

## **Mustereinführungserlaß**

### **zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff. BauGB und zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff. BauGB**

erarbeitet von

der Fachkommission Städtebauliche Erneuerung der ARGEBAU unter Mitwirkung des Bundesbauministeriums und der Kommunalen Spitzenverbände

#### **Gliederungsübersicht.**

- I. Einleitung**
- II. Änderungen im Bereich des Sanierungsmaßnahmenrechts (§§ 136 bis 164 BauGB)**
- III. Änderungen im Bereich des Entwicklungsmaßnahmenrechts (§§ 165 bis 171 BauGB)**
- IV. Verankerung der Städtebauförderung im Baugesetzbuch (§§ 164a und 164b BauGB)**
- V. Inkrafttreten und Überleitungsrecht**

#### **I. Einleitung**

Das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat die bewährten Regelungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 ff. BauGB) und für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165 ff. BauGB) vereinfacht, redaktionell klargestellt und in gemäßiger Form weiterentwickelt.

Die bisher im Wege von Überleitungsrecht weitergeltenden Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes werden in das Dauerrecht des Baugesetzbuchs überführt; der Stellenwert der Beteiligung des Bundes an der Städtebauförderung wird dadurch nachhaltig verdeutlicht.

Nachstehend werden die wesentlichen Änderungen im Bereich des Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmenrechts dargestellt.

#### **II. Änderungen im Bereich des Sanierungsmaßnahmenrechts (§§ 136 bis 164 BauGB)**

- 1. Zustimmung des Bedarfsträgers zur Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen

Geänderte Vorschriften: Aufhebung von § 139 Abs. 4 BauGB und Übernahme dieser Regelung in § 146 Abs. 2 BauGB

Die bisher in § 139 Abs. 4 BauGB enthaltene Regelung wurde nunmehr § 146 BauGB mit einem neuen Absatz 2 zugeordnet. Die Vorschrift regelt, daß für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen auf bestimmten Grundstücken die Zustimmung des Bedarfsträgers erforderlich ist. Gleichzeitig wird klargestellt, daß sich das Zustimmungserfordernis nicht auf die Einbeziehung der Grundstücke in das Sanierungsgebiet, sondern auf die Durchführung

einzelner Ordnungs- und Baumaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme bezieht.

## 2. Vorbereitende Untersuchungen bei Sanierungsmaßnahmen

### Geänderte Vorschriften: § 141 Abs. 4 BauGB (sowie § 165 Abs. 4 BauGB für Entwicklungsmaßnahmen)

Zur Klarstellung wird nunmehr die Anwendung der Beteiligungs- und Mitwirkungsregeln im Rahmen der Vorbereitung einer Sanierungsmaßnahme wie schon bisher im Entwicklungsmaßnahmenrecht ausdrücklich an den Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen geknüpft.

§ 141 Abs. 4 Satz 1 2. Halbsatz BauGB betrifft die entsprechende Anwendbarkeit von § 15 BauGB (Zurückstellung von Baugesuchen). Bisher sah der Wortlaut des § 141 Abs. 4 BauGB keine Zurückstellungsmöglichkeit für Beseitigungsanträge während des Stadiums der vorbereitenden Untersuchungen bzw. der Voruntersuchungen vor. Nunmehr ist § 141 Abs. 4 BauGB dahingehend erweitert, daß künftig auch Anträge auf Beseitigung baulicher Anlagen in entsprechender Anwendung des § 15 BauGB zurückstellungsfähig sind.

Im übrigen besteht wie bisher die Möglichkeit der Zurückstellung bei der Durchführung von Vorhaben durch entsprechende Anwendung von § 15 BauGB. Hier wird lediglich eine redaktionelle Anpassung an die vereinfachten Verfahren der Landesbauordnungen (z.B. Kenntnisgabeverfahren) dergestalt vorgenommen, daß nun nicht mehr auf einen (förmlichen) Antrag auf Durchführung eines Vorhabens abgestellt wird (vgl. auch Änderung in § 172 Abs. 2 BauGB).

