Entwicklungsbereich einzubeziehen.

4.2

Wann können im Zusammenhang bebaute Gebiete in den Entwicklungsbereich einbezogen werden?

4.2.1

Der Begriff „im Zusammenhang bebaute Gebiete“ ist zu unterscheiden von dem in § 34 BauGB gewählten Begriff im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Voraussetzung des im Zusammenhang bebauten Gebiets ist zunächst eine Bebauung, die den Begriff des Bebauungszusammenhangs erfüllt. Dies ist dann der Fall, wenn eine tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung vorhanden ist. Abzustellen ist allein auf die vorhandene Bebauung. Eine nur zulässige Bebauung, wenn auch evtl. bereits genehmigt, ist nicht zu berücksichtigen. Andererseits kommt es für die Beachtlich-

keit der bestehenden Bebauung nicht darauf an, ob die Bauten formell und materiell baurecht-mäßig errichtet worden sind. Tatsächlich vorhandene Bauten bleiben nur dann außer Betracht, wenn sich aus dem Verhalten der zuständigen Behörden (z. B. Erlass einer Abbruchverfügung) ergibt, dass ihre Beseitigung in absehbarer Zeit erfolgen wird.

Für die Ausdehnung des Bebauungszusammenhangs kommt es auf die Grundstücksgrenzen nicht entscheidend an. So muss z. B. ein am Rande der Bebauung liegendes und selbst bebautes großes Grundstück nicht in seiner vollen Ausdehnung dem Bebauungszusammenhang zuge-rechnet werden.

4.2.2

§ 6 Abs. 4 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG gestattet im Unterschied zu § 53 Abs. 2 Satz 2 Städte-bauförderungsgesetz den Einbezug im Zusammenhang bebauter Gebiete nicht nur als Anpas-sungsgebiet i. S. d. § 6 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG. Das Gesetz stellt darauf ab, dass die im Zu-sammenhang bebauten Flächen, die vorhandenen Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen nicht entsprechend den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme genutzt werden und auch eine grundsätzliche Neuordnung der bebauten Gebiete erforderlich wird.

4.3

Gibt es grundstücksbezogene Besonderheiten, die zu beachten sind?

Gemäß § 6 Abs. 4 S. 4 bis 6 BauGB-MaßnahmenG dürfen folgende Grundstücke nur mit Zustim-mung des Bedarfsträgers in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden:

- Grundstücke eines öffentlichen Bedarfsträgers für Zwecke der Landesverteidigung, des Bun-desgrenzschutzes, der Zollverwaltung, der Polizei, des Zivilschutzes, des Post- und Fernmelde-wesens, der Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Got-tesdienstes oder der Seelsorge (§ 26 Nr. 2 BauGB);
- Grundstücke, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dienen (§ 35 Abs. I Nr. 6 BauGB);
- Grundstücke, auf denen sich Anlagen befinden, die den Vorschriften des Bundesfernstraßen-gesetzes, des Bundesbahngesetzes, des Telegrafenwegegesetzes, des Luftverkehrsgesetzes, des Personenbeförderungsgesetzes und des Abfallgesetzes sowie des Gesetzes über den Bau und Betrieb von Versuchsanlagen zur Erprobung von Techniken für den spurgeführten Verkehr unterliegen; außerdem die in Planfeststellungsverfahren für überörtliche Planungen nach landes-rechtlichen Vorschriften des Verkehrs-, Wege- und Wasserrechtes eingezogenen Grundstücke (§ 26 Abs. I .Nr. 3 BauGB i. V. m. § 38 BauGB);
- Grundstücke, die in ein Anhörungsverfahren nach § I Abs. 2 des Landbeschaffungsgesetzes einbezogen sind.

Gemäß § 6 Abs. 4 Satz 5 BauGB-MaßnahmenG soll der Bedarfsträger seine Zustimmung erteilen, wenn auch bei Berücksichtigung seiner Aufgaben ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme besteht. Der Bedarfsträger hat insoweit das Gewicht seiner eigenen Aufgaben (Interessen) mit dem Gewicht der beabsichtigten Entwicklungsmaßnahmen zu vergleichen und in Abwägung dieser Belange seine Entscheidung zu treffen. Die Vorschrift ist als Soll-Vorschrift ausgestattet, so dass der Bedarfsträger im Regel-fall seine Zustimmung erteilen muss, wenn die Berücksichtigung seiner Aufgaben dies zulässt. Das Zustimmungserfordernis nach § 6 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG besteht nur solange wie feststeht, dass die in Rede stehenden Grundstücke tatsächlich dem angesprochenen Zweck die-nen. Demzufolge können Flächen des Bundes, des Landes oder aber der Deutschen Bundes-

bahn einbezogen werden, die aus der besonderen Zweckbestimmung bereits entlassen sind. Bei der Anwendung des § 6 BauGB-MaßnahmenG auf Konversionsflächen ist damit spätestens vor dem gemeindlichen Beschluss über die Entwicklungssatzung zu klären, ob die Flächen bereits endgültig aus der militärischen Nutzung entlassen sind (Freigabe durch die Bundeswehrverwaltung).

5

Vorbereitende Untersuchungen/Voruntersuchungen

Vorbereitende Untersuchungen sind nur für Anpassungsgebiete vorgeschrieben. Vor der förmlichen Festlegung eines Anpassungsgebietes sind für dieses Gebiet vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchzuführen, wenn nicht bereits hinreichende Beurteilungsgrundlagen vorliegen (vgl. III). Vor der Festlegung der Entwicklungsbereiche sind förmliche vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB im übrigen nicht vorgeschrieben.

5.1

Wie ist im sonstigen Entwicklungsbereich zu verfahren?

Die sachgerechte Vorbereitung des gemeindlichen Satzungsbeschlusses wird i. d. R. Voruntersuchungen erforderlich machen, die allerdings nicht an den formellen und materiellen Anforderungen des § 141 BauGB auszurichten sind. Folgende Gesichtspunkte lassen die Durchführung von Voruntersuchungen notwendig erscheinen, sofern nicht bereits entsprechende Erkenntnisse vorliegen:

- Mit dem Antrag auf Genehmigung der Entwicklungssatzung hat die Gemeinde einen Bericht über die Gründe vorzulegen, die die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs rechtfertigen (§ 6 Abs. 7 BauGB-MaßnahmenG). Für diesen Bericht müssen die notwendigen Beurteilungsgrundlagen erarbeitet werden.
- Wenn die Festlegungsvoraussetzungen des § 6 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG nicht vorliegen, ist die Genehmigung der Satzung zu versagen. Nach § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauGB-MaßnahmenG setzt die Genehmigung der Satzung u. a. den Nachweis voraus, dass die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet ist.
- Zum Aspekt der zügigen Durchführung gehört auch die gesichert erscheinende Finanzierung.

Für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist daher eine Kosten- und Finanzierungsübersicht zu erstellen (§ 7 Abs. I Nr. 6 BauGB-MaßnahmenG in Verbindung mit § 149 BauGB). Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wird zwar in der Durchführungsphase zunehmend konkretisiert und fortgeschrieben, es müssen jedoch bereits für das Genehmigungsverfahren ausreichende Angaben vorliegen, die auf eine zügige Durchführung und eine gesicherte Finanzierung schließen lassen.

5.2

Was ist Inhalt und Umfang der Voruntersuchungen?

Umfang und Intensität der Voruntersuchungen richten sich nach der vorgesehenen instrumentellen Eingriffstiefe, vor allem aber nach den unterschiedlichen Festlegungsvoraussetzungen für die jeweils vorgesehenen Entwicklungsbereiche (Innenbereich, Außenbereich, im Zusammenhang bebaute Gebiete, Anpassungsgebiete, Ausnahmegrundstücke).

Aus den Voruntersuchungen müssen sich hinreichende Anhaltspunkte dafür ergeben, dass das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Maßnahme nach diesem Gesetz - also vor allem auch mit dem enteignungsrechtlichen Entwicklungsinstrumentarium - erfordert. Wegen der enteignungs- rechtlichen Vorwirkung ist eine sorgfältige Prüfung erforderlich, ob die geplante

Maßnahme nicht mit Instrumenten des allgemeinen oder besonderen Städtebaurechts durchgeführt werden kann, die für die betroffenen Grundstückseigentümer weniger belastend sind, und ob insgesamt die Enteignungsvoraussetzungen vorliegen.

Diese pauschale - nicht unbedingt grundstücksbezogene - Prüfung der Enteignungsvoraussetzungen ist auf den Zeitpunkt des Erlasses der Entwicklungssatzung bezogen. Den Grundstücks-eigentümern und Nutzungsberechtigten der im künftigen Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücke ist Gelegenheit zur Äußerung zu geben. Bei Existenzgefährdung einzelner Grundstückseigentümer ist eine weitergehende enteignungsrechtliche Zulässigkeitsprüfung durchzuführen. Ob die Gemeinde persönliche Gespräche durchführt, oder z. B. eine Sprechstunde einrichtet, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Es obliegt ihr aber keine umfassende Ermittlungspflicht 6 hinsichtlich aller tatsächlichen Eigentumsrechte usw., wenn diese- aufgrund objektiver Umstände nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand festzustellen wären.

Untersuchungsthema sind daher grundsätzlich:

- die Bedeutung des Entwicklungsbereichs für die örtliche und überörtliche Entwicklung (Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, aber auch Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, bzw. Wiedernutzung brachliegender Flächen; Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung),
 - die Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme und die Abgrenzung des Entwicklungsbereichs,
 - die Eigentumsverhältnisse im künftigen Entwicklungsbereich,
 - die (entwicklungsunbeeinflussten) Grundstücksverkehrswerte,
- die allgemeine Mitwirkungs- bzw. Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer (z. B. auch Lösung von Existenzproblemen/Sozialplan/Tausch- und Ersatzland für Landwirte, gewerbliche Betriebe und andere zu beseitigende Altnutzungen), die Erforderlichkeit des besonderen entwicklungsrechtlichen Instrumentariums, entscheidungsbestimmende Gebietsmerkmale (z. B. Nutzungs- und Funktionsschwächen, Erschließung, Bodenqualität, Altlasten),
- die Zusammenstellung der voraussichtlichen Kosten und Möglichkeiten der Finanzierung zur Durchführung der Maßnahme (Kosten- und Finanzierungsübersicht),
 - die Gewährleistung der zügigen Durchführung der Entwicklungsmaßnahme in absehbarer Zeit.

5.3

Besteht eine Beteiligungs-, Mitwirkungs- und Auskunftspflicht der Bürger?

Nach §7 Abs. I Nr. 4 BauGB-Maßnahmengesetz gelten die §§ 137, 138 und 139 BauGB für Entwicklungsmaßnahmen entsprechend, insbesondere auch bereits vor der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs. Dies ermöglicht es der Gemeinde, bei den Voruntersuchungen die notwendigen Erkenntnisse zu sammeln.

Ein Beschluss der Gemeinde über den Beginn der Voruntersuchungen ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, ein entsprechender Beschluss ist jedoch nicht ausgeschlossen. Er ist auf jeden Fall sinnvoll für die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets. Vor allem kann er als Stichtagsregelung für den Anfangswert im Rahmen der Ermittlung entwicklungsbedingter Werterhöhungen, die grundsätzlich unberücksichtigt bleiben (§ 7 Abs. I Nr. 8 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 153 BauGB) Bedeutung haben. Der Wertsteigerungsstop i. S. d. § 153 Abs. I BauGB wird nicht erst durch einen förmlichen Beschluss, sondern schon durch die bloße Aussicht, dass für ein bestimmtes Gebiet die Entwicklung im förmlichen Verfahren bevorsteht, ausgelöst. Diese Aussicht kann sich beispielsweise in der erstmaligen Beratung der Gemeinde über diesen Tagesordnungspunkt manifestieren. Spätestens aber die ortsübliche Bekanntgabe eines Beschlusses über den Beginn von Voruntersuchungen würde die konkrete Entwicklungsabsicht hinreichend belegen, so dass zur

Berechnung des entwicklungsunbeeinflussten Anfangswertes spätestens der Tag der Bekanntmachung dieses Beschlusses herangezogen werden könnte.

