

Erläuterungen zum Instrument städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen gem. §§ 165 – 171 BauGB ¹

Das Instrument städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen ist mit dem am 1. Mai 1993 in Kraft getretenen Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 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 getreten, auf deren Grundlage bislang die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs möglich war. Die boden- und finanzierungsrechtlichen Bestimmungen sind dabei inhaltlich unverändert geblieben.

Anwendungsbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen

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.

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist ein Instrument des besonderen Städtebaurechts, das an besondere Voraussetzungen geknüpft ist. **Eine Gemeinde kann einen städtebaulichen Entwicklungsbereich nur dann förmlich festlegen, wenn als Ergebnis gemeindlicher 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.

In jedem Einzelfall bedarf es einer sorgfältigen Prüfung, ob dieses Instrumentarium des Entwicklungsmaßnahmerechts zur zügigen Durchführung der Maßnahme erforderlich ist. 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.

Die als städtebauliche Entwicklungsbereiche festzulegenden Teile des Gemeindegebiets müssen eine besondere Bedeutung für die örtliche oder überörtliche Entwicklung haben.

Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen

Die Gemeinde hat die Vorbereitung der Entwicklung durch einen Beschluss über den Beginn der Voruntersuchungen einzuleiten (siehe Beschlusspunkte 1. und 2. der Vorlage V/0579/2012). Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Beschlusses besteht die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB und die Mitwirkungspflichten von Behör-

¹ Die Erläuterungen zum Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen sind Auszüge aus dem Einführungserlass zu den städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach §§ 165 bis 171 Baugesetzbuch (RdErl. des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr NRW vom 18.5.1994 -IA2-41.20-2055/94)

den und öffentlichen Aufgabenträgern nach § 139 BauGB zur Unterstützung der Entwicklungsmaßnahme.

Die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen kann, sofern kein früherer Zeitpunkt der Bekanntmachung der Entwicklungsabsicht der Gemeinde in Betracht kommt, **als sog. „Stichtag“ für die Ermittlung des entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswertes herangezogen werden**.

Umfang und Intensität der Voruntersuchungen sind nicht förmlich durch Gesetz vorgeschrieben. Sie haben sich nach den unterschiedlichen Festlegungsvoraussetzungen für die jeweils vorgesehenen Entwicklungsbereiche (Innenbereich, Außenbereich, im Zusammenhang bebaute Gebiete, etc.) zu richten.

Die Gemeinde sollte entsprechend dem Stand des Verfahrens z. B. 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.

Finanzierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen

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

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.

Grunderwerb zum entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert

Die Gemeinde erwirbt die Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert. Dies bedeutet, alle Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Entwicklung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, werden nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat (§ 169 Abs. I Nr. 4 BauGB i. V. m. § 153 Abs. I BauGB).

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. I BauGB). Damit soll ausgeschlossen werden, 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.

Allgemeines Ablaufschema zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen (SEM) ²

❖ Beschluss des Gemeinderates mit Absichtserklärung zur Durchführung einer SEM und zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen mit ortsüblicher Bekanntmachung

- ☐ ggf. i. V. m. mit Beschluss über
 - ☐ die Aufstellung einer Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 (1) BauGB („Besonderes Vorkaufsrecht“)
 - ☐ die Aufstellung eines B-Plans mit Veränderungssperre
 - ☐ die Beauftragung eines Planungs- und/oder Entwicklungsträgers
 - ☐ die Bereitstellung kommunaler Mittel im Haushalt
 - ☐ Auftrag an Gutachter zur Bewertung der Grundstücke (oder zur Bestätigung bereits ermittelter Verkehrswerte)

❖ Vorbereitung der SEM

- ☐ Klärung der Grunderwerbsoptionen
 - ☐ freihändig oder
 - ☐ über besonderes Vorkaufsrecht
- ☐ Verwaltungsinterne Arbeiten und Prüfungen
 - ☐ grobe städtebauliche Untersuchungen und Rahmenplanung mit Abgrenzung des Entwicklungsbereiches
 - ☐ Überlegungen zu Kosten und Finanzierung
 - ☐ Bewertung der Grundstücke, Anfangswert und Planungsendwert je nach Planungsstand
 - ☐ zur Beauftragung eines Planungs- und/oder Entwicklungsträgers
- ☐ erste Vorgespräche mit Eigentümern, Trägern öffentlicher Belange und Aufsichtsbehörde
- ☐ ggf. Anmeldung für ein Städtebauförderungsprogramm
- ☐ Erstellen einer Beschlussvorlage mit
 - ☐ Ergebnissen der Untersuchungen
 - ☐ abgewogener Begründung
 - ☐ Kosten- und Finanzierungsüberlegungen

❖ Beschluss zur förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs (Entwicklungssatzung)

- ☐ Genehmigung und Bekanntmachung der Entwicklungssatzung (=> Rechtsverbindlichkeit)
- ☐ Mitteilung an das Grundbuchamt (=> Entwicklungsvermerk)
- ☐ ggf. Beschluss
 - ☐ zur Änderung FNP / Aufstellung B-Plan
 - ☐ Bestätigung der Verkehrswertermittlung

² Vgl. Anlage 4 (215. Ergänzung - SMB1, NW. - (Stand 1. 5. 1993 = MB1. NW. Nr. 29 einschl.) der 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)

❖ Durchführung der SEM

- Grunderwerb
 - freihändig oder
 - über Vorkaufsrecht oder
 - nach Übernahmeverlangen oder
 - mit Enteignung zum limitierten Verkehrswert
- Bauleitplanverfahren
 - mit städtebaulicher Rahmenplanung als Vorentwurf
 - Realisierungswettbewerb (einer oder mehrere)
 - Änderung FNP / Aufstellung B-Plan
- Anwendung der Genehmigungsvorbehalte gem. §§ 144 und 145 BauGB
- Kosten- und Finanzierungsübersicht in Abstimmung mit Planung und Stand der Maßnahmenabwicklung
- jährliche Programmanmeldung, wenn in einem Städtebauförderungsprogramm
- Mittelbewirtschaftung
- Rückveräußerung der Grundstücke (Reprivatisierung) an Bauwillige zum entwicklungsbedingten Verkehrswert mit Wertabschöpfung
- Erschließung des Entwicklungsgebiets
- Bebauung durch die privaten Eigentümer und/oder den Entwicklungsträger nach Bebauungsplan (ab § 33 BauGB)
- ggf. vorzeitige Erhebung von Ausgleichsbeträgen

❖ Abschluss der SEM

- Beschluss über die Aufhebung der Entwicklungssatzung (Aufhebungssatzung), Anzeige, Bekanntmachung und Mitteilung an das Grundbuchamt
- Erhebung der Ausgleichsbeträge
- Gesamtverwendungsnachweis für die Städtebauförderung