Eine Zurückstellungsmöglichkeit für Anträge auf Teilungsgenehmigung ist nicht mehr vorgesehen. Dies gilt auch für den Fall, daß Gemeinden für Bebauungsplangebiete die Teilung von Grundstücken im Wege einer gemeindlichen Satzung einer Genehmigungspflicht unterwerfen. Die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht für Teilungen, soweit sie nach der Sanierungssatzung zur Anwendung kommen soll, entsteht erst mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets.

## 3. Sanierungssatzung

### 3.1 Wegfall des Anzeigeverfahrens bei förmlicher Festlegung von Sanierungsgebieten

#### Geänderte Vorschriften: § 143 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB; (früherer § 143 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB wurden aufgehoben)

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets durch Sanierungssatzung ist künftig nicht mehr anzeigepflichtig. Da die Überleitungsregelungen aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands gemäß § 246a BauGB ersatzlos aufgehoben wurden, entfällt somit auch die Genehmigung von Bebauungsplänen und anzeigepflichtigen anderen Satzungen (z.B. Sanierungssatzungen) gem. § 246a Abs. 1 Nr. 4 Satz 1 BauGB im Bereich der Beitrittsländer. Hiervon unberührt bleibt eine rechtliche Überprüfung im Rahmen der Kommunalaufsicht.

Bisher war im Rahmen des Anzeigeverfahrens von der Gemeinde ein Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung des sanierungsbedürftigen Gebiets rechtfertigen, beizufügen. Der Wegfall des Anzeigeverfahrens entbindet die Gemeinde nicht von der Pflicht, in darlegbarer Weise die Gründe zu prüfen, die die förmliche Festlegung des sanierungsbedürftigen Gebiets rechtfertigen. Im Falle der Einlegung eines Rechtsmittels

durch einen Sanierungsbetroffenen hat die Gemeinde beispielsweise einen entsprechenden Nachweis zu führen.

Da die Anzeigepflicht für eine Sanierungssatzung entfallen ist, war die bisherige Regelung des § 143 Abs. 3 BauGB entbehrlich und aufzuheben.

### 3.2 Wegfall des Anzeigeverfahrens bei Aufhebung einer Sanierungssatzung

Geänderte Vorschriften: § 162 Abs. 2 BauGB (§ 169 Abs. 1 Nr. 8 in Verbindung mit § 162 BauGB im Entwicklungsbereich)

Mit dem Wegfall des Anzeigeverfahrens bei Einleitung einer Sanierungsmaßnahme ist auch das Anzeigeverfahren bei Aufhebung einer Sanierungssatzung - ebenso wie bei Aufhebung einer Entwicklungssatzung - entfallen.

### 3.3 Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung

Geänderte Vorschrift: § 143 Abs. 1 BauGB

Neben der ortsüblichen Bekanntmachung der Sanierungssatzung ist nunmehr auch die sogenannte Ersatzbekanntmachung, d.h. die Bekanntmachung, daß eine Sanierungssatzung beschlossen worden ist, ausdrücklich für zulässig erklärt worden.

## 4. Genehmigungspflicht in Sanierungsgebieten §§ 144, 145 BauGB

### 4.1 Teilungen in Sanierungsgebieten

Geänderte Vorschriften: Insbesondere § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB, § 235 Abs. 2 BauGB (bisheriger § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde aufgehoben)

Die allgemeine Teilungsgenehmigung wurde weitgehend abgeschafft. Die Gemeinden können jedoch für Bebauungsplangebiete die Teilung von Grundstücken im Wege einer gemeindlichen Satzung einer Genehmigungspflicht unterwerfen.

Hiervon unabhängig bleibt die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht für Teilungen weiter erhalten, um Vorgänge verhindern zu können, die den Sanierungszielen zuwiderlaufen. Deswegen wurde die Genehmigungspflicht für Teilungen nunmehr als Rechtsvorgang im weiteren Sinne von § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB eingegliedert. Wenn für ein Sanierungsverfahren die Genehmigungspflicht des § 144 Abs. 2 BauGB zur Anwendung kommt, ist ein entsprechender Grundbuchvermerk einzutragen. Dieser Grundbuchvermerk macht künftig auch ersichtlich, daß die Teilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung bedarf.