Mit der ortsüblichen Bekanntgabe eines Beschlusses über den Beginn von Voruntersuchungen ergibt sich für alle Beteiligte ein eindeutiger gebietlicher Rahmen, in dessen Grenzen die Mitwirkungsrechte und -pflichten der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange sowie die Auskunftspflicht gelten.

6

Förmliches Verfahren

6.1

Wie wird die Entwicklungsmaßnahme beschlossen?

Nach § 6 Abs. 5 Satz I BauGB-MaßnahmenG beschließt die Gemeinde die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs als Satzung (Entwicklungssatzung, vgl. Muster in Anlage 1). Das Anlage I zuständige Beschlussorgan ergibt sich aus der Gemeindeordnung des jeweiligen Landes. Ein förmliches Satzungsaufstellungsverfahren ist nicht vorgesehen. Allerdings sind im Rahmen der beim Erlass der Entwicklungssatzung vorzunehmenden Abwägung (§ 7 Abs. I Nr. 3 i. V. m. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB) die Belange der Betroffenen zu berücksichtigen. Dazu gehört auch die Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft und Mitwirkungsmöglichkeiten der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger im Sinne von § 7 Abs. I Nr. 4 i. V. m. § 127 und § 139 BauGB (vgl. auch § 7 Abs. I Nr. 12 i. V. m. § 166 Abs. 3 BauGB). Gegebenenfalls ist die Aufstellung eines Sozialplans in Betracht zu ziehen. Eine förmliche Begründung der Entwicklungssatzung ist nicht erforderlich.

Voraussetzung ist jedenfalls, dass die Gemeinde bereits vor dem Satzungsbeschluss Vorstellungen über die Entwicklung des Bereichs und über die Durchführbarkeit der Maßnahmen hat (vgl. I 5).

6.2

Bedarf die Entwicklungssatzung einer Genehmigung?

Die Entwicklungssatzung ist nach § 6 Abs. 7 BauGB-MaßnahmenG von der höheren Verwaltungsbehörde (in NRW die Regierungspräsidenten) zu genehmigen. Aufgrund der herausgehobenen Bedeutung sind die Genehmigungsbehörden in NRW gehalten, vor Genehmigung - aber im Rahmen der gesetzlichen Fristen - der obersten Verwaltungsbehörde (z. Z. MSV) zu berichten. Dies geschieht nicht zuletzt mit Blick auf eine ggf. zu treffende Förderzusage für die zügige Durchführung der Entwicklungsmaßnahme. Die Gemeinde hat dem Antrag auf Genehmigung einen Bericht über die Gründe beizufügen, die die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs rechtfertigen. Der Bericht ist von dem Beschlussgremium der Gemeinde zur Kenntnis zu nehmen. Er ist zwar weder verfahrensrechtliche Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit der Bereichsfestlegung, noch hat er rechtsförmliche Bedeutung für die bei der Festlegung zu 6.4 tiefenfenden materiell-rechtlichen Entscheidungen der Gemeinde. Er ist aber Grundlage für die von der höheren Verwaltungsbehörde auszusprechende Genehmigung. In der Regel sollte der Bericht die wesentlichen Ergebnisse der Voruntersuchungen enthalten.

Der Genehmigungsbehörde sind neben dem vorgenannten Bericht folgende Unterlagen vorzulegen:

- Wortlaut der Entwicklungssatzung,
- Übersichtskarte (möglichst im Maßstab 1:5000), die die Lage des Entwicklungsbereichs erkennen lässt,
- Karte mit den Grenzen des Entwicklungsbereichs (möglichst im Maßstab I: 1000),
- beglaubigter Auszug aus der Niederschrift über den Satzungsbeschluss des Beschlussgremiums,
- Angaben zur Finanzlage der Gemeinde.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird ausschließlich geprüft, ob Rechtsverstöße vorliegen. Hierzu gehört neben den Anwendungsvoraussetzungen des § 6 Abs. I bis 3 BauGB-MaßnahmenG, der zutreffenden Begrenzung des Bereichs und den Verfahrensvorschriften auch die Einhaltung der für ihre Aufstellung maßgeblichen landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über die Befangenheit von Kommunalvertretern sowie die Durchführbarkeit der Maßnahme in absehbarer Zeit. Bestandteil der Prüfung ist ferner die ausreichende Bezeichnung des Bereichs in der Satzung. Schließlich sind der Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis nach den dafür geltenden Grundsätzen zu überprüfen.

Die Genehmigung ist insbesondere zu versagen, wenn die Festsetzungsvoraussetzungen des § 6 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG nicht vorliegen. Sie kann mit Nebenbestimmungen im Sinne des § 36 VwVfG versehen werden. Für die Genehmigung gilt im übrigen nach § 6 Abs. 7 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG § 6 Abs. 4 BauGB entsprechend. Die Prüfung der Satzung erfolgt danach innerhalb von drei Monaten nach Eingang aller erforderlichen Unterlagen bei der höheren Verwaltungsbehörde. Ist die Entwicklungssatzung fehlerhaft, so ist die Genehmigung innerhalb von drei Monaten - bei Verlängerungsmöglichkeit um in der Regel höchstens weitere drei Monate - zu versagen. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht fristgemäß unter Angabe von Gründen abgelehnt wird.

6.3

Wie erfolgt die Bekanntmachung der Entwicklungssatzung?

Die Entwicklungssatzung und die erteilte Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde sind ortsüblich bekannt zu machen (s. Anlage 2). Eine Ersatzbekanntmachung im Sinne des § 12 BauGB ist vom Bundesgesetzgeber wie bei der Sanierungssatzung nicht ausdrücklich vorgesehen, aber auch nicht ausgeschlossen, wenn sie aufgrund von Landesrecht zulässig ist. In der Bekanntmachung ist gemäß § 6 Abs. 8 BauGB-MaßnahmenG auf die Genehmigungspflichten nach § 7 Abs. I Nr. 5 und 8 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. §§ 144, 145 und 153 Abs. 2 BauGB hinzuweisen. Der Hinweis hat nur deklaratorische Bedeutung und soll potentiell Betroffene informieren. Im Interesse einer umfassenden Information der Betroffenen empfiehlt sich eine inhaltliche Wiedergabe dieser Bestimmungen. Der Hinweis ist jedoch weder Wirksamkeitsvoraussetzung für die Satzung noch Anwendungsvoraussetzung für den Genehmigungsvorbehalt. Außerdem ist aufgrund § 9 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG nach § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen hinzuweisen. Darüber hinaus kann es zweckmäßig sein, ergänzend darzulegen, dass die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nunmehr beginnt und wer damit beauftragt ist.

6.4

Wann tritt die Entwicklungssatzung in Kraft, wie wird sie aufgehoben?

Die Entwicklungssatzung wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich. Die Bestimmung eines späteren Inkrafttretens ist nicht zulässig. Die Form der Bekanntmachung und die Frage, wann die Bekanntmachung bewirkt ist, richtet sich nach Landesrecht. Im Falle des Abdrucks in der Zeitung wird sie regelmäßig mit Ablauf des Erscheinungstages, im Falle des Aushangs mit Ablauf der Aushangfrist, bewirkt sein.

Die Aufhebung der Entwicklungssatzung oder ihrer Teile erfolgt ebenfalls durch Satzungsbeschluss der Gemeinde. Für die Aufhebung der Entwicklungssatzung ist kein Genehmigungsverfahren, sondern das Anzeigeverfahren vorgesehen (vgl. hierzu die Erläuterungen zu § 7 Abs. I Nr. 10; II 7). Die Aufhebung ist ebenfalls bekannt zu machen.

6.5

Wem hat die Gemeinde die Entwicklungssatzung mitzuteilen?

Die Gemeinde hat die Satzung nach § 6 Abs. 9 BauGB-MaßnahmenG dem Grundbuchamt mitzuteilen und dabei die von der Entwicklungssatzung betroffenen Grundstücke aufzuführen. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, dass eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt wird (Entwicklungsvermerk).

Der Entwicklungsvermerk dient ausschließlich dazu, auf das besondere Entwicklungsrecht hinzuweisen, dem das Grundstück nunmehr unterliegt. Seine Eintragung im Grundbuch hat keine rechtsbegründende Bedeutung für das Entstehen des Genehmigungsvorbehals nach § 7 Abs. I Nr. 5 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. §§ 144, 145 BauGB. Er stellt keine Belastung des Grundstücks dar und nimmt auch • keine Rangstelle i. S. d. Grundbuchrechts ein.

Zweckmäßigerweise sollte die Entwicklungssatzung auch der für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Stelle mitgeteilt werden.

6.6

Was ist Inhalt der Entwicklungssatzung?

- Kennzeichnung des Entwicklungsbereichs mit einer Kurzbezeichnung,
- Angabe der Ermächtigungsgrundlage, Beschlussdatum,
- Erklärung, dass das in der Satzung bezeichnete Gebiet als Entwicklungsbereich förmlich festgelegt ist,
- eindeutige Abgrenzung des Entwicklungsbereichs,
- ggf. Erklärung, dass ein näher beschriebenes Gebiet als Anpassungsgebiet festgelegt wird.

Der Entwicklungsbereich muss in der Entwicklungssatzung eindeutig abgegrenzt werden, so dass die Übertragbarkeit der Grenzen in die Örtlichkeit einwandfrei möglich ist. Dies kann geschehen durch:

- Aufzählung der einzelnen Grundstücke im Entwicklungsbereich mit ihrer katasterlichen Bezeichnung (Gemarkung, Flur, Flurstück) oder
- zweifelsfreie Grenzbeschreibung oder
- zeichnerische Darstellung in einer geeigneten Karte, die Bestandteil der Satzung wird, oder
- Kombination von zeichnerischer und beschreibender Darstellung.

Es ist darauf zu achten, dass bei der Festlegung des Entwicklungsbereichs durch Aufzählung der Grundstücke mit ihren katalogmäßigen Bezeichnungen in der Entwicklungssatzung Ungenauigkeiten auftreten können, die u. U. auf die Rechtsbeständigkeit der gesamten Satzung durchschlagen.

Sofern die Abgrenzung des Entwicklungsbereichs nicht durch zeichnerische Darstellung in einer Karte erfolgt, sollte zur Erläuterung der Satzung dennoch eine Karte mit den Grenzen des Entwicklungsbereichs angefertigt werden. Es empfiehlt sich in diesem Fall aber nicht, diese Karte zum Bestandteil der Satzung zu erklären.

Aus Gründen der Rechtsklarheit sollte der Inhalt der Satzung auf die vorgenannten Angaben beschränkt werden; die Beschreibung von städtebaulichen Zielen u. a. sollten dem Bericht vorbehalten bleiben.

II.

Vollzug und gesetzliches Instrumentarium

I

Aufgabenträger der Entwicklungsmaßnahme

1.1

Wem obliegt die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme?

