



## Wie funktioniert die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme?

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme dient der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung größerer Siedlungsvorhaben. Trotz der unbestreitbaren Erfolge bei der Innenentwicklung der Städte und Dörfer in den zurückliegenden Jahren hat sich gezeigt, dass daneben auch größere neue Baugebiete ausgewiesen und erschlossen werden müssen, um dem erhöhten Bedarf insbesondere im Wohnungsbau, aber auch bei Arbeitsstätten und Infrastruktureinrichtungen Rechnung zu tragen. Das mit dem Städtebauförderungsgesetz eingeführte Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist in veränderter Ausgestaltung nunmehr in den §§ 165 bis 171 geregelt.

### 1. Welche Voraussetzungen müssen vorliegen?

Für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme kommt die Entwicklung von Ortsteilen und anderen Teilen des Gemeindegebiets in Betracht

- wenn sie von besonderer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde sind (z.B. ein örtlicher Wohnungsbauschwerpunkt) oder
- wenn sie entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region entwickelt werden sollen (z.B. regional bedeutsame Gewerbestandorte).

Die besonderen Regelungen sind also nicht für „normale“ Baugebietserweiterungen einsetzbar.

Gegenstand der Entwicklungsmaßnahme kann die erstmalige Entwicklung (neues Baugebiet) oder die Vorbereitung einer neuen Entwicklung eines Gebiets im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung (Wiedernutzung brachgefallener Flächen) sein. Weitere Voraussetzung ist, dass

- das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung erfordert,
- die zügige Durchführung der Maßnahme in einem absehbaren Zeitraum gewährleistet ist und
- Ziele und Zwecke der Maßnahme insbesondere nicht durch städtebauliche Verträge oder im Wege des freihändigen Grunderwerbs erreicht werden können.

### 2. Wie wird die Entwicklungsmaßnahme festgelegt?

Die Vorbereitungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme werden durch einen Beschluss der Gemeinde über den Beginn von vorbereitenden Untersuchungen eingeleitet, der ortsüblich bekannt zu machen ist. Damit erlangen alle Bürger Kenntnis von dem Vorhaben und sollen dadurch zur Mitwirkung angeregt werden. Bei der Prüfung der Voraussetzungen für die Festlegung der Maßnahme wird die Gemeinde von den öffentlichen Aufgabenträgern unterstützt. Liegen die Voraussetzungen schließlich vor, beschließt die Gemeinde die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs als Satzung. Diese *Entwicklungssatzung* bedarf der Genehmigung der höheren

# Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen



Abb. 21

Verwaltungsbehörde. Mit ihrer Bekanntmachung wird sie rechtsverbindlich. Im Grundbuch wird für alle erfassten Grundstücke vermerkt, dass eine Entwicklungsmaßnahme durchgeführt wird.

### 3. Welche Folgen ergeben sich?

Mit der förmlichen Festlegung greift, wie bei Sanierungsgebieten, eine Reihe von Genehmigungsvorbehalten ein, u.a.

- für Vorhaben und andere wertsteigernde Veränderungen;
- für die Teilung von Grundstücken;
- für den Abschluss längerfristiger schuldrechtlicher Verträge für die Nutzung von Grundstücken;
- für die Veräußerung von Grundstücken.

Die Gemeinde hat die Entwicklungsmaßnahme vorzubereiten und durchzuführen. Dazu gehört nicht nur die Aufstellung eines Bebauungsplans, sondern auch der Erwerb der Grundstücke im Entwicklungsbereich. Unter bestimmten Voraussetzungen soll sie allerdings vom Erwerb absehen, insbesondere wenn der Eigentümer eines Grundstücks sich verpflichtet, dieses innerhalb einer bestimmten Frist entsprechend den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme zu nutzen. Der Erwerb der Grundstücke durch die Gemeinde erfolgt zum *Verkehrswert*, der zum Zeitpunkt der Einleitung der Maßnahme auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt für vergleichbare Grundstücke bezahlt wird, für die keine Entwicklungsmaßnahme vorgesehen ist. Die Gemeinde darf keinen höheren Preis bezahlen. Hat sich die Gemeinde ernsthaft, aber erfolglos um den Erwerb eines Grundstücks bemüht, ist

die Enteignung auch ohne Bebauungsplan zulässig.

Da die Gemeinde im Entwicklungsbereich über die Grundstücke verfügt, kann sie eine umfassende Neuordnung nach dem Bebauungsplan und den Zielen und Zwecken der Maßnahme vornehmen. Verfahren der Bodenordnung und der Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeiträgen bedarf es hier nicht, so dass diese Vorschriften keine Anwendung finden. Nach der Neuordnung und Erschließung hat die Gemeinde die von ihr erworbenen Grundstücke, soweit sie nicht für öffentliche Zwecke festgesetzt sind, an Bauwillige zu veräußern, die sich verpflichten, das Grundstück innerhalb bestimmter Frist entsprechend zu bebauen. Dabei sind zunächst die früheren Eigentümer zu berücksichtigen. Die Veräußerung der Grundstücke erfolgt zum Verkehrswert, der sich durch die Neuordnung ergibt. Hat die Gemeinde vom Erwerb eines Grundstücks im Einzelfall abgesehen, hat der Eigentümer einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu zahlen, der der Werterhöhung des Grundstücks durch die Entwicklungsmaßnahme entspricht. Die Einnahmen, die bei der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme entstehen, also z.B. die Differenz zwischen An- und Verkauf der Grundstücke sowie die Ausgleichsbeträge, sind ausschließlich zur Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme zu verwenden.

Die Gemeinde kann die Vorbereitung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen auch einem anerkannten Entwicklungsträger übertragen.