Die Überleitungsvorschrift in § 235 Abs. 2 BauGB verpflichtet die Kommunen zur unverzüglichen Mitteilung an das Grundbuchamt, wenn eine vor dem 1. Januar 1998 förmlich festgelegte Sanierungsmaßnahme zwar mit einer Genehmigungspflicht für Teilungen nach dem bisherigen § 144 Abs. 1 BauGB, jedoch nicht für Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 2 BauGB verbunden war und deswegen hierfür noch kein Grundbuchvermerk eingetragen worden ist.

### 4.2 Baulasten

### Geänderte Vorschrift: § 144 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

Nunmehr unterliegt auch die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht (§ 144 Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Das Sanierungsrecht ist insoweit dem Umlegungsrecht (vgl. § 51 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) angeglichen worden.

### 4.3 Anpassung an die vereinfachten Verfahren der Landesbauordnungen

#### Geänderte Vorschrift: § 144 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

§ 144 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist wie § 141 Abs. 4 BauGB und § 172 Abs. 2 BauGB redaktionell an die Vereinfachungen in den Landesbauordnungen (z.B. Kenntnissgabeverfahren) angepaßt worden. Vorhaben, die danach vor förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets ein vereinfachtes baurechtliches Verfahren durchlaufen haben, werden in gleicher Weise von einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht freigestellt wie Vorhaben, die in einem förmlichen bauordnungsrechtlichen Verfahren genehmigt worden sind.

### 4.4 Genehmigung

#### 4.4.1 Genehmigungsfrist

##### Geänderte Vorschrift: § 145 Abs. 1 BauGB

Die bisher dreimonatige Frist zur Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung wurde nunmehr auf einen Monat verkürzt; mit wie bisher einmaliger Verlängerungsmöglichkeit um maximal drei Monate.

#### 4.4.2 Genehmigungserteilung

##### Geänderte Vorschrift: § 145 Abs. 4 Satz 3 BauGB

Die Gemeinde kann bereits bisher die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung unter Auflagen und in bestimmten Fällen unter Bedingungen oder Befristungen erteilen, wenn damit Versagungsgründe ausgeräumt werden können. Nunmehr hat die Gemeinde auch die Möglichkeit, die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung vom Abschluß eines städtebaulichen Vertrags abhängig zu machen. Da bei rechtsgeschäftlichen Veräußerungen nach § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB eine Bedingung oder Befristung nicht zulässig ist und sich die Einhaltung von Auflagen nur unzureichend über die Möglichkeit eines Widerrufs sichern läßt, wurde die Ergänzung aufgenommen. Allerdings kann eine Genehmigung nur dann vom Abschluß eines städtebaulichen Vertrags abhängig gemacht werden, wenn durch den Vertrag Versagungsgründe im Sinne des Sanierungsrechts ausgeräumt werden können.

Da die Regelung des § 145 Abs. 4 BauGB auch im Entwicklungsmaßnahmenrecht entsprechende Anwendung findet (vgl. § 169 Abs. 1 Nr. 3 BauGB), kann dort beispielsweise sichergestellt werden, daß Grundstücke nach Maßgabe des § 169 Abs. 6 BauGB von einem Erwerber veräußert werden, wenn die Gemeinde die Grundstücke nicht selbst erworben hat.

#### 4.4.3 Übernahmeverlangen im Sanierungsgebiet

##### Geänderte Vorschrift: § 145 Abs. 5 Satz 5 BauGB

In § 145 Abs. 5 Satz 5 BauGB wurde ein neuer Satz angefügt, wonach § 43 Abs. 1, Abs. 4 und Abs. 5 BauGB sowie § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB entsprechend anzuwenden sind. Damit wird eine redaktionelle Lücke geschlossen und wie in anderen Übernahmeregelungen des Baugesetzbuchs (vgl. etwa § 22 Abs. 7, § 176 Abs. 4 BauGB) ausdrücklich auf die entsprechenden Vorschriften des Planungsschadensrechts Bezug genommen.