Die Entwicklungsmaßnahme wird grundsätzlich von der Gemeinde vorbereitet und durchgeführt. Sie hat die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass ein funktionsfähiger Bereich entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsteht. Die Gemeinde erfüllt diese Aufgabe, wenn sie die Grundstücke in dem Entwicklungsbereich erwirbt, sie entsprechend den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme neu ordnet, erschließt und im Anschluss daran unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung und unter Beachtung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme an Bauwillige, vorrangig an die früheren Eigentümer veräußert, die sich dazu verpflichten, die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahme zu bebauen (§7 Abs. I Nr. 15 i. V. m. § 169 BauGB Abs. 5 und 6).

Die Regelungen der §§ 6 und 7 BauGB-MaßnahmenG begründen daher bestimmte Handlungspflichten der Gemeinde (z. B.: Aufstellung eines Bebauungsplanes ohne Verzug, die grundsätzliche Grunderwerbspflicht, Neuordnung und Erschließung und Wiederveräußerung) und bestimmte Rechte zur Sicherung der Entwicklungsziele (z. B. den gemeindlichen Genehmigungsvorbehalt bezogen auf erhebliche Rechtsvorgänge und Vorhaben oder die Enteignung).

1.2

Kann die Gemeinde die Aufgaben der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme ganz oder teilweise übertragen?

Die Gemeinde kann zum einen die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen aufgrund eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer eines Grundstücks überlassen (§7 Abs. I Nr. 6 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 147 Abs. 2 BauGB).

Ordnungsmaßnahmen i. d. S. sind

1. die privatrechtliche Neuordnung von Grundstücken einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
2. der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
3. die Freilegung von Grundstücken,
4. die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie
5. sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

Ist die zügige und zweckmäßige Durchführung der vertraglich übernommenen Ordnungsmaß-

nahmen durch den Eigentümer nicht gewährleistet, hat die Gemeinde insoweit für die Durchführung der Maßnahmen zu sorgen oder sie selbst zu übernehmen (§ 7 Abs. 1 Nr. 6 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 147 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Gemäß §7 Abs. 1 Nr. 20 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 205 Abs. 4 BauGB können die Aufgaben zur Vorbereitung und Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme einem Planungsverband übertragen werden.

Die Gemeinde kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Rahmen einer Entwicklungsmaßnahme, soweit es sich nicht um hoheitliche Maßnahmen handelt, eines geeigneten Beauftragten bedienen.

Mit der Aufgabe,

1. die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bzw. die Anpassungsmaßnahme vorzubereiten und durchzuführen,
2. die Mittel, die die Gemeinde zur Verfügung stellt oder die ihr gewährt werden, oder sonstige der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dienenden Mittel zu bewirtschaften, kann sie jedoch nur einen Entwicklungsträger beauftragen.

Die Gemeinde kann auf Verlangen der zuständigen obersten Landesbehörde verpflichtet werden, einen Entwicklungsträger zu beauftragen (§7 Abs. 1 Nr. 13 BauGB-MaßnahmenG i.V. mit § 167 Abs. 1 BauGB).

1.3

Sind für eine Tätigkeit als Entwicklungsträger bestimmte Voraussetzungen zu erfüllen?

Die Gemeinde darf die Aufgabe nur einem Unternehmen übertragen, dem die zuständige Landesbehörde bestätigt hat, dass es die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgaben als Entwicklungsträger erfüllt. Die Bestätigung darf nur für den einzelnen Fall (jede Entwicklungsmaßnahme) ausgesprochen werden.

Die Bestätigung als Entwicklungsträger kann nur ausgesprochen werden, wenn

1. das Unternehmen nicht selbst als Bauunternehmen tätig oder von einem Bauunternehmen abhängig ist,
2. das Unternehmen nach seiner Geschäftstätigkeit und seinen wirtschaftlichen Verhältnissen geeignet und in der Lage ist, die Aufgaben eines Entwicklungsträgers ordnungsgemäß zu erfüllen,
3. das Unternehmen, sofern es nicht bereits kraft Gesetzes einer jährlichen Prüfung seiner Geschäftstätigkeit und seiner wirtschaftlichen Verhältnisse unterliegt, sich einer derartigen Prüfung unterworfen hat oder unterwirft,
4. die zur Vertretung berufenen Personen sowie die leitenden Angestellten die erforderliche geschäftliche Zuverlässigkeit besitzen.

Die Bestätigung kann widerrufen werden, wenn die o. g. Voraussetzungen nicht mehr vorliegen. (§7 Abs. 1 Nr. 13 BauGB-MaßnahmenG i.V. mit §167 Abs. 2, §158 BauGB)

1.4

In welcher Weise übernimmt der Entwicklungsträger die Aufgaben der Gemeinde?

Der Entwicklungsträger führt die Aufgaben der Gemeinde im eigenen Namen, aber für Rechnung der Gemeinde, d. h. als deren Treuhänder, durch. Die Rechtsform des „unternehmerischen“ Trägers (im eigenen Namen und für eigene Rechnung arbeitend) ist - abweichend von dieser zulässigen Rechtsform eines Sanierungsträgers - nicht möglich (§ 7 Abs. 1 Nr. 13 BauGB-MaßnahmenG i.V. mit § 167 Abs. 3 BauGB und § 159 BauGB).

1.5

Was geschieht mit den vom Entwicklungsträger erworbenen Grundstücken?

Der Entwicklungsträger ist verpflichtet, die Grundstücke des Treuhandvermögens nach ihrer Neuordnung und Erschließung unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung und unter Beachtung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme an Bauwillige zum Neuordnungswert zu veräußern. Der Entwicklungsträger ist dabei an die Weisungen der Gemeinde gebunden. Von dieser Veräußerungspflicht sind die Flächen ausgenommen, die als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche in einem Bebauungsplan festgesetzt sind oder für sonstige öffentliche Zwecke oder als Austauschland oder zur Entschädigung im Land benötigt werden (§7 Abs. I Nr. 13 BauGB-MaßnahmenG i.V. mit §§ 167, Abs. 4, 169 Abs. 5-8 BauGB).

2

Grunderwerbspflicht der Gemeinde

Die Gemeinde soll die Grundstücke im Entwicklungsbereich erwerben. Dabei soll sie feststellen, ob und in welcher Rechtsform die bisherigen Eigentümer einen späteren Erwerb von Grundstücken oder Rechten, zum Beispiel nach dem Wohnungseigentumsgesetz (vgl. § 89 Abs. 4 BauGB), anstreben. (§7 Abs. I Nr. 12 BauGB-MaßnahmenG i.V. mit § 166 Abs. 3)

2.1

Besteht die Erwerbspflicht der Gemeinde in jedem Fall?

Die Gemeinde soll von dem Erwerb eines Grundstücks absehen, wenn

1. bei einem baulichgenutzten Grundstück die Art und das Maß der baulichen Nutzung bei der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nicht geändert werden soll oder
2. der Eigentümer eines Grundstücks, dessen Verwendung nach den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen, und er sich hierzu verpflichtet. Der Eigentümer eines Grundstückes, der den Erwerb durch die Gemeinde gemäß Ziffer 2 abwenden will, soll in der Regel die erforderliche Verpflichtungserklärung in Gestalt eines öffentlich-rechtlichen Vertrages nach § 54 Verwaltungsverfahrensgesetz abgeben.

2.2

Kann die Gemeinde trotz Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen der genannten Ausnahmeregelungen bezüglich des Grundstückserwerbs das Grundstück gleichwohl erwerben oder gar enteignen?

Gemäß § 7 Abs. I Nr. 12 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 166 BauGB soll die Gemeinde vom Erwerb eines Grundstücks in den genannten Ausnahmefällen absehen. Dies bedeutet, dass sie im Regelfall tatsächlich von dem Erwerb Abstand nehmen muss. Es sind jedoch atypische Fallkonstellationen denkbar, in denen sich die Gemeinde über diese Sollvorschrift hinwegsetzen und gleichwohl erwerben oder gar enteignen kann.

3

Ausgleichsbeträge

3.1

Hat es finanzielle Folgen für den Eigentümer, falls die Gemeinde ein Grundstück aus dem Entwicklungsbereich nicht erwirbt?

Ja. Der Eigentümer ist dann verpflichtet, einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu entrichten.

Miteigentümer sind im Verhältnis ihrer Anteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum heranzuziehen. Im Falle des Erbbaurechts verbleibt die Ausgleichspflicht beim Eigentümer, dem allein unmittelbar die entwicklungsbedingte Bodenwertsteigerung zugute kommt (§7 Abs. I Nr. 12 BauGB-MaßnahmenG i.V. mit § 166 Abs. 3, § 154 Abs. I BauGB).

3.2

Wie errechnet sich der zu zahlende Ausgleichsbetrag?

Die durch die Entwicklung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Entwicklung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Entwicklungsbereichs ergibt (Endwert). Der Ausgleichsbetrag entspricht diesem Unterschied. (§7 Abs. I Nr. 12 BauGB-MaßnahmenG i.V. mit § 166 Abs. 3, § 154 Abs. 2 BauGB)

3.3

Wann und wie ist der Ausgleichsbetrag zu erheben?

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Entwicklung (§ 7 Abs. I Nr. 12 i. V. m. § 166 Abs. 3, § 154 Abs. 3 BauGB) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Entwicklung zulassen; dabei kann auch ein höherer Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Entwicklung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann. Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheids fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der anrechnungsfähigen Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben. Anrechnungsfähige Beträge sind vor allem die Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat (vgl. § 155 Abs. I BauGB). Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück. Sind dem Eigentümer Kosten aus Ordnungsmaßnahmen entstanden, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten bzw. mit dem Ausgleichsbetrag zu verrechnen.

Die Gemeinde kann von den Eigentümern auf den zu entrichtenden Ausgleichsbetrag Vorauszahlungen verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Entwicklung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist (§7 Abs. I Nr. 12 BauGB-MaßnahmenG i.V. mit § 166 Abs. 3, § 154 Abs. 3, 4, 6 und § 155 Abs. 6 BauGB).

3.4

Kann der Ausgleichsbetrag in ein Tilgungsdarlehen umgewandelt werden?

Die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Die Darlehensschuld ist mit höchstens 6 v. H. jährlich zu verzinsen und mit 5 v. H. zuzüglich der ersparten Zinsen jährlich zu tilgen. Der Tilgungssatz kann im Einzelfall bis auf 1 vom Hundert herabgesetzt werden und das Darlehen niedrig verzinslich oder zinsfrei gestellt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten oder zur Vermeidung einer von dem Ausgleichsbetragspflichtigen nicht zu vertretenden Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung geboten ist. Die Gemeinde soll den zur Finanzierung der Neubebauung, Modernisierung oder Instandsetzung erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor einem zur Sicherung ihres Tilgungsdarlehens bestellten Grundpfand-

recht einräumen (§ 7 Abs. I Nr. 12 BauGB-MaßnahmenG. i. V. mit § 166 Abs. 3, § 154 Abs. 5 Bau-GB).

3.5

Kann die Gemeinde von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen?.

Die Gemeinde kann für den förmlich festgelegten Entwicklungsbereich oder für zu bezeichnende Teile des Entwicklungsbereichs von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn

1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist und
2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Die Entscheidung kann auch getroffen werden, bevor die Entwicklung abgeschlossen ist.

Im Einzelfall kann die Gemeinde auch von der Erhebung des Ausgleichsbetrags ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Die Freistellung kann auch für den Fall vorgesehen werden, dass die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist.

Im übrigen sind die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Bestimmungen über die Stundung und den Erlass entsprechend anzuwenden (§7 Abs. I Nr. 12 BauGB-MaßnahmenG i.V. mit § 166 Abs. 3 bzw. § 155 Abs. 3 bis 5 BauGB).

