



## LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

---

### Stammnorm

Ausfertigungsdatum: 18.05.1994

# **Einführungserlass zu den städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach §§ 165 bis 171 Baugesetzbuch RdErl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr v. 18.5.1994 -IA2-41.20-2055/94 (am 01.01.2003: MSWKS)**

---

**Einführungserlass zu den städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach §§ 165 bis 171 Baugesetzbuch RdErl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr v. 18.5.1994 -IA2-41.20-2055/94 (am 01.01.2003: MSWKS)**

## I

### Allgemeines

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist mit dem am 1. Mai 1993 in Kraft getretenen Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in das Dauerrecht des Baugesetzbuchs (BauGB) übernommen worden. Die entsprechenden Regelungen der §§ 165 bis 171 BauGB sind an die Stelle der §§ 6 und 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) getreten, auf deren Grundlage bislang die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs möglich war (vgl. die Überleitungsvorschriften in § 245 a BauGB). Die boden- und finanzierungsrechtlichen Bestimmungen sind dabei inhaltlich unverändert geblieben. Sie entsprechen den Prinzipien, die bereits das Städtebauförderungsgesetz von 1971 enthielt.

## 1

### Arbeitshilfe

Die Fachkommission „Städtebauliche Erneuerung“ der ARGEBAU hat eine umfangreiche Arbeitshilfe für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (Stand Juli 1992) beschlossen, die mit RdErl. v. 15. 12. 1992 (SMB1. NW. 2311) veröffentlicht worden ist. Die Arbeitshilfe stellt auf Entwicklungs-

maßnahmen nach den §§ 6 und 7 des BauGB-MaßnahmenG ab. Soweit die seit dem 1. Mai 1993 geltenden Neuregelungen des BauGB demgegenüber Weiterentwicklungen, Klarstellungen oder sonstige Änderungen gebracht haben, werden sie im vorliegenden Mustereinführungserlass behandelt. Darüber hinaus ist vorgesehen, die Arbeitshilfe für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen entsprechend fortzuschreiben und zu veröffentlichen. Bis dahin gelten die Regelungen des RdErl. vom 15.12.1992 weiter, sofern sich nachfolgend keine Änderungen ergeben.

## **2**

### **Anwendungsbereich der Entwicklungsmaßnahme**

#### **2.1**

##### **Aufgabenstellung der Entwicklungsmaßnahme**

Mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, mit dem die zügige Durchführung komplexer städtebaulicher Maßnahmen ermöglicht und damit zur Beschleunigung der Baulandmobilisierung oder/und zur Umnutzung städtebaulich bedeutsamer Flächen beigetragen wird. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sind Gesamtmaßnahmen, die darauf angelegt sind, ein bestimmtes Gebiet koordiniert zu entwickeln, um Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen errichten zu können. Deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung muss im öffentlichen Interesse liegen.

#### **2.2**

##### **Anwendungsvoraussetzungen der Entwicklungsmaßnahme**

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist ein Instrument des besonderen Städtebaurechts, das an besondere Voraussetzungen geknüpft ist (§ 165 BauGB). Eine Gemeinde kann einen städtebaulichen Entwicklungsbereich nur dann förmlich festlegen, wenn als Ergebnis der gemeindlichen Voruntersuchungen feststeht, dass u. a. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Maßnahme und damit verbunden den Einsatz des besonderen rechtlichen Instrumentariums erfordert. Dieses besondere rechtliche Instrumentarium der Entwicklungsmaßnahme ist vor allem dadurch gekennzeichnet, dass bodenrechtlich zur Unterstützung der Grunderwerbspflicht der Gemeinde die Enteignung auch ohne Vorliegen eines Bebauungsplans zulässig ist und finanzierungsrechtlich die Unterschiedsbeträge zwischen entwicklungsunbeeinflusstem Grundstückswert und Neuordnungswert der Grundstücke zur Finanzierung der Maßnahme herangezogen werden.