#### 4.4.4 Grundbuchsperr

Geänderte Vorschriften: § 145 Abs. 6 BauGB (bisheriger § 145 Abs. 7 BauGB wurde aufgehoben)

Die Vorschriften über die Grundbuchsperr, die nunmehr im neuen § 20 Abs. 2 bis 4 BauGB geregelt sind, gelten wie bisher für die genehmigungspflichtigen Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 2 BauGB sowie die allgemeine Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 Abs. 3 BauGB.

Die in § 145 Abs. 6 BauGB geregelte entsprechende Anwendbarkeit von § 20 Abs. 2 bis 4 BauGB kann sich wie bisher nur auf solche Vorgänge beziehen, die grundbuchrechtlich eintragungsfähig sind.

### 5. Vorschriften zur Erleichterung des Einsatzes von städtebaulichen Verträgen und von Vorhaben- und Erschließungsplänen in Sanierungsgebieten

Um den Einsatz von städtebaulichen Verträgen und von Vorhaben- und Erschließungsplänen in Sanierungsgebieten, aber auch in Entwicklungsbereichen zu erleichtern und gleichzeitig die Einhaltung des besonderen bodenrechtlichen Instrumentariums in diesen Gebieten sicherzustellen, wurden mehrere Ergänzungen eingefügt.

#### 5.1 Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung

Geänderte Vorschrift: § 145 Abs. 4 Satz 3 BauGB

Die Ergänzung des neuen Satzes 3 in § 145 Abs. 4 BauGB erleichtert den Einsatz städtebaulicher Verträge im Sanierungsgebiet (vgl. Nr. II Nr. 4.4.2).

#### 5.2 Ablösungsvereinbarung

Geänderte Vorschrift: § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Eine weitere Erleichterung für den Einsatz von städtebaulichen Verträgen und damit von privaten Investitionen bringt der neue § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB. Wie bisher kann die Gemeinde vor Abschluß der Sanierungsmaßnahme eine Ablösungsvereinbarung über den Ausgleichsbetrag abschließen.

Die geänderte Vorschrift des § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB ermöglicht künftig auch Ablösungsvereinbarungen, die einen über die sanierungsbedingte Werterhöhung und den Sicherheitszuschlag hinausgehenden Ausgleichsbetrag beinhalten. Die Grenze einer solchen Ablösungsvereinbarung ergibt sich daraus, daß es sich um sanierungsbedingte und den Zielen und Zwecken der Maßnahme entsprechend angemessene Kosten handeln muß.

#### 5.3 Aufgabenübertragung und Anrechnungsregelung

Geänderte Vorschriften: §§146 Abs. 3, 155 Abs. 1 Nr. 2, 155 Abs. 6 BauGB

Mit § 146 Abs. 3 BauGB und der Erstattungsregelung des § 155 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind die Aufgaben erweitert worden, die einem Eigentümer vertraglich zur Durchführung übertragen werden können.

Während der bisherige § 147 Abs. 2 BauGB, der nunmehr in § 146 Abs. 3 BauGB aufgegangen ist, lediglich von einer Übertragung der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen auf den Eigentümer ausging, kann dem Eigentümer nunmehr auch die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB ganz oder teilweise vertraglich überlassen werden.

In diesem Zusammenhang steht auch die Ergänzung des § 155 Abs. 6 BauGB. Danach kann der Erstattungsanspruch eines Eigentümers, der eine Ordnungsmaßnahme durchgeführt oder Gemeinbedarfs- oder Folgeeinrichtungen errichtet oder geändert hat, vertraglich ausgeschlossen werden.