4

Wiederveräußerung der Grundstücke

Die Gemeinde ist wie der Entwicklungsträger verpflichtet, die Grundstücke, die sie zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme freihändig oder nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs erworben hat, nach ihrer Neuordnung und Erschließung zu veräußern (§ 7 Abs. I Nr. 15 - 17 Bau-GB-MaßnahmenG i. V. mit § 169 Abs. 5-8 BauGB).

4.1

Nach welchen Gesichtspunkten sind die Grundstücke im Entwicklungsbereich zu veräußern?

1. Die Grundstücke sind unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung und unter Beachtung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme an Bauwillige zu veräußern, die sich verpflichten, die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen.
2. Bei der Veräußerung der Grundstücke sind zunächst die früheren Eigentümer zu berücksichtigen, und zwar in erster Linie diejenigen, die kein sonstiges Grundeigentum oder nur Grundeigentum in geringem Umfang haben.
3. Auf die Veräußerungspflicht ist §89 Abs. 4 BauGB anzuwenden.
4. Zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung festgesetzte Grundstücke sind Land- oder Forstwirten anzubieten, die zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Grundstücke übereignet haben oder abgeben mussten (§ 7 Abs. I Nr. 15 BauGB-MaßnahmenG i. V. mit § 169 Abs. 6 Bau-GB)-

4.2

Werden Werterhöhungen, die durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bedingt sind, bei der Veräußerung eines Grundstücks berücksichtigt?

Ja. Das Grundstück oder das Recht ist zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs ergibt (Neuordnungswert) (§7 Abs. I Nr. 17 BauGB-MaßnahmenG i.V. mit § 169 Abs. 8 BauGB).

4.3

Ist der Erwerber eines Grundstücks im Entwicklungsbereich in jedem Fall verpflichtet, den vollen Neuordnungswert sofort zu entrichten?

Nein. Die Gemeinde hat auf Antrag des Eigentümers den Teil des Neuordnungswertes, der durch die Entwicklung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht, in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die volle Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Es gilt hier das zum Ausgleichsbetrag (II.3) Ausgeführt.

5

Die besonderen gesetzlichen Instrumente im Entwicklungsbereich

Die Instrumente, die in dem Entwicklungsbereich zur Anwendung kommen, sind in § 7 BauGB-MaßnahmenG aufgezählt. Dabei ist zu beachten, dass sie dem Sanierungsrecht entnommen und entsprechend anzuwenden sind, d. h., unter Berücksichtigung der besonderen Ziele einer Entwicklungsmaßnahme.

5.1

Der gemeindliche Genehmigungsvorbehalt

Im Entwicklungsbereich bedürfen bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde gemäß § 7 Abs. I Nr. 5 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. §§ 144, 145 BauGB.

5.1.1

Welche Vorhaben sind genehmigungspflichtig?

Im Entwicklungsbereich bedürfen die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder die Beseitigung baulicher Anlagen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde, gemäß § 7 Abs. I Nr. 5 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 144 Abs. 4 BauGB aufgeführten Vorhaben, z. B. solche an denen die Gemeinde oder der Entwicklungsträger beteiligt sind oder solche, die bereits vor der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs baurechtlich genehmigt worden sind, sowie Unterhaltungsarbeiten (§ 7 Abs. I Nr. 5 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 144 BauGB). Auch erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen, die für sich sonst nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigenpflichtig sind, bedürfen der Genehmigung durch die Gemeinde.

5.1.2

Kann ein Grundstück im Entwicklungsbereich geteilt werden?

Auch die Teilung bedarf der Genehmigung gemäß § 144 BauGB. Das Grundbuchamt darf eine entsprechende Eintragung in das Grundbuch erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorgelegt ist (§ 7 Abs. I Nr. 5 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 144 Abs. I Nr. 2 BauGB, § 23 BauGB).

5.1.3

Unterliegen Miet- und Pachtverhältnisse im Entwicklungsbereich einer Genehmigungspflicht?

Einer schriftlichen Genehmigung der Gemeinde bedürfen alle Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks,

Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird (§ 7 Abs. I Nr. 5 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 144 Abs. I Nr. 3 BauGB).

5.1.4

Kann ein Grundstück im Entwicklungsbereich ohne Genehmigung veräußert werden?

Nein. Auch die Grundstücksveräußerung unterliegt dem gemeindlichen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 7 Abs. I Nr. 5 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 144 Abs. 2 Nr. I BauGB. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist insbesondere die Preisklausel des § 153 Abs. 2 BauGB zu beachten. Erst mit der erteilten Genehmigung kommt ein wirksamer Kaufvertrag zustande, der z. B. die Ausübung des Vorkaufsrechts ermöglicht.

Die Genehmigungspflicht besteht auch für Verträge in denen sich der Eigentümer zur Veräußerung oder Belastung des Grundstücks verpflichtet. Ist jedoch bereits dieser schulrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt (§ 7 Abs. I Nr. 5 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

5.1.5

Kann der Eigentümer auf seinem Grundstück im Entwicklungsbereich Hypotheken aufnehmen? Er darf ohne eine gemeindliche Genehmigung ein das Grundstück belastendes Recht bestellen, wenn die Schuldaufnahme mit der Durchführung von Baumaßnahmen auf dem Grundstück im Zusammenhang steht, die ihrerseits den Entwicklungszielen entsprechen; andernfalls bedarf er der besonderen Genehmigung durch die Gemeinde.

5.1.6

Hat die Gemeinde bei der Genehmigung vorstehender Vorhaben und Rechtsvorgänge Fristen zu beachten?

Über die Genehmigung ist binnen drei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Gemeinde zu entscheiden. Kann die Prüfung des Antrags in dieser Frist nicht abgeschlossen werden, ist die Frist vor ihrem Ablauf in einem dem Antragsteller mitzuteilenden Zwischenbescheid um den Zeitraum zu verlängern, der notwendig ist, um die Prüfung abschließen zu können. Die Verlängerung der vorstehend bezeichneten Frist darf höchstens drei Monate betragen. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird (§ 7 Abs. I Nr. 5 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 145 Abs. I BauGB).

5.1.7

Darf die Gemeinde die Genehmigung der vorstehend genannten Vorhaben und Rechtsvorgänge nach Belieben versagen?

Nein, die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, die Teilung eines Grundstücks, der Rechtsvorgang oder die damit erkennbar bezeichnete Nutzung die Durchführung der Entwicklung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Entwicklung zuwiderlaufen würde. Eine Erschwernis i. d. S. liegt z. B. vor, wenn bei der Veräußerung eines Grundstücks der Kaufpreis den Verkehrswert deutlich überschreitet (vgl. § 145 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 153 Abs. 2 BauGB). Die Gemeinde kann die Genehmigung auch unter Auflagen oder gegebenenfalls in den Fällen des § 144 Abs. I Nr. 1 und 3 BauGB auch befristet oder bedingt erteilen. Wird die Genehmigung unter Auflagen, Bedingungen oder Befristungen erteilt, ist die hierdurch betroffene Vertragspartei berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit der Entscheidung vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 354 und 356 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden (§ 7 Abs. I Nr. 5 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. §§ 145, 51 Abs. 4 BauGB).

5.1.8

Wenn die Gemeinde die Genehmigung für ein Vorhaben oder einen Rechtsvorgang nicht erteilt: Kann der Betroffene selbst für Abhilfe sorgen?

Dies ist in besonderen Fällen möglich. Der Eigentümer kann z. B. gegenüber der Gemeinde erklären, dass er auf Entschädigungen verzichtet, die gegebenenfalls sonst von der Gemeinde für die von ihm bewirkten Werterhöhungen zu leisten wären. Wird durch diese Erklärung die „wesentliche Erschwerung“ beseitigt, hat die Gemeinde die Genehmigung zu erteilen (§ 7 Abs. I Nr. 5 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 145 Abs. 3 BauGB).

5.1.9

Kann dem Eigentümer zugemutet werden, sein Grundstück im Entwicklungsbereich zu behalten, wenn ihm die Genehmigung für ein Vorhaben oder einen Rechtsvorgang von der Gemeinde versagt wird?

Soweit es dem Eigentümer nach der Versagung einer solchen Genehmigung mit Rücksicht auf die Entwicklung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, kann er von der Gemeinde verlangen, das Grundstück zu übernehmen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des förmlich festgelegten Entwicklungsbereichs, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, so weit die außerhalb des förmlich festgelegten Entwicklungsbereichs gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können.

Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück (Enteignung) verlangen (§7 Abs. I Nr. 5 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 145 Abs. 5 BauGB).

5.1.10

Wie hoch ist die Entschädigung bei Entziehung des Eigentums?

Die Gemeinde ist gehalten, eine Entschädigung zu gewähren, die nach den Vorschriften des Enteignungsverfahrens (§§ 93 bis 103 BauGB) zu bemessen ist, wobei der entwicklungsunbeeinflusste Wert zugrunde zu legen ist (§ 7 Abs. I Nr. 8 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 153 BauGB - vgl. auch II 5.3.2).

5.2

Vorkaufsrecht

Der Gemeinde steht im Entwicklungsbereich ein Allgemeines Vorkaufsrecht zu.

Allerdings steht der Gemeinde dieses Vorkaufsrecht nicht beim Kauf von Eigentumswohnungen zu (auch nicht bei sonstigen Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz) und auch nicht beim Kauf von Erbbaurechten.

5.2.1

Kann das Vorkaufsrecht der Gemeinde ausgeschlossen sein?

Ja. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist in den Fällen des § 26 BauGB ausgeschlossen. Unter anderem z. B., wenn das Grundstück den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme entsprechend bebaut ist und genutzt wird und eine auf dem Grundstück befindliche bauliche Anlage keine Missstände oder Mängel i. S. d. § 177 BauGB aufweist. In allen übrigen Fällen besteht ein Vorkaufsrecht. Dies wird auch nicht durch die Person des Verfügenden oder ungeklärte Eigentumsverhältnisse in Frage gestellt. Das Vorkaufsrecht besteht in den neuen Ländern z. B. al-

so auch in Bezug auf Veräußerungen der Treuhandanstalt oder bei ungeklärten Eigentumsfragen. Wichtig ist nur, dass allein in Ansehung eines wirksamen Kaufvertrages die Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist. Alle erforderlichen privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Genehmigungen auch etwa die gemäß §§ 144, 145 BauGB müssen bereits erteilt sein.

5.2.2

Kann der Käufer das Vorkaufsrecht der Gemeinde abwenden?

Das ist gemäß §7 Abs. I Nr. 2 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 27 Abs. I BauGB möglich. Der Käufer kann die Ausübung des Vorkaufsrechts u. a. abwenden, wenn

- die Verwendung des Grundstücks nach den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist,
- der Käufer in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen und zu bebauen,
- er sich gegenüber der Gemeinde vor Ablauf einer Frist von zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags (§ 28 Abs. 2 Satz I BauGB) hierzu verpflichtet.

Die Verpflichtungserklärung des Käufers ist i. d. R. Gegenstand eines öffentlich-rechtlichen Vertrages gemäß § 54 VwVfG.

5.2.3

Ist für die Ausübung des Vorkaufsrechts ein bestimmtes Verfahren vorgeschrieben?

Es gilt gemäß § 28 BauGB folgendes: Der Verkäufer hat der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist. Besteht ein Vorkaufsrecht nicht oder wird es nicht ausgeübt, hat die Gemeinde auf Antrag eines Beteiligten darüber unverzüglich ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis gilt als Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts. Das Vorkaufsrecht kann nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des (wirksamen) Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden. Die §§ 504, 505 Abs. 2, §§ 506 bis 509 und 512 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind anzuwenden.

