

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Das Instrument Städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen (SEM) ist mit dem am 1. Mai 1993 in Kraft getretenen Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 in das Dauerrecht des Baugesetzbuchs (§§ 165 - 171 BauGB) übernommen worden.

Mit einer SEM sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde ... erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden (vgl. § 165 Abs. 2 BauGB).

Die nachfolgenden Erläuterungen basieren auf Auszügen aus dem Einführungserlass zu Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen gem. §§ 165 bis 171 BauGB.¹

Anwendungsbereich

Mit einer SEM steht den Gemeinden ein **Instrument des besonderen Städtebaurechts** zur Verfügung, mit dem

- die **zügige Durchführung komplexer städtebaulicher Maßnahmen** ermöglicht wird und
- damit zur **Beschleunigung der Baulandmobilisierung** oder/und zur **Umnutzung städtebaulich bedeutsamer Flächen** beigetragen kann.

SEM 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 im öffentlichen Interesse** liegen muss.

Die **Anwendung einer SEM ist an besondere Voraussetzungen geknüpft**: Eine Gemeinde kann einen **städttebaulichen Entwicklungsbereich nur dann förmlich festlegen**, wenn als **Ergebnis gemeindlicher Voruntersuchungen** feststeht, dass u.a. das **Wohl der Allge-**

¹ Vgl. RdErl. des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr NRW vom 18.5.1994 - I A2 - 41.20 - 2055/94

meinheit die Durchführung der Maßnahme und damit verbunden den Einsatz dieses besonderen rechtlichen Instrumentariums **erfordert**.

Dieses **besondere rechtliche Instrumentarium** 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 (Anfangswert) und Neuordnungswert der Grundstücke zur Finanzierung der Maßnahme herangezogen werden**.

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

Die Gemeinde darf eine **SEM nur dann anwenden, wenn es zur Verwirklichung ihrer städtebaulichen Ziele und Zwecke erforderlich ist** und sie diese **Ziele 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**.

Vorbereitende Untersuchungen

Die Gemeinde hat die **Vorbereitung der Entwicklung durch einen Beschluss über den Beginn der Voruntersuchungen** einzuleiten, der **ortsüblich bekannt zu machen** ist.

Ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung besteht

- die **Auskunftspflicht** gem. § 138 BauGB für **Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung der Grundstücke oder Gebäude Berechtigte** und
- die **Mitwirkungspflicht** gem. § 139 BauGB für **den Bund und die Länder** sowie die sonstigen Körperschaften etc. des öffentlichen Rechts **zur Unterstützung der Entwicklungsmaßnahme**.

Der Tag der öffentlichen 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** (Anfangswert) 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.

Entsprechend dem jeweiligen Stand des Verfahrens sollten beispielsweise - soweit wie möglich - folgende Aspekte **Gegenstand der Voruntersuchungen** sein:

- die **Bedeutung des Entwicklungsbereichs für die örtliche oder überörtliche Entwicklung,**
- die **allgemeinen Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme,**
- die **Abgrenzung des Entwicklungsbereichs,**
- die **Eigentumsverhältnisse** im abzugrenzenden 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.

Finanzierung

Eine SEM wird u.a. dadurch finanziert, dass die **Gemeinde**

- die **Grundstücke im Entwicklungsbereich zum entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert** (Anfangswert) **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 SEM bebauen, haben sie zur Finanzierung der**

SEM einen Ausgleichsbetrag in Höhe der Differenz zwischen entwicklungsunbeeinflusstem Grundstückswert (Anfangswert) und Neuordnungswert zu entrichten.

Grunderwerb zum entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert

Die **Gemeinde erwirbt die Grundstücke** im Entwicklungsbereich **zum entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert (Anfangswert)**.

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.** Jedoch sind **Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen** (§ 153 Abs. 1 BauGB).

Veräußerung zum Neuordnungswert

Zur Finanzierung der Entwicklung hat die **Gemeinde die Grundstücke zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs ergibt** (§ 169 Abs. 8 BauGB).

Die zur Finanzierung der SEM herangezogenen Wertzuwächse der Grundstücke im Entwicklungsbereich bzw. die Ausgleichsbeträge müssen zweckgebunden in die SEM einfließen und dürfen sich in ihrer Höhe ausschließlich an den tatsächlichen Entwicklungskosten der Gesamtmaßnahme bemessen.