## 6. Regelung für Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

### 6.1 Kostenerstattungsbeitragsregelung im Sanierungsgebiet

#### Geänderte Vorschriften: §§154 Abs. 1 Satz 3, 156 Abs. 1 Satz 2 BauGB

Die Kostenerstattungsbeitragsregelung für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft in Sanierungsgebieten sieht keine separate Erhebung von naturschutzrechtlichen Kostenerstattungsbeiträgen, sondern eine Bündelung im Rahmen des sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrags vor. So ist in § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB geregelt, daß neben der Erhebung eines sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrags zusätzlich keine Erhebung eines Kostenerstattungsbeitrags im Sinne des § 135 a Abs. 3 BauGB erfolgt; es kommt insgesamt nur zu einem einzigen Erhebungsverfahren.

Im Sanierungsrecht wird die besondere sanierungsrechtliche Finanzierungssystematik, die stets eine "Wertlösung" und keine "Kostenlösung" verfolgt, auch im Hinblick auf den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft konsequent fortgeführt. Entscheidend sind daher die aufgrund von Maßnahmen bzw. Flächenbereitstellungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ausgelösten Bodenwerterhöhungen.

Neben den erschließungsbedingten (§ 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB) müssen künftig auch die durch Maßnahmen bzw. Flächenbereitstellungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft bedingten Bodenwerterhöhungen (§ 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB) bei der Ermittlung des sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrags berücksichtigt werden, soweit es sich um Maßnahmen handelt, die auf "fremden" Grundstücken durchgeführt werden und für die ansonsten ein separater Kostenerstattungsbeitrag nach § 135 a Abs. 3 BauGB zu erheben gewesen wäre. Dies gilt auch für die Ermittlung des Neuordnungswerts im Sinne von § 153 Abs. 2 BauGB; nicht nur der erschließungsbeitragsfreie, sondern auch der kostenerstattungsbeitragsfreie Neuordnungswert ist künftig zugrunde zu legen.

Die Maßnahmen bzw. Flächenbereitstellungen auf "fremden" Grundstücken zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft müssen im Bebauungsplan festgesetzt und den Eingriffsgrundstücken im Sanierungsgebiet zugeordnet werden. Hierunter fallen auch Ausgleichsmaßnahmen bzw. Flächenbereitstellungen, die in einem anderen Bebauungsplan außerhalb des Sanierungsgebiets festgesetzt sind, soweit sie Eingriffsgrundstücken im Sanierungsgebiet zugeordnet werden.

### 6.2 Sanierungsrechtliche Definition der Ausgleichsmaßnahmen und -flächen

### Geänderte Vorschriften: §§ 147 Satz 2, 148 Abs. 2 Satz 2 BauGB

Das Sanierungsrecht enthält nunmehr eine Definition für die im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme durchzuführenden Maßnahmen bzw. bereitzustellenden Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Soweit auf "fremden" Grundstücken Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt bzw. Ausgleichsflächen bereitgestellt werden und diese den Eingriffsgrundstücken im Sanierungsgebiet zugeordnet werden, gelten sie als Ordnungsmaßnahmen (§ 147 Satz 2 BauGB).

Soweit Ausgleichsmaßnahmen vom Eigentümer auf eigenen Eingriffsgrundstücken im Sanierungsgebiet durchgeführt werden, gelten sie als Baumaßnahmen (§ 148 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

## 7. Überschußverteilung

### Geänderte Vorschrift: § 156a BauGB (vgl. bisher: § 48 des Städtebauförderungsgesetzes) (§ 171 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Entwicklungsbereich)

Durch § 156a BauGB wurde die Überschußregelung der §§ 245 Abs. 11 BauGB, 48 Städtebauförderungsgesetz dauerhaft im Baugesetzbuch verankert. Die Einnahmen aus der Vorbereitung und Durchführung einer Sanierungsmaßnahme sind danach ausschließlich zur Finanzierung der Maßnahme zu verwenden.

Ein Überschuß der erzielten Einnahmen über die getätigten Ausgaben ist an die Grundstückseigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen. Entscheidend sind die Eigentumsverhältnisse bei Bekanntmachung des Beschlusses über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets. Soweit nach diesem Zeitpunkt das Grundeigentum veräußert worden ist, ist der auf das Grundstück entfallende Anteil des Überschusses hälftig auf den früheren Eigentümer und den Eigentümer zu verteilen, der zu einem Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB herangezogen worden ist.