5.2.4

Welcher Kaufpreis ist bei Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts zu zahlen?

Grundsätzlich der Vereinbarte. Wenn der Erwerb des Grundstücks für die Durchführung eines bereits bestehenden Bebauungsplans erforderlich ist und es nach dem festgesetzten Verwendungszweck enteignet werden könnte, bestimmt die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach den Entschädigungsvorschriften im Enteignungsverfahren nach den §§ 93 bis 103 BauGB (§ 7 Abs. I Nr. 2 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 28 Abs. 3 BauGB). Gemäß § 246 a Abs. I Satz I Nr. 7 BauGB bemisst sich der zu zahlende Betrag in den neuen Ländern grundsätzlich nach §3 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG. Entscheidend ist hier also der Verkehrswert eines Grundstücks.

5.2.5

Kann die Gemeinde das ihr zustehende Vorkaufsrecht auch zugunsten eines Dritten ausüben?

Die Gemeinde kann das Vorkaufsrecht, das ihr beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Entwicklungsbereich zusteht, auch zugunsten eines Entwicklungsträgers ausüben, wenn der Träger einverstanden ist. Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kaufvertrag zwischen dem Begünstigten und dem Verkäufer zustande. Die Gemeinde haftet für die Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag neben dem Begünstigten als Gesamtschuldnerin (§ 7 Abs. I-Nr. 2 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 28 Abs. 4 BauGB).

5.2.6

Kann die Gemeinde bei Ausübung des Vorkaufsrechts gegenüber demjenigen entschädigungs-pflichtig sein, der das Grundstück zunächst erwerben wollte?

Hat die Gemeinde das Vorkaufsrecht ausgeübt und sind einem Dritten dadurch Vermögensnach-teile entstanden, hat sie dafür Entschädigung zu leisten, soweit dem Dritten ein vertragliches Recht zum Erwerb des Grundstücks zustand, bevor ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde aufgrund des Baugesetzbuchs oder landesrechtlicher Vorschriften begründet worden ist. Die Höhe der Entschädigung bemisst sich nach den Vorschriften im Enteignungsverfahren, §§ 93 bis 103 BauGB. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde (§ 7 Abs. I Nr. 2 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 28 Abs. 6 BauGB).

5.3

Die Enteignung

Die Enteignung ist im städtebaulichen Entwicklungsbereich zugunsten der Gemeinde oder des Entwicklungsträgers zur Erfüllung ihrer Aufgaben zulässig.

5.3.1

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

Der Antragsteller muss sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb des Grundstücks bemüht ha-
ben (§7 Abs. I Nr. 15 BauGB-MaßnahmenG i. V. mit § 169 Abs. 3 BauGB).

Die Enteignung ist insbesondere auch ohne Bebauungsplan zulässig. Darüber hinaus sind die §§ 85, 87, 88 und 89 Abs. I bis 3 BauGB, im Entwicklungsbereich nicht anzuwenden. Dies gilt nicht im Anpassungsgebiet. Hier finden die allgemeinen Vorschriften Anwendung.

5.3.2

Welche Entschädigung hat die Gemeinde zu leisten?

Die Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen bemessen sich nach den Entschädigungsvor-schriften des BauGB (§§ 93 bis 103 BauGB), jedoch dürfen dabei Werterhöhungen nicht berück-sichtigt werden, die lediglich durch die Aussicht auf die Entwicklung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind; es sei denn, der Betroffene hat die Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt (§ 7 Abs. I Nrn. 8 und 15 BauGB-Maßnah-menG i.V. mit § 153 Abs. I BauGB).

5.4

Übernahmeverlangen des Eigentümers

Kann der Eigentümer eines im städtebaulichen Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücks von der Gemeinde die Übernahme eines Grundstücks verlangen?

Ja, wenn es ihm mit Rücksicht auf die Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich oder den Stand der Entwicklungsmaßnahme wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigen-tums an dem Grundstück verlangen (§ 7 Abs. I Nr. 14 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 168 BauGB, der im übrigen § 145 Abs. 5 BauGB entspricht).

Unberührt bleiben die allgemeinen Entschädigungsregelungen nach den §§ 39 ff. BauGB, soweit deren Voraussetzungen (z. B. rechtsverbindlicher Bebauungsplan) vorliegen.

5.5

Beteiligungs- und Mitwirkungspflichten

Gemäß § 7 Abs. I Nr. 4 BauGB-MaßnahmenG sind die sanierungsrechtlichen Vorschriften über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht, die Beteiligung und Mitwir-

kung öffentlicher Aufgabenträger im Entwicklungsbereich entsprechend anwendbar und damit auch bereits vor seiner förmlichen Festlegung.

5.5.1

Sollen und können die Betroffenen an der Entwicklungsmaßnahme mitwirken?

Die Entwicklung soll mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen 'zur Mitwirkung bei der Entwicklung und Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden (§ 7 Abs. I Nr. 4 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. §137 BauGB).

5.5.2

Unterliegen die Betroffenen einer Auskunftspflicht?

Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Entwicklungsmöglichkeit eines Bereichs oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Entwicklung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen, erhoben werden. (§ 7 Abs. I Nr. 4 i. V. m. § 138). Nur so ist gewährleistet, dass alle erkennbaren öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander i. S. d. § 136 Abs. 4 S. 3 BauGB, der gem. § 7 Abs. I Nr. 3 BauGB-MaßnahmenG entsprechend anzuwenden ist, gerecht abgewogen werden können.

5.5.3

Kann ein Betroffener die Auskunft verweigern?

Verweigert ein Auskunftspflichtiger die Auskunft, kann ein Zwangsgeld bis zu 511,29 EUR (Tausend Deutsche Mark) angedroht und festgesetzt werden. Ist Beteiligter eine juristische Person oder eine nichtrechtsfähige Personenvereinigung, so ist das Zwangsgeld dem nach Gesetz oder Satzung Vertretungsberechtigten anzudrohen und gegen ihn festzusetzen. Androhung und Festsetzung können wiederholt werden.

Der Auskunftspflichtige kann die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung ihn selbst oder einen der in § 383 Abs. I Nr. 1 bis 3 der Zivilprozeßordnung bezeichneten Angehörigen der Gefahr strafrechtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde (§ 7 Abs. I Nr. 4 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 138 Abs. 4 BauGB).

5.5.4

Ist der Datenschutz gewährleistet?

Die erhobenen personenbezogenen Daten dürfen nur zu Zwecken der Entwicklung verwendet werden. Wurden die Daten von einem Beauftragten der Gemeinde erhoben, dürfen sie nur an die Gemeinde weitergegeben werden; die Gemeinde darf die Daten an den Entwicklungsträger sowie an die höhere Verwaltungsbehörde weitergeben, soweit dies zu Zwecken der Entwicklung erforderlich ist. Nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs sind die Daten zu löschen, sofern sie nicht noch zur Abwicklung der Entwicklungsmaßnahme benötigt werden. Soweit die erhobenen Daten für die Besteuerung erforderlich sind, dürfen sie an die Finanzbehörden weitergegeben werden. Die mit der Erhebung der Daten Beauftragten sind bei Aufnahme ihrer Tätigkeit entsprechend zu verpflichten. Ihre Pflichten bestehen nach Beendigung ihrer Tätigkeit fort.

5.5.5

Müssen öffentliche Aufgabenträger mitwirken?

Der Bund einschließlich seiner Sondervermögen, die Länder, die Gemeindeverbände und die sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sollen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen unterstützen (§ 7 Abs. I Nr. 4 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 139 BauGB).

5.5.6

Muss die Gemeinde die Träger öffentlicher Belange beteiligen?

Bei der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme sollen die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden können, möglichst frühzeitig beteiligt werden. In ihrer Stellungnahme haben sie der Gemeinde auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Diesen Beteiligten soll für die Abgabe ihrer Stellungnahmen eine angemessene Frist gesetzt werden; äußern sie sich nicht fristgemäß, kann die Gemeinde davon ausgehen, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme nicht berührt werden (§ 7 Abs. I Nr. 4 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 139, §4 BauGB; auf dem Gebiet der alten Länder kann darüber hinaus § 2 BauGB-MaßnahmenG im Beteiligungsverfahren zur Anwendung kommen).

5.6

Gebühren und Abgaben

Im festgelegten Entwicklungsbereich sind Rechtsgeschäfte und Verhandlungen, die der Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen zuzurechnen sind, frei von Gebühren und ähnlichen nichtsteuerlichen Abgaben (§7 Abs. I Nr. 7 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 151 Abs. I BauGB).

5.6.1

Wann ist der Erwerb eines Grundstücks von Abgaben und Auslagen befreit?

1.

Es muss sich entweder um den Erwerb eines Grundstücks durch eine Gemeinde, einen Entwicklungsträger oder durch einen Planungsverband (vgl. § 205 BauGB) zur Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen handeln. Hierzu gehört auch der Erwerb eines Grundstücks zur Verwendung als Austausch- oder Ersatzland im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen.

2.

Die Abgaben- und Auslagenbefreiung greift des Weiteren beim Erwerb eines Grundstücks durch eine Person, die zur Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen oder zur Verwendung als Austausch oder Ersatzland ein Grundstück übereignet oder im Wege der Enteignung verloren hat. Die Abgabenbefreiung wird nur gewährt

- a) beim Erwerb eines Grundstücks im Entwicklungsbereich, in dem das übereignete oder verlorene Grundstück liegt, bis zum Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme,
- b) in anderen Fällen bis zum Ablauf von zehn Jahren, gerechnet von dem Zeitpunkt ab, in dem das Grundstück übereignet oder verloren wurde.

3.

Der Erwerb eines im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücks, soweit die Gegenleistung in der Hingabe eines in demselben Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücks besteht und

4.

der Erwerb eines Grundstücks, der durch die Begründung, das Bestehen oder die Auflösung eines Treuhandverhältnisses i. S. d. § 160 oder des § 161 BauGB bedingt ist, sind ebenfalls frei von Gebühren und ähnlichen steuerlichen Abgaben (§ 7 Abs. I Nr. 7 BauGB-MaßnahmenG i. V. mit § 151 BauGB).

5.6.2

Ist die Gründung oder Auflösung eines Entwicklungsträgers von Abgaben und Auslagen befreit? Ja, wenn der Geschäftszweck des Unternehmens ausschließlich darauf gerichtet ist, als Entwicklungs- bzw. Sanierungsträger tätig zu werden.

5.7

Erschließungskosten

5.7.1

Können im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich Erschließungsbeiträge erhoben werden? Grundsätzlich nein. In einem förmlich festgelegten Entwicklungsbereich können die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB (öffentliche Straßen, Wege und Plätze; Parkflächen und Grünanlagen als Bestandteil der Erschließungsanlagen; Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BlmSchG) nicht durch Erschließungsbeiträge finanziert werden (§ 7 Abs. I Nr. 9 BauGB-MaßnahmenG i. V. mit § 154 Abs. I Satz 2 BauGB).

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Entwicklungsbereichs gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Entwicklung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Entwicklung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht (§ 154 Abs. I BauGB). Zur Finanzierung sind ferner Erlöse (z. B. bei der Veräußerung von Grundstücken zum Neuordnungswert) oder auch Städtebauförderungsmittel heranzuziehen, soweit sie zur Verfügung stehen.

5.7.2

Können Beiträge für Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser erhoben werden?

Ja. Hier bleibt es bei der Möglichkeit, Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) zu erheben.

5.8

Sozialplanung

5.8.1

Hat die Gemeinde die Betroffenen bei ihren eigenen Bemühungen, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern, zu unterstützen?