Es bedarf in jedem Einzelfall einer sorgfältigen Prüfung, ob dieses Instrumentarium des Entwicklungsmaßnahmerechts zur zügigen Durchführung der Maßnahme erforderlich ist. Nach den bisherigen Erfahrungen konnten wichtige Stadtentwicklungen mit den herkömmlichen städtebaulichen Instrumenten nicht in der erforderlichen Zügigkeit verwirklicht werden. Die Gemeinde darf das Entwicklungsmaßnahmerecht daher nur dann anwenden, wenn es zur Verwirklichung ihrer städtebaulichen Ziele und Zwecke erforderlich ist und sie diese Ziele aufgrund ihrer Prognose mit den anderen Instrumenten des Städtebaurechts nicht erreichen kann.

Nicht jede beliebige Fläche kann von der Gemeinde als Entwicklungsbereich festgelegt werden. Die festzulegenden Ortsteile oder andere Teile des Gemeindegebiets müssen eine besondere Bedeutung für die örtliche oder überörtliche Entwicklung haben. Die Entwicklungsmaßnahme ist weiterhin an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gebunden (§ I Abs. 4 BauGB; § 5 Abs. 4 ROG in Verbindung mit den entsprechenden Bestimmungen der Landesplanungsgesetze).

### **3**

#### **Voruntersuchungen**

##### **3.1**

###### **Verfahren**

Gegenüber dem Entwicklungsrecht nach BauGB-MaßnahmenG ist neu die in § 165 Abs. 4 BauGB eingefügte Regelung über die Vorbereitung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen. Die Gemeinde hat nunmehr die Vorbereitung der Entwicklung durch einen Beschluss über den Beginn der Voruntersuchungen einzuleiten. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Beschlusses besteht die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB und die Mitwirkungspflichten von Behörden und öffentlichen Aufgabenträgern nach § 139 BauGB zur Unterstützung der Entwicklungsmaßnahme. Neu ist auch die Möglichkeit, nach § 165 Abs. 4 Satz 6 BauGB die Zurückstellung von Baugesuchen und Anträgen auf Erteilung einer Teilungsgenehmigung im Sinne des § 144 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB in entsprechender Anwendung von § 15 BauGB bis zu einem Jahr, längstens bis zum Inkrafttreten der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs, zu beantragen. Die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses kann auch, sofern kein früherer Zeitpunkt der Bekanntmachung der Entwicklungsabsicht der Gemeinde in Betracht kommt, als sog. „Stichtag“ für die Ermittlung des entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswertes im Sinne des § 169 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 153 Abs. 1 BauGB herangezogen werden.

Von Voruntersuchungen kann die Gemeinde absehen, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen. In diesen Fällen ist es nicht notwendig, einen Beschluss über den Beginn von Voruntersuchungen zu fassen; in diesem Fall treten die Beteiligungs-, Mitwirkungs- und Auskunftspflichten nach den §§ 137 bis 139 BauGB noch nicht ein; des Weiteren kommt es nicht zur entsprechenden Anwendung des § 15 BauGB.

##### **3.2**

###### **Inhalt der Voruntersuchungen**

Wie bei den Entwicklungsmaßnahmen nach dem BauGB-MaßnahmenG werden auch nach der Neuregelung Umfang und Intensität der Voruntersuchungen nicht förmlich durch Gesetz vorge-schrieben. Sie haben sich nach den unterschiedlichen Festlegungsvoraussetzungen für die jeweils vorgesehenen Entwicklungsbereiche (Innenbereich, Außenbereich, im Zusammenhang bebaute Gebiete, Anpassungsgebiete, Ausnahmegrundstücke) zu richten. Beispielsweise sollte die Gemeinde entsprechend dem Stand des Verfahrens soweit wie möglich die Bedeutung des Entwicklungsbereichs für die örtliche oder überörtliche Entwicklung, die allgemeinen Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme, die Abgrenzung des Entwicklungsbereichs, die Eigentumsverhältnisse im künftigen Entwicklungsbereich, die Grundstücksverkehrswerte, die allgemeine Mitwirkungs- und Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer, Umweltgesichtspunkte sowie eine Zusammenstellung der voraussichtlichen Kosten und Möglichkeiten der Finanzierung zur zügigen Durchführung der Maßnahme zum Gegenstand der Voruntersuchungen machen.