Das Verfahren zur Verteilung eines Überschusses nach § 156a BauGB, z.B. Antragstellung, Fristen, Verjährung, bestimmt sich - soweit nicht in § 156a BauGB geregelt - nach landesrechtlichen Regelungen (Die anzuwendenden verfahrensrechtlichen Regelungen können von Land zu Land unterschiedlich sein. In Betracht können kommen:

- Verwaltungsverfahrensgesetz des Landes,
- Kommunalabgabengesetz - KAG -,
- Abgabenordnung - AO -; aufgrund von Verweisungen des KAG auf die Abgabenordnung).

## 8. Abschlußerklärung für einzelne Grundstücke im Sanierungsgebiet

### Geänderte Vorschrift: § 163 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Durch den neuen Wortlaut des § 163 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist klargestellt, daß mit der Erklärung über den Abschluß der Sanierung für einzelne Grundstücke bei sämtlichen, in § 144 BauGB genannten Genehmigungstatbeständen, d.h. sowohl bei Rechtsvorgängen als auch bei den in § 144 Abs. 1 BauGB genannten Tatbeständen, die Genehmigungspflicht entfällt.

### III. Änderungen im Bereich des Entwicklungsmaßnahmenrechts (§§ 165 bis 171 BauGB)

#### 1. Anwendungsvoraussetzungen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Geänderte Vorschriften: § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB (§ 165 Abs. 2 bisheriger Satz 2 BauGB wurde aufgehoben)

Mit der Ergänzung des § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird klargestellt, daß einer der städtebaulichen Gegenstände, den eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme verfolgen kann, die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist.

Das Allgemeinwohlerfordernis als eine der wichtigsten Voraussetzungen für die förmliche Festlegung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme liegt in der Regel dann vor, wenn die Maßnahme einem der folgenden städtebaulichen Ziele dient:

- der Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten,
- der Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder
- der Wiedernutzung brachliegender Flächen.

Dabei können diese Ziele jeweils allein, also eigenständig, oder kumulativ, also auch in Verbindung miteinander verwirklicht werden.

Die ausdrückliche Hervorhebung der "Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen" entspricht der bisherigen Regelung des § 165 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Ziel der Entwicklungsmaßnahme können auch Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sein, die der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets, der Region oder der Gemeinde dienen; es wird dabei nicht vorausgesetzt, daß diese Einrichtungen ganz oder teilweise den städtebaulichen Entwicklungsbereich selbst versorgen oder versorgen sollen (z.B. Rathaus, Schul- und Sporteinrichtungen).

Im übrigen sind die genannten städtebaulichen Gegenstände nur als beispielhafte Aufzählung zu verstehen, wie die Formulierung ("insbesondere") in § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB zeigt. Andere, nicht ausdrücklich genannte Gegenstände, die Ziel einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sein sollen, müssen aber in ihrer Bedeutung den hervorgehobenen Beispielen entsprechen.

Durch die in § 165 Abs. 3 Satz 1 BauGB neu eingeführte Nr. 3 wird die wegen des verfassungsrechtlichen Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit bei jeder Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs zu prüfende Erforderlichkeit im Hinblick auf städtebauliche Verträge sowie den freihändigen Erwerb von Grundstücken präzisiert.

Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist nur zulässig, wenn sich die beabsichtigten Ziele und Zwecke nicht mit vergleichbarer Effizienz und Zügigkeit auf der Grundlage des Allgemeinen Städtebaurechts und demzufolge mit wesentlich geringeren Eingriffsmöglichkeiten gegenüber den Grundeigentümern herbeiführen lassen. Diese verfassungsrechtlich notwendige Verhältnismäßigkeitsprüfung ist auch der Voraussetzung immanent, daß das Wohl der Allgemeinheit die Entwicklungsmaßnahme erfordern muß (§165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).



Entscheidend ist, daß die in § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 bis 4 BauGB festgelegten Voraussetzungen kumulativ vorliegen müssen. Die Voraussetzungen der neu eingeführten Nr. 3 rechtfertigen daher allein noch nicht die Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme.