Soweit sich die Entwicklungsmaßnahme nachhaltig auf die persönlichen Lebensumstände von im Entwicklungsbereich wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken kann, soll die Gemeinde Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie diese Auswirkungen vermieden oder gemildert werden können. Die Gemeinde hat den Betroffenen insbesondere beim Wohnungs- und Arbeitsplatzwechsel sowie beim Umzug von Betrieben zu helfen; soweit öffentliche Leistungen in Betracht kommen können, soll die Gemeinde hierauf hinwirken. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Gemeinde zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Gemeinde erforderlich, hat die Gemeinde geeig-

nete Maßnahmen zu prüfen. Die Ergebnisse der Erörterungen und Prüfungen sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Gemeinde und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung sind schriftlich darzustellen (Sozialplan) (§7 Abs. I Nr. 18 BauGB-MaßnahmenG i.V. mit § 180 BauGB).

5.8.2

Hat die Gemeinde bei der Durchführung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen den Betroffenen einen Härteausgleich zu gewähren?

Soweit es die Billigkeit erfordert, soll die Gemeinde zur Vermeidung oder zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile, auch im sozialen Bereich, auf Antrag einen Härteausgleich in Geld gewähren

1.

einem Mieter oder Pächter, wenn das Miet- oder Pachtverhältnis mit Rücksicht auf die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen aufgehoben oder enteignet worden ist;

2.

einer gekündigten Vertragspartei, wenn die Kündigung zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen erforderlich ist; dies gilt entsprechend, wenn ein Miet- oder Pachtverhältnis vorzeitig, durch Vereinbarung der Beteiligten beendet wird; die Gemeinde hat zu bestätigen, dass die Beendigung des Rechtsverhältnisses im Hinblick auf die alsbaldige Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen geboten ist;

3.

einer Vertragspartei, wenn ohne Beendigung des Rechtsverhältnisses die vermieteten oder verpachteten Räume ganz oder teilweise vorübergehend unbenutzbar sind und die Gemeinde bestätigt hat, dass dies durch die alsbaldige Durchführung städtebaulicher Maßnahmen bedingt ist. Voraussetzung ist, dass der Nachteil für den Betroffenen in seinen persönlichen Lebensumständen eine besondere Härte bedeutet, eine Ausgleichs- oder Entschädigungsleistung nicht zu gewähren ist und auch ein i Ausgleich durch sonstige Maßnahmen nicht erfolgt

Dies ist auch auf andere Vertragsverhältnisse, die zum Gebrauch oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils oder einer sonstigen baulichen Einrichtung berechtigen, anzuwenden.

Ein Härteausgleich wird nicht gewährt, soweit der Antragsteller es unterlassen hat und unterlässt, den wirtschaftlichen Nachteil durch zumutbare Maßnahmen, insbesondere unter Einsatz eigener oder fremder Mittel, abzuwenden (§7 Abs. I Nr. 18 BauGB-MaßnahmenG i.V. mit § 181 BauGB).

5.9

Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen

Auf Antrag des Eigentümers oder im Hinblick auf ein städtebauliches Gebot kann die Gemeinde das Rechtsverhältnis mit einer Frist von mindestens sechs Monaten, bei einem land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstück nur zum Schluss eines Pachtjahres, aufheben, falls es die Verwirklichung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert (§7 Abs. I Nr. 18 BauGB-MaßnahmenG i.V. mit § 182 Abs. I BauGB).

5.9.1

Sind an die Aufhebung eines Miet- oder Pachtverhältnisses Bedingungen geknüpft?

Die Gemeinde darf ein Mietverhältnis über Wohnraum nur aufheben, wenn im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses angemessener Ersatzwohnraum für den Mieter und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht. Strebt der Mieter oder Pächter von Geschäftsraum eine anderweitige Unterbringung an, soll die Ge-

meinde das Miet- oder Pachtverhältnis nur aufheben, wenn im Zeitpunkt der Beendigung des Rechtsverhältnisses anderer geeigneter Geschäftsraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

Wird die Erwerbsgrundlage eines Mieters oder Pächters von Geschäftsraum im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich infolge der Durchführung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen wesentlich beeinträchtigt und ist ihm deshalb die Fortsetzung des Miet- oder Pachtverhältnisses nicht mehr zuzumuten, kann die Gemeinde auf Antrag des Mieters oder Pächters das Rechtsverhältnis mit einer Frist von mindestens sechs Monaten aufheben (§ 7 Abs. I Nr. 18 BauGB-MaßnahmenG i. V. mit § 182 Abs. 2 und 3 BauGB).

5.9.2

Kann das Miet- oder Pachtverhältnis auch bei unbebauten Grundstücken aufgehoben werden? Die Gemeinde kann auf Antrag des Eigentümers Miet- oder Pachtverhältnisse aufheben, die sich auf das Grundstück beziehen und der neuen Nutzung entgegenstehen, wenn nach den Festsetzungen des Bebauungsplans für ein unbebautes Grundstück eine andere Nutzung vorgesehen und die alsbaldige Änderung der Nutzung beabsichtigt ist (§7 Abs. I Nr. 18 BauGB-MaßnahmenG i.V. mit § 183 BauGB).

5.9.3

Sind die Betroffenen bei der Aufhebung des Miet- oder Pachtverhältnisses zu entschädigen?

Den Betroffenen ist insoweit eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten, als ihnen durch die vorzeitige Beendigung des Rechtsverhältnisses Vermögensnachteile entstehen. Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde.

Bei der Aufhebung von Pachtverträgen über kleingärtnerisch genutztes Land ist die Gemeinde außer zur Entschädigung in Geld auch zur Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland verpflichtet. Dies ist bei der Entschädigung in Geld angemessen zu berücksichtigen.

Falls die Gemeinde nachweist, dass sie in einem solchen Fall zur Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland außerstande ist, kann die höhere Verwaltungsbehörde sie von der Erfüllung der Verpflichtung befreien (§7 Abs. I Nr. 18 BauGB-MaßnahmenG i.V. mit § 185 BauGB).

5.9.4

Kann die Gemeinde ein Miet- oder Pachtverhältnis verlängern?

Die Gemeinde kann auf Antrag des Mieters oder Pächters ein Miet- oder Pachtverhältnis über Wohn- oder Geschäftsraum in einem förmlich festgelegten Entwicklungsbereich verlängern, so weit dies zur Verwirklichung des Sozialplans erforderlich ist (§7 Abs. I Nr. 18 BauGB-MaßnahmenG i.V. mit § 186 BauGB).

6

Nicht anwendbare Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts

6.1

Sicherungsinstrumente nach dem Baugesetzbuch

6.1.1

Kann die Gemeinde eine Veränderungssperre für den Entwicklungsbereich beschließen?

Die Vorschriften über die Veränderungssperre (§ 14 Abs. I bis 3 BauGB) sind nicht anzuwenden. Für die Vorhaben im Entwicklungsbereich gilt nach § 7 Abs. I Nr. 5 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. §§144, 145 BauGB die besondere Genehmigungspflicht (II 5.1). Besteht bereits eine Veränderungssperre, so tritt diese mit der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs außer Kraft (§ 7 Abs. I Nr. 1 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 17 Abs. 6 BauGB).

6.1.2

Kann die Gemeinde Baugesuche im Entwicklungsbereich zurückstellen?

Die Vorschriften über die Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 Abs. 1 und 2 BauGB) sind nicht anzuwenden. Das Baugesuch unterliegt statt dessen ebenfalls der besonderen Genehmigungspflicht nach § 7 Abs. 1 Nr. 5 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. §§ 144, 145 BauGB. Liegt bereits ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs vor, wird dieser mit der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs unwirksam (§7 Abs. 1 Nr. 1 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 15 Abs. 3 BauGB).

6.1.3

Bedarf die Teilung eines Grundstücks im Entwicklungsbereich zu ihrer Wirksamkeit einer Teilungsgenehmigung?

Die Vorschriften über die Teilungsgenehmigung (§§ 19 ff. BauGB) sind nicht anzuwenden. Die Teilung eines Grundstücks unterliegt dem gemeindlichen Genehmigungsvorbehalt nach § 7 Abs. 1 Nr. 5 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

6.2

Bodenordnung

Kommt im Entwicklungsbereich ein Umlegungs- oder Grenzregelungsverfahren in Betracht?

Nein, dies ist nicht vorgesehen, da die Gemeinde die zu erwerbenden Grundstücke in ihrer Hand ohnedies neu ordnen kann (§ 7 Abs. 1 Nr. 15 BauGB-MaßnahmenG i. V. mit § 169 Abs. 2 BauGB). Lediglich im Anpassungsgebiet bleibt die Umlegung möglich, da die Grunderwerbspflicht hier nicht zum Tragen kommt (§6 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG). Das schließt aber nicht aus, dass die Gemeinde durch städtebaulichen Vertrag eine freiwillige Umlegung oder Grenzregelung gestattet, wenn dies den Zielen der Entwicklungsmaßnahme entspricht

6.3

Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken

Gelten die Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken in städtebaulichen Entwicklungsbereichen?

Grundsätzlich nein. Im räumlichen Geltungsbereich einer Entwicklungssatzung sind die Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nicht anzuwenden, es sei denn, dass es sich um die Veräußerung der Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs oder solcher Grundstücke handelt, die im Bebauungsplan als Flächen für die Landwirtschaft oder als Wald ausgewiesen sind bzw. werden (§ 7 Abs. 1 Nr. 19 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 191 BauGB).

Die Abstimmung der Entwicklungsmaßnahme mit den Agrarverwaltungen ist jedoch i. d. R. von großem Vorteil, wenn die Alteigentümer Landwirte sind. Auch bei den Entwicklungsmaßnahmen sind die Gesichtspunkte der Verbesserung der Agrarstruktur mit abzuwegen. Sie können insbesondere durch das Anbieten von Ersatzflächen oder Ersatzhöfen verwirklicht werden.

7

Abschluss der Entwicklungsmaßnahme

7.1

Aufhebung der Satzung

7.1.1

Wann ist die Entwicklungssatzung aufzuheben?

Die Gemeinde hat die Entwicklungssatzung aufzuheben, wenn die Entwicklungsmaßnahme durchgeführt ist. Der Beschluss der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs ganz oder teilweise aufgehoben wird, ergeht als Satzung. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Hierbei ist auf die erfolgte Durchführung des Anzeigeverfahrens hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich (§ 7 Abs. I Nr. 10 BauGB-MaßnahmenG i. V. mit § 162 BauGB).

7.1.2

Kann die Gemeinde die Entwicklungssatzung auch aufheben, bevor die Entwicklungsmaßnahme durchgeführt ist?

Die Entwicklungssatzung ist dann aufzuheben, wenn sich die Entwicklungsmaßnahme als un-durchführbar erwiesen hat. Sind diese Voraussetzungen nur für einen Teil des förmlich festgelegten Entwicklungsbereichs gegeben, ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben. Ferner ist die Entwicklungssatzung aufzuheben, wenn die Entwicklungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird (§7 Abs. I Nr. 10 BauGB-MaßnahmenG i.V. mit §162 BauGB).

7.1.3

Ist die Aufhebung der Entwicklungssatzung genehmigungspflichtig?

Nein. Im Gegensatz zum Erlass einer Entwicklungssatzung ist die Aufhebung nur anzeigepflichtig. Die höhere Verwaltungsbehörde hat die Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung rechtfertigen würde, innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige geltend zu machen (§7 Abs. I Nr. 10 BauGB-MaßnahmenG i.V. mit § 162 BauGB).