### **4**

#### **Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme**

##### **4.1**

###### **Finanzierungssystem der Entwicklungsmaßnahme**

Die Entwicklungsmaßnahme wird u.a. dadurch finanziert, dass die Gemeinde die Grundstücke im Entwicklungsbereich zum entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert erwirbt und die neu-geordneten Grundstücke zu dem Verkehrswert nach erfolgter Entwicklung veräußert (Neuord-

nungswert). Soweit Eigentümer ihre Grundstücke im Entwicklungsbereich behalten und selbst entsprechend den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme bebauen, haben sie zur Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme einen Ausgleichsbetrag in Höhe der Differenz zwischen entwicklungsunbeeinflusstem Grundstückswert und Neuordnungswert zu entrichten. Auch bei der Neuregelung des Entwicklungsrechts im BauGB ist damit das Finanzierungssystem der Entwicklungsmaßnahme im wesentlichen gegenüber dem bisherigen Recht unverändert geblieben. Mit der Neuregelung getroffene Klarstellungen in den §§ 169 Abs. 4 und 8, 171 BauGB werden im Folgenden behandelt.

#### 4.2

##### Grunderwerb zum entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert

Die Gemeinde erwirbt die Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert; alle Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Entwicklung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, werden daher nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat (§ 169 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 153 Abs. 1 BauGB). Für die Fälle von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken sieht § 169 Abs. 4 BauGB eine Privilegierung vor. Grundsätzlich gilt auch hier, dass die Gemeinde Grundstücke im Entwicklungsbereich zum Verkehrswert des Grundstücks erwirbt, der sich ohne Aussicht auf die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung gebildet hat (§ 169 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit § 153 Abs. 1 BauGB). Da städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen zur Errichtung von Wohnstätten in der Regel in Gebieten durchgeführt werden, in denen schon aufgrund des allgemeinen Siedungsdrucks und der sonstigen Situationsmerkmale eine allgemeine Bauerwartung oder zumindest ein über den innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert hinausgehender Entwicklungszustand festgestellt werden kann, ist dann dieser Wert auch für den Erwerb der Grundstücke maßgebend. In den Ausnahmefällen, in denen sich im Entwicklungsbereich nur der innerlandwirtschaftliche Verkehrswert im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 1 der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209) herausgebildet hat und dieser nach den Grundsätzen des § 153 Abs. 1 BauGB anzusetzen wäre, sieht § 169 Abs. 4 BauGB für land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke folgendes Bewertungsprivileg vor: Die betroffenen Land- und Forstwirte werden danach über den sich nach § 153 Abs. 1 BauGB ergebenden Verkehrswert hinaus mindestens mit dem Verkehrswert für besondere land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV (begünstigtes Agrarland) entschädigt.

#### 4.3

##### Veräußerung zum Neuordnungswert

Zur Finanzierung der Entwicklung hat die Gemeinde das Grundstück zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die Neuordnung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs ergibt (§ 169 Abs. 8 BauGB). Die Einnahmen aus dem Verkauf der neugeordneten Grundstücke sind ebenso wie alle anderen Einnahmen, die bei der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme entstehen (z. B. Ausgleichsbeträge), ausschließlich zur Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme zu verwenden (§ 171 Abs. 1 BauGB). Die Neuregelung will ausschließen, dass die Gemeinde einen darüber hinausgehenden „Gewinn“ aus der Entwicklungsmaßnahme erzielen kann. Die zur Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme herangezogenen Wertzuwächse der Grundstücke im Entwicklungsbereich bzw. die Ausgleichsbeträge müssen zweckgebunden in die Entwicklungsmaßnahme einfließen und dürfen sich in ihrer Höhe ausschließlich an den tatsächlichen Entwicklungskosten der Gesamtmaßnahme bemessen. Die Erfahrungen mit den seit 1971 durchgeführten Entwicklungsmaßnahmen haben gezeigt, dass die für die Neuordnung

des Entwicklungsbereichs erforderlichen hohen Kosten in der Regel durch entwicklungsbedingte Bodenwertsteigerungen nicht refinanziert werden konnten. Sollte sich bezogen auf den Abschluss der gesamten Entwicklungsmaßnahme (Aufhebung der Entwicklungssatzung) nach Abzug der eingesetzten Fördermittel ein Überschuss dennoch ergeben, so ist nach Abschluss der Maßnahme mit den an der Entwicklungsmaßnahme Beteiligten ein angemessener Ausgleich zu finden.