Die neu eingeführte Nr. 3 stellt darüber hinaus klar, daß bei der Prüfung des freihändigen Ankaufs zum entwicklungsunbeeinflussten Wert auch die Regelung des § 166 Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen ist. Dies bedeutet, daß die Verkaufsbereitschaft einzelner Eigentümer die Zulässigkeit der Entwicklungsmaßnahme nicht hindern kann. Es bedeutet ferner, daß bei den Grundstücken, bei denen Art und Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme nicht geändert werden, es nicht auf die Bereitschaft der Eigentümer zur Veräußerung ankommen kann. Auch bei Grundstückseigentümern, deren Grundstücke im Rahmen der Bodenordnung nicht unbedingt von der Gemeinde erworben werden müssen und die auch bereit sind, sich nach § 166 Abs. 3 Satz 3 Nr. 2 BauGB zu einer den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme entsprechenden Nutzung zu verpflichten, kann es ebenfalls nicht auf die Bereitschaft zum Verkauf ankommen.

## 2. Vorbereitende Untersuchungen bei einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

### Geänderte Vorschrift: § 165 Abs. 4 BauGB

Durch die Neufassung des § 165 Abs. 4 BauGB wird das Entwicklungsmaßnahmenrecht im Stadium der Vorbereitung stärker an die Vorbereitung einer Sanierungsmaß angeglich. So wird bei der Entwicklungsmaßnahme künftig nicht mehr von Voruntersuchungen gesprochen, sondern wie bei der Sanierungsmaßnahme von vorbereitenden Untersuchungen.

Entscheidend ist, daß die vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wie bisher dazu dienen, Beurteilungsunterlagen über die Festlegungsvoraussetzungen nach § 165 Abs. 3 BauGB zu gewinnen.

Wie auch bei der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme finden

- ab dem Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen die Beteiligungs- und Mitwirkungsvor der §§ 137 bis 139 BauGB entsprechend Anwendung und ist
- ab diesem Zeitpunkt § 15 BauGB über die Zurückstellungsmöglichkeit von Vorhaben und die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anwendbar.

§ 165 Abs. 4 BauGB kann sich daher in gestraffter Form auf eine entsprechende Anwendung der sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 137 bis 141 BauGB beschränken.

Im übrigen wird zum Inhalt des neu gefaßten § 165 Abs. 4 auf die Erläuterungen zu § 141 Abs. 4 BauGB bei Sanierungsmaßnahmen verwiesen (vgl. Nr. II. Nr. 2).

## 3. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwicklungssatzung

### Geänderte Vorschrift: § 165 Abs. 8 BauGB

Neben der ortsüblichen Bekanntmachung der Entwicklungssatzung zusammen mit der Erteilung der Genehmigung ist nunmehr wie im Sanierungsrecht die sog. Ersatzbekanntmachung, d.h. beschränkt nur auf die ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung, ausdrücklich für zulässig erklärt worden.

#### 4. Zulässigkeit der Beauftragung von Entwicklungsträgern sowie von einfachen Beauftragten

Geänderte Vorschrift: § 167 BauGB

Die Regelungen zum Entwicklungsträgerrecht bleiben weitgehend unverändert. Den Gemeinden ist jedoch künftig die Möglichkeit eröffnet, sich für bestimmte Aufgaben eines "einfachen" Beauftragten zu bedienen, an den nicht die Anforderungen gestellt werden, die ein Entwicklungsträger zu erfüllen hat. Als Aufgaben kommen vor allem Tätigkeiten im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen in Betracht. Aufgaben zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, z.B. der Erwerb von Grundstücken oder die Bewirtschaftung von Mitteln, die der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dienen, können einfachen Beauftragten wie bisher nicht übertragen werden.

#### 5. Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich

Geänderte Vorschrift: 169 Abs. 1 BauGB

Viele der Änderungen in S 169 Abs. 1 Nr. 1 bis 10 BauGB sind redaktioneller Art und vollziehen lediglich im Sanierungsrecht vorgenommene Änderungen nach.