7.2

Grundstücksbezogener Abschluss

7.2.1

Kann die Entwicklung für einzelne Grundstücke schon vorab als abgeschlossen erklärt werden?

Auf Antrag des Eigentümers hat die Gemeinde die Entwicklung für ein Grundstück als abgeschlossen zu erklären, wenn das Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme bebaut oder in sonstiger Weise genutzt wird. Die Gemeinde kann bereits vor diesem Zeitpunkt die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme für einzelne Grundstücke durch Bescheid an die Eigentümer für abgeschlossen erklären, wenn die den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung auch ohne Gefährdung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. Ein Rechtsanspruch auf Abgabe der Erklärung besteht in diesem Fall nicht (§7 Abs. I Nr. 10 BauGB-MaßnahmenG i.V. mit § 163).

7.3

Rechtsfolgen

7.3.1

Welche Rechtsfolgen bestehen für den Eigentümer, wenn die Gemeinde die Entwicklungsmaßnahme für ein Grundstück als abgeschlossen erklärt?

Mit der Erklärung entfällt für Rechtsvorgänge nach diesem Zeitpunkt die besondere Genehmigungspflicht, z. B. für die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks. Die Genehmigungspflicht für Vorhaben und Teilungen bleibt hingegen weiter bestehen. Da die betreffenden Grundstücke weiterhin Bestandteil des Entwicklungsbereichs sind, berührt die Abschlusserklärung auch nicht die später erfolgende Aufhebung/Teilaufhebung der Entwicklungssatzung. Die

Gemeinde hat das Grundbuchamt zu ersuchen, den Entwicklungsvermerk zu löschen (§7 Abs. I Nr. 10 BauGB-MaßnahmenG i.V. mit § 163 Abs. 3 BauGB).

Nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme ist der Ausgleichsbetrag (II 3) zu entrichten, wenn er nicht bereits vorzeitig festgesetzt und abgelöst worden ist (§ 7 Abs. I Nr. 12 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 166 Abs. 3, § 154 Abs. 3 BauGB).

7.3.2

Hat der frühere Eigentümer unter Umständen einen Anspruch auf Rückübertragung seines Grundstücks?

Das ist in besonderen Fällen möglich: Hat die Gemeinde die Entwicklungssatzung aufgehoben, weil

- sich die Entwicklung als undurchführbar erweist oder
- die Entwicklungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird,

hat der frühere Eigentümer eines Grundstücks einen Anspruch gegenüber dem jeweiligen Eigentümer auf Rückübertragung dieses Grundstücks, wenn es die Gemeinde oder der Entwicklungs träger von ihm nach der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme freihändig oder nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs ohne Her gabe von entsprechendem Austauschland, Ersatzland oder Begründung von anderen Eigen tumsrechten (z. B. • Miteigentum an einem Grundstück, Wohnungseigentum usw.) erworben hatte. Dieser Anspruch besteht jedoch nicht, wenn

1. das Grundstück als Baugrundstück für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs oder Grünfläche in einem Bebauungsplan festgesetzt ist oder für sonstige öffentliche Zwecke benötigt wird, oder
2. der frühere Eigentümer selbst das Grundstück im Wege der Enteignung erworben hatte, oder
3. der Eigentümer mit der zweckgerechten Verwendung des Grundstücks begonnen hat, oder
4. das Grundstück aufgrund der allgemeinen Veräußerungspflicht der Gemeinde und des Entwicklungs trägers (vgl. §§ 89 und 159 Abs. 3 BauGB) an einen Dritten veräußert wurde, oder
5. die Grundstücksgrenzen erheblich verändert worden sind.

Die Rückübertragung kann nur binnen zwei Jahren seit der Aufhebung der Entwicklungssatzung verlangt werden. Der frühere Eigentümer hat als Kaufpreis den Verkehrswert zu zahlen, den das Grundstück im Zeitpunkt der Rückübertragung hat (§7 Abs. I Nr. 10 BauGB-MaßnahmenG i.V. mit § 164 BauGB).

7.3.3

Kann der enteignete frühere Eigentümer daneben eine Rückenteignung des enteigneten Grund stücks verlangen?

Gemäß § 164 Abs. 5 BauGB bleibt ein Anspruch auf Rückenteignung nach § 102 BauGB unbe rührt. Die Entschädigung für die Rückenteignung bemisst sich nach dem Verkehrswert des Grundstücks, der sich aufgrund des rechtlichen und tatsächlichen Zustands im Zeitpunkt der Aufhebung der förmlichen Festlegung ergibt.

Die Enteignungsbehörde kann die Rückenteignung ablehnen, wenn das Grundstück erheblich verändert oder ganz oder überwiegend Entschädigung in Land gewährt worden ist.

III. Anpassungsgebiete

Anpassungsgebiete nach dem BauGB-MaßnahmenG

Ergeben sich aus den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in einem

im Zusammenhang bebauten Gebiet Maßnahmen zur Anpassung an die vorgesehene Entwicklung, kann die Gemeinde dieses Gebiet in der Entwicklungssatzung förmlich festlegen (Anpassungsgebiet). Das Anpassungsgebiet ist in der Entwicklungssatzung zu bezeichnen. Die förmliche Festlegung darf erst erfolgen, wenn entsprechend § 141 BauGB vorbereitende Untersuchungen durchgeführt worden sind. In dem Anpassungsgebiet sind gemäß § 6 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG neben den für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen geltenden Vorschriften mit Ausnahme des § 7 Abs. I Nr. 12 und 15 bis 17 BauGB-MaßnahmenG die Vorschriften des Baugesetzbuchs über städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, mit Ausnahme der §§ 136, 142 und 143 Abs. I, 2 und 4 des Baugesetzbuchs, entsprechend anzuwenden.

1.1

Räumlicher Geltungsbereich; welche Gebiete kommen als Anpassungsgebiete in Betracht?

§ 6 Abs. 6 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG stellt ebenso wie § 170 BauGB und § 62 StBauFG bezogen auf die Anpassungsgebiete der nach dem Städtebauförderungsgesetz durchgeführten Entwicklungsmaßnahme auf im Zusammenhang bebaute Gebiete ab. Er verwendet damit denselben Begriff wie § 6 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG, der die Einbeziehung von im Zusammenhang bebauten Gebieten in den Entwicklungsbereich gestattet. Zur Definition dieses Begriffs kann auf die Ausführungen zu § 6 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG (vgl. I 4.2) verwiesen werden. Die betreffenden Flächen müssen demnach eine zusammenhängende Bebauung von einigem Gewicht haben.

Dabei muss das im Zusammenhang bebaute Gebiet keinen Ortsteil oder keine in sich geschlossene organische Siedlungsstruktur darstellen, d. h. auch eine unorganische oder im Vergleich zum Siedlungskern der Gemeinde unbedeutende Bebauung kann zum Anpassungsgebiet erklärt werden, vorausgesetzt, dass die Bebauung den erforderlichen Zusammenhang aufweist.

Ob ein im Zusammenhang bebautes Gebiet in den Entwicklungsbereich einbezogen wird, zum Anpassungsgebiet werden soll oder aber gar nicht vom besonderen Städtebaurecht erfasst werden soll, hängt davon ab, ob und mit welcher Gewichtung Maßnahmen in dem betreffenden Gebiet aus Sicht der Gemeinde erforderlich sind.

1.2

Zweck der förmlichen Festlegung; wann soll die förmliche Festlegung als Anpassungsgebiet erfolgen?

Zweck der förmlichen Festlegung ist die Anpassung der städtebaulichen Verhältnisse in dem betreffenden Gebiet an die sich aus den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme ergebenden Anforderungen.

Festlegungsvoraussetzung ist, dass sich aus den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Maßnahmen zur Anpassung an die vorgesehene Entwicklung ergeben müssen. Die Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme müssen insoweit vorhanden sein. Maßnahmen zur Anpassung an die vorgesehene Entwicklung sind solche, die den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme untergeordnet sind. Es muss sich um Maßnahmen handeln, die der Verwirklichung dieser Ziele und Zwecke dienen, ohne dass dabei eine grundsätzliche Neuordnung des im Zusammenhang bebauten Gebietes erforderlich ist. Anpassungsmaßnahmen können z. B. der Ausbau von Straßen oder von Gemeinbedarfs- oder Folgeeinrichtungen sein, die Erschließungs- oder Ergänzungsfunktionen für den Entwicklungsbereich wahrnehmen sollen.

1.3

Muss die Gemeinde in Betracht kommende Flächen als Anpassungsgebiet in jedem Falle festlegen?

Gemäß §6 Abs. 6 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG kann die Gemeinde ein im Zusammenhang bebau-tes Gebiet als Anpassungsgebiet förmlich festlegen. Sie wird dies immer dann tun, wenn die Anwendung des nach § 6 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG anzuwendenden besonderen Städtebau-rechts erforderlich und geeignet erscheint, um die notwendigen Anpassungsmaßnahmen tat-sächlich durchzuführen und damit die Verwirklichung der Ziele und Zwecke der Entwicklungs-maßnahme sicherzustellen.

1.4

Welche rechtlichen Besonderheiten sind bei der Festlegung eines Anpassungsgebietes zu be-achten?

1.4.1

Gemäß § 6 Abs. 6 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG darf die förmliche Festlegung eines Anpassungs-gebiets erst erfolgen, wenn entsprechend § 141 BauGB vorbereitende Untersuchungen durchge-führt worden sind. Art und Umfang der vorbereitenden Untersuchungen bestimmen sich in ent-sprechender Anwendung des Sanierungsrechts (§ 141 BauGB).

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sind somit Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit zur Durchführung der Anpassungsmaßnahmen im Hinblick auf die Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme, deren grundsätzlichen Durchführbarkeit sowie der so-zialen strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse im geplanten Anpassungsgebiet. Die vor-bereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Anpassung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebens-umständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die Gemeinde kann von vorbereitenden Untersuchungen absehen, soweit für die förmliche Fest-legung des Anpassungsgebiets hinreichende Beurteilungsgrundlagen bereits vorliegen. Die vor-bereitenden Untersuchungen werden durch förmlichen Beschluss (Gemeinde- oder Stadtratsbe-schluss) der Gemeinde eingeleitet. Im Beschluss werden die Grenzen des Untersuchungs-/An-passungsgebiets bezeichnet. Der Beschluss löst für die Betroffenen die Auskunftspflicht (§138 BauGB) aus. Der Beschluss ist zusammen mit einer Übersichtskarte, der die Grenzen des Unter-suchungs-/Anpassungsgebiets entnommen werden können, ortsüblich bekannt zu machen (§ 141 Abs. 3 BauGB). Es ist zweckmäßig, den Sinn und Inhalt der vorbereitenden Untersuchungen kurz darzulegen. Auch sollte gesagt werden, wer mit der Durchführung der Untersuchung beauf-tragt ist. Mit dem Beschluss wird die Verwaltung beauftragt, die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder sie von einem Beauftragten durchführen zu lassen.

Die Gemeinde kann die vorbereitenden Untersuchungen abbrechen, wenn sich zeigt, dass An-passungsmaßnahmen nicht durchgeführt werden können oder sollen. Da das zuständige Be-schlussgremium die vorbereitenden Untersuchungen durch Beschluss eingeleitet hat, ist die Ein-stellung der vorbereitenden Untersuchungen ebenfalls ortsüblich bekannt zu machen.

1.4.2

Die förmliche Festlegung eines Anpassungsgebiets kann verfahrensmäßig auf zweierlei Weise erfolgen:

- durch förmliche Festlegung des Anpassungsgebiets in der Entwicklungssatzung (gleichzeitige förmliche Festlegung)

und

- durch förmliche Festlegung des Anpassungsgebiets durch Änderung der Entwicklungssatzung •(nachträgliche förmliche Festsetzung).