Einnahmen aus dem Verkauf der neugeordneten Grundstücke sind ebenso wie alle anderen Einnahmen, die bei der Vorbereitung und Durchführung der SEM entstehen (z.B. Ausgleichsbeträge), **ausschließlich zur Finanzierung der SEM zu verwenden** (§ 171 Abs. 1 BauGB). Damit soll ausgeschlossen werden, dass die Gemeinde einen darüber hinausgehenden Gewinn aus der SEM erzielen kann.

Ein etwaiger Überschuss aus erzielten Einnahmen gegenüber den für die SEM getätigten Ausgaben ist gem. § 171 (1) BauGB i.V.m. § 156a BauGB **auf die Eigentümer der im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücke zu verteilen.** Maßgebend hierfür sind die Eigentumsverhältnisse bei Bekanntmachung des Beschlusses über die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereiches (Satzungsbeschluss über die SEM).

Ablaufschema einer SEM²

I. 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 Entwicklungsträgers
 - die Bereitstellung kommunaler Mittel im Haushalt, falls kein treuhänderischer Entwicklungsträger beauftragt wird
 - den Auftrag an Gutachter zur Bewertung der Grundstücke (oder zur Bestätigung bereits ermittelter Verkehrswerte)

II. Vorbereitung

- Klärung der Grunderwerbsoptionen
 - freihändig oder
 - über besonderes Vorkaufsrecht
- Verwaltungsinterne Arbeiten und Prüfungen
 - grobe städtebauliche Untersuchungen sowie zweckmäßige Abgrenzung des Entwicklungsbereiches
 - Ermittlung der voraussichtlichen Kosten und Einnahmen
 - Bewertung der Grundstücke (Anfangswert und Neuordnungswert je nach Planungsstand)
 - zur Beauftragung eines treuhänderischen Entwicklungsträgers
- erste Vorgespräche mit Eigentümern, Trägern öffentlicher Belange und Aufsichtsbehörde

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 1 - 41.20 - 2487/92)

- ggf. Anmeldung für ein Städtebauförderungsprogramm
- Erstellen einer Beschlussvorlage mit
 - Ergebnissen der Untersuchungen, einschließlich Begründung
 - zweckmäßige Abgrenzung
 - Abwägung aller Belange
 - Kosten- und Finanzierungsübersicht

III. Beschluss zur förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs (=> Entwicklungssatzung)

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

IV. Durchführung

- ggf. Beauftragung eines treuhänderischen Entwicklungsträgers und Einrichtung eines Treuhandvermögens/-kontos
- Grunderwerb
 - freihändig oder
 - über Vorkaufsrecht oder
 - nach Übernahmeverlangen oder
 - durch Enteignung
 - jeweils zum entwicklungsunbeeinflussten Verkehrswert (Anfangswert)
- Bauleitplanung
 - vorgeschaltete städtebauliche Rahmenplanung als Vorentwurf

- Realisierungswettbewerb (einer oder mehrere)
- Verfahren zur Änderung FNP / Aufstellung B-Plan

- Anwendung der Genehmigungsvorbehalte gem. §§ 144 und 145 BauGB

- Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht in Abstimmung mit Planung und Stand der Maßnahmenabwicklung

- jährliche Programmanmeldung, wenn in einem Städtebauförderungsprogramm

- Mittelbewirtschaftung

- Erschließung des Entwicklungsgebietes

- (Rück-)Veräußerung der Grundstücke ((Re-)Privatisierung) an Bauwillige zum entwicklungsbedingten Verkehrswert (Neuordnungswert) oder Vergabe von Erbbaurechten

- Bebauung gem. B-Plan durch die privaten Eigentümer und/oder ggf. durch Entwicklungsgesellschaften

- ggf. vorzeitige Erhebung von Ausgleichsbeträgen bei Eigentümern, die ihre Grundstücke im Entwicklungsbereich behalten und sich zur bestimmungsgemäßen Nutzung verpflichtet haben

V. Abschluss

- Beschluss über die Aufhebung der Entwicklungssatzung (Aufhebungssatzung), anschließend
 - Anzeige
 - Bekanntmachung
 - Mitteilung an das Grundbuchamt

- Erhebung der Ausgleichsbeträge bei Eigentümern, die ihre Grundstücke im Entwicklungsbereich behalten und sich zur bestimmungsgemäßen Nutzung verpflichtet haben

- ggf. Gesamtverwendungsnachweis für die Städtebauförderung
- Auflösung des Treuhandvermögens