Die materiellen Änderungen durch die neuen Nummern 1, 2, 4, 5 und 7 in § 169 Abs. 1 BauGB dienen einer Harmonisierung des städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmenrechts mit dem Sanierungsrecht.

Die neu eingefügte Nummer 9 in § 169 Abs. 1 BauGB bringt die nunmehr ins Baugesetzbuch aufgenommenen städtebauförderungsrechtlichen Vorschriften der §§ 164a und 164b BauGB auch für Entwicklungsmaßnahmen entsprechend zur Anwendung (vgl. bisher § 245 Abs. 11 BauGB i.V.m. § 58 des Städtebauförderungsgesetzes).

#### 6. Überschußverteilung

Geänderte Vorschrift: § 171 Abs. 1 Satz 2 BauGB

§ 171 Abs. 1 BauGB und § 169 Abs. 8 BauGB regeln, daß die Einnahmen aus der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nur zur Finanzierung der Maßnahme zu verwenden sind. somit ist bisher schon die Verteilung eines Überschusses der bei Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erzielten Einnahmen über die hierfür getätigten Ausgaben vorgeschrieben. Der neu eingefügte Satz 2 regelt nunmehr die Grundsätze der Überschußverteilung in Anlehnung an den in das Sanierungsrecht übernommenen § 156a BauGB.

Die entsprechende Anwendung von § 156a BauGB bedeutet, daß im Fall einer Veräußerung nach förmlicher Festlegung des Entwicklungsbereichs ein Überschuß an die Alteigentümer, die ihr Grundstück im Zuge der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme an die Gemeinde veräußert haben, sowie an die "bleibenden" Eigentümer, bei denen die Gemeinde nach den Regelungen des § 166 Abs. 3 BauGB vom Grunderwerb abgesehen hat und die entsprechend § 154 BauGB einen Ausgleichsbetrag zahlen mußten, je zur Hälfte zu verteilen ist. Für den Fall, daß die Gemeinde Grundstücke im Rahmen des Zwischenerwerbs ankauft und dann zum Neuordnungswert veräußert, muß der neue Eigentümer keine

Ausgleichsbeträge bezahlen und wird deswegen auch nicht an der Überschußverteilung beteiligt.

Im übrigen wird auf die Erläuterungen zu § 156a BauGB im Sanierungsrecht verwiesen (vgl. Nr. II. Nr. 7).

#### IV. Verankerung der Städtebauförderung im Baugesetzbuch (§§164a und 164b BauGB)

Neue Vorschriften: §§ 164a und 164b BauGB (bisher: § 245 Abs. 11 BauGB in Verbindung mit § 38 Abs. 2 Satz 2 und 3, §§ 39, 40, 41 Abs. 1 bis 3, § 43 Abs. 3 und 4 und §§ 44 bis 47, 49 und 58 des Städtebauförderungsgesetzes)

§§ 164a, 164b BauGB übernehmen in gestraffter und zugleich vereinfachter Form die bisher aufgrund der Überleitungsvorschrift des § 245 Abs. 11 BauGB weitergeltenden Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln. Demzufolge wurde der bisherige § 245 Abs. 11 BauGB aufgehoben.

§ 164a BauGB regelt den Einsatz der Städtebauförderungsmittel. Mit Absatz 1 Satz 2 wird die Bündelung und Koordination aller im Zusammenhang mit der Sanierung oder Entwicklung stehenden, aber auch auf anderer gesetzlicher Grundlage gewährten Mittel herausgestellt (bisher § 47 Städtebauförderungsgesetz). Danach sollen für Maßnahmen im Zusammenhang mit der Sanierung bzw. Entwicklung, deren Finanzierung oder Förderung auf anderer gesetzlicher Grundlage beruht, die dafür zur Verfügung gestellten Mittel so eingesetzt werden, daß die Maßnahmen im Rahmen der Sanierung bzw. Entwicklung durchgeführt werden können.

§ 164a Abs. 2 BauGB regelt, daß die für die Bewilligung