Werden die Voruntersuchungen bezüglich der Entwicklungsmaßnahme und die vorbereitenden Untersuchungen bezüglich des geplanten Anpassungsgebiets zum selben Zeitpunkt abge-

schlossen und ergeben die vorbereitenden Untersuchungen, dass Anpassungsmaßnahmen notwendig sind, so empfiehlt es sich, das Anpassungsgebiet gleichzeitig in der Entwicklungssatzung förmlich festzulegen.

In jedem Fall gilt:

Das Anpassungsgebiet ist in der Entwicklungsmaßnahme zu bezeichnen, z. B. Anpassungsgebiet „Rodenberg“ der Entwicklungsmaßnahme „Völklingen-Sonnenhügel“.

Im Falle der gleichzeitigen förmlichen Festlegung ist das Anpassungsgebiet inhaltlicher und formaler Bestandteil der Entwicklungssatzung (§6 Abs. 6 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG) und ist mit dieser zusammen Gegenstand des Genehmigungsverfahrens bei der höheren Verwaltungsbehörde. Im Falle der nachträglichen förmlichen Festlegung bedarf die notwendige Änderung der Entwicklungssatzung der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Für die Aufhebung der förmlichen Festlegung bedarf die notwendige Änderung der Entwicklungssatzung der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Für die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Anpassungsgebiets sowie für die Abschlusserklärung für einzelne Grundstücke sind die §§ 162 und 163 BauGB entsprechend anzuwenden.

1.4.3

Die Eintragung eines Sanierungsvermerks (§ 143 Abs. 4 BauGB) wird in § 6 Abs. 6 Satz 4 BauGB-MaßnahmenG ausgeschlossen. Insoweit kommen die für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme geltenden Vorschriften zum Tragen. Dies bedeutet, dass auch für die Grundstücke des Anpassungsgebiets ein Entwicklungsvermerk in die Grundbücher einzutragen ist. Demzufolge sind dem Grundbuchamt gegenüber die betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen (§ 6 Abs. 9 BauGB-MaßnahmenG).

1.5

Welche rechtlichen Vorschriften gelten nach der förmlichen Festlegung in dem Anpassungsgebiet?

Nach § 6 Abs. 6 Satz 4 BauGB-MaßnahmenG gilt in Anpassungsgebieten das Entwicklungsrecht mit Ausnahme des § 7 Abs. I Nr. 12 und 15 bis 17 BauGB-MaßnahmenG, darüber hinaus finden alle sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs mit Ausnahme der §§ 136, 142 und 143 Abs. I, 2 und 4 Anwendung. Die ausgenommenen Nummern 12 sowie 15 bis 17 des § 7 Abs. I BauGB-MaßnahmenG besagen, dass in Anpassungsgebieten die besonderen entwicklungsrechtlichen Vorschriften wie

- die Grunderwerbspflicht der Gemeinde und
- die Enteignung ohne Bebauungsplan
- der Ausschluss von Umlegung und Grenzregelung keine Anwendung finden.

In bezug auf die nicht anzuwendenden sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs ist § 142 Abs. 4 BauGB hervorzuheben. Demnach ist im Anpassungsgebiet die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens ausgeschlossen.

Im Anpassungsgebiet gelten aber die Regelungen

- über das Vorkaufsrecht (§ 7 Abs. I Nr. 2 BauGB-MaßnahmenG)
 - über den Genehmigungsvorbehalt (§ 7 Abs. I Nr. 5 BauGB-MaßnahmenG)
- und die Vorschriften

- über die Behandlung der entwicklungsbedingten Wertsteigerungen (§ 7 Abs. I Nr. 8 und 9 Bau-GB-MaßnahmenG).

D. h., Ausgleichsbeträge sind demnach gemäß § 6 Abs. 6 Satz 4 BauGB-MaßnahmenG i. V. m. §§ 154 und 155 BauGB auch in den Anpassungsgebieten zu erheben.

Erwerben Gemeinde oder Entwicklungsträger Grundstücke innerhalb des Anpassungsgebiets zur Vorbereitung oder Durchführung der Anpassung, so sind sie nach Maßgabe des § 89 BauGB i. V. m. § 153 zum Verkehrswert zu veräußern, der sich nach den durchgeführten Anpassungsmaßnahmen ergibt.

IV.

Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme

I

Welche Verfahrensgesichtspunkte und Risikofaktoren beeinflussen die Finanzierung?

1.1

Die Grunderwerbspflicht einschließlich der Enteignung, die Pflicht zu unverzüglicher Aufstellung von Bebauungsplänen, die Pflicht zur Planung und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen (ohne Erhebung von Erschließungsbeiträgen) sowie alle sonstigen erforderlichen Maßnahmen zur Baureifmachung der Grundstücksflächen, die Privatisierung der Grundstücke und die Erhebung von Ausgleichsbeträgen sind Gesichtspunkte, die für die Maßnahmenfinanzierung Bedeutung haben.

1.2

Vor dem Hintergrund der notwendigen Bodenordnung und Erschließung ist für die Mittelbindung der Gemeinde sehr entscheidend, wie zügig angesichts der oft zeitraubenden Verfahrensabläufe bei der Erstellung von z. B. Bebauungsplänen eine Neuordnung der, Grundstücke und die Privatisierung/Reprivatisierung der Grundstücke eingeleitet werden kann; Zügigkeit der Planung und Grundstücksneuordnung einerseits und Finanzierungsaufwand andererseits stehen in einem unmittelbaren Zusammenhang.

1.3

Auch die zugrunde gelegte Entwicklungsstrategie beeinflusst den Kosten- und Finanzierungsaufwand.

- Erwirbt die Gemeinde/der Entwicklungsträger alle Flächen (Grundstückszwischenerwerb), entstehen hohe Grunderwerbskosten, andererseits gestaltet sich die Abschöpfung entwicklungsbedingter Bodenwertsteigerungen einfacher als bei einem herkömmlichen Sanierungsverfahren. An die Stelle hoheitlichen Handelns (Ausgleichsbetragsbescheide) tritt zivilrechtliches Handeln (Abschöpfung der Bodenmehrwerte über Privatisierungskaufverträge); dies vermindert prozessuale Risiken, verringert Verwaltungsaufwand und beschleunigt den entwicklungsbedingten Erlöseingang. Neben den entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerungen werden bei einer Veräußerung der Grundstücke zum Neuordnungswert im übrigen auch Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt erlöswirksam.

- Mit einem frühzeitigen Einbeziehen von Investoren in die Grunderwerbsphase („public-private-partnership“) reduziert sich für die Gemeinde/ den Entwicklungsträger der Aufwand für den Grundstückszwischenerwerb, dafür stellt sich aber die Frage der rechtzeitigen Bodenwertabschöpfung. Auch hier sollte versucht werden, über städtebauliche Verträge eine sichere, verwaltungsökonomische Bodenwertabschöpfung zu verankern, die eine Bodenwertabschöpfung über Bescheiderhebung erübrigत bzw. reduziert.

1.4

Bei der Vorbereitung von Entwicklungsmaßnahmen, für die die Gemeinde später die volle Verantwortung für die Durchführung übernimmt und das Risiko der Durchführung zu tragen hat, ist eine Ablaufplanung sämtlicher Maßnahmen, Zeiten, Ausgaben und Einnahmen unentbehrlich.

Folgende Checkliste von sechs zu beachtenden Risikofaktoren kann dabei hilfreich sein:

- Unterschätzung des Anfangswerts (Problem der Vorwirkung, politische Verzögerungen im Satzungsbeschlussverfahren);
- Unterschätzung der Länge der Planungsverfahren (z. B. Bebauungspläne, Erschließungsplanung) mit Konsequenzen für die Zwischenfinanzierung von Grund und Boden;
- Unterschätzung der Dauer der Grundstücksbeschaffung, des Erwerbs ggf. der Enteignung, einschließlich des Zeitbedarfs für entsprechende Rechtsmittelverfahren;
- Unterschätzung der Erschließungskosten (inkl. z. B. Ausgleichsmaßnahmen), da bei Entwicklungsmaßnahmen keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen möglich ist;
- Überschätzung der Höhe und des zeitlichen Eingangs der Ausgleichsbeträge (Widersprüche, Prozessrisiko, Problematik der Erhebung von Vorauszahlungen, etc.);
- Überschätzung der Höhe und des zeitlichen Eingangs der Privatisierungserlöse (z. B. Unsicherheiten des zukünftigen Bodenmarktes, Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren, größere Gemeinbedarfsflächen bzw. mehr ökologische Ausgleichsflächen als ursprünglich angenommen).

2

Welche Funktion hat die Kosten- und Finanzierungsübersicht?

2.1

Zu den Voraussetzungen einer zügigen Durchführung innerhalb eines absehbaren Zeitraums (§ 6 Abs. 3 Nr. 3 BauGB-MaßnahmenG) zählt die gesichert erscheinende Finanzierung. Für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als Gesamtmaßnahme ist daher nach Kassenflussgesichtspunkten eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (Muster: Anlage 3 a und 3b) zu erstellen (§.7 Abs. I Nr. 6 Anlagen BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 149 BauGB).

2.2

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht

- erfasst und gliedert die Ausgaben und Einnahmen der Entwicklung als Gesamtmaßnahme nach Art und in zeitlicher Abfolge;
- gibt Aufschluss über die finanzielle Durchführbarkeit der Entwicklungsmaßnahme und ist deshalb für die Genehmigung der Entwicklungssatzung durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 6 Abs. 7 BauGB-MaßnahmenG vorzulegen;
- bildet eine maßgebliche Grundlage für staatliche Förderungsentscheidungen; sie kann mit Zustimmung der nach Landesrecht zuständigen Stelle auf den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung der Gemeinde beschränkt werden (wegen weiterer Einzelheiten wird vor allem auf § 149 Abs. 2 bis 5 BauGB hingewiesen);
- dient als obligatorisches Planungs- und Steuerungsinstrument der Koordination von Investitionen der Gemeinde und anderer öffentlicher Aufgabenträger
- ist nach dem jeweiligen Stand der Planung und Durchführung unter Berücksichtigung des jeweiligen Preisstandes regelmäßig fortzuschreiben und zu konkretisieren;
- kann auch als Instrument der Zwischenabrechnung und Gesamtabrechnung eingesetzt werden.

3

Welches Förderrecht kommt zum Zuge?

3.1

Ist zur Finanzierung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln des Bundes und der Länder erforderlich, finden die in § 58 StBauFG genannten Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes gemäß § 7 Abs. I Nr. 21 BauGB-MaßnahmenG in Verbindung mit § 245 Abs. I BauGB Anwendung. Näheres bestimmen die Städtebauförderungsrichtlinien der Länder.

3.2

Ohne den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln des Bundes und der Länder erfolgt die Finanzierung nach Maßgabe des Gemeindehaushaltsrechts.

MBI. NRW. 1993 S. 330.

<![if !supportLineBreakNewLine]>
<![endif]>

Anlagen

Anlage 1 (Anlage1)

[URL zur Anlage \[Anlage1\]](#)

Anlage 2 (Anlage2)

[URL zur Anlage \[Anlage2\]](#)

Anlage 3 (Anlage3_a)

[URL zur Anlage \[Anlage3_a\]](#)

Anlage 4 (Anlage3_b)

[URL zur Anlage \[Anlage3_b\]](#)

Anlage 5 (Anlage4)

[URL zur Anlage \[Anlage4\]](#)