## **5**

### **Sonstige Änderungen**

#### **5.1**

##### **Entwicklungsträgerrecht**

Nach der Neuregelung von § 167 BauGB ist die Möglichkeit entfallen, dass auf Verlangen der zuständigen obersten Landesbehörde die Gemeinde verpflichtet werden kann, einen Entwicklungsträger zu beauftragen. Zum anderen kann die Bestätigung durch die zuständige Behörde, dass ein Entwicklungsträger die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgabe erfüllt, nunmehr generell, also nicht nur für den einzelnen Fall, ausgesprochen werden.

#### **5.2**

##### **Im Zusammenhang bebaute Gebiete im Entwicklungsbereich**

Mit der Neuregelung im BauGB wurde die Vorschrift des § 6 Abs. 4 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG über die Einbeziehung von im Zusammenhang bebauten Gebieten in den städtebaulichen Entwicklungsbereich nicht übernommen. Die Streichung erfolgte vor dem Hintergrund, dass in der Praxis teilweise unzutreffend von einem „Ausnahmecharakter“ der Einbeziehung bebauter Flächen ausgegangen wurde. Mit dieser Streichung wird klargestellt, dass Entwicklungsmaßnahmen nach § 165 Abs. 2 Satz 1 BauGB ausdrücklich auch den Zweck der städtebaulichen Neuordnung eines Gebietes haben können.

#### **5.3**

##### **Überleitungsrecht**

§ 245 a Abs. 2 BauGB bestimmt, dass für laufende Maßnahmen, die vor dem 1. Juli 1987 (auf der Grundlage des Städtebauförderungsgesetzes) förmlich festgelegt worden sind, die §§ 165 bis 171 BauGB in der bis zum 30. April 1993 geltenden Fassung weiter anzuwenden sind. § 245 a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass auf förmlich festgelegte städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, die nach den §§ 6 und 7 des BauGB-Maßnahmengesetzes zwischen dem 1. Juni 1990 und dem 30. April 1993 förmlich festgelegt worden sind, die Neuregelungen der §§ 165 bis 171 BauGB anzuwenden sind.

Die Neuregelung zu den Voruntersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB ist auch auf förmlich festzulegende städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 6 und 7 des BauGB-Maßnahmengesetzes (in der bis zum 30. April 1993 geltenden Fassung) anzuwenden. Die Frage, ob Gemeinden für diese Entwicklungsmaßnahmen, die zur Zeit vorbereitet werden, den Beschluss nach § 165 Abs. 4 BauGB nachholen sollen, richtet sich nach den allgemeinen Grundsätzen (vgl. oben Nr. 3.1). Danach kann sie auf den Beschluss verzichten, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen und so von weiteren Voruntersuchungen abgesehen werden kann. Sind dagegen weitere Voruntersuchungen erforderlich oder will die Gemeinde die entsprechende Anwendbarkeit des § 15 BauGB sowie bereits dann die Mitwirkungs-, Beteiligungs- und Auskunftspflichten nach §§ 137 bis 139 BauGB herbeiführen (vgl. § 165 Abs. 4 Satz 6 BauGB), so soll sie den Beschluss nach § 165 Abs. 4 Satz 3 BauGB nachholen. Zur Vermeidung von Missver-

ständnissen hinsichtlich der Ermittlung des entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswertes (§ 153 Abs. I BauGB) soll sie dabei auf die erstmalige öffentliche Bekanntmachung ihrer Entwicklungsabsicht Bezug nehmen. In diesen Fällen kann die Gemeinde von der Möglichkeit, bei der Baugenehmigungsbehörde zu beantragen, dass entsprechend § 5 BauGB Anträge auf Durchführung eines Vorhabens und auf Erteilung einer Teilungsgenehmigung zurückgestellt werden, ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses Gebrauch machen. Nach dem Überleitungsrecht des § 245 a Abs. 3 Satz 2 BauGB gilt dies aber nicht für solche Anträge, die vor dem 1. Mai 1993 gestellt worden sind.

**MBI.NRW. 1994 S. 702**

<![if !supportLineBreakNewLine]>

<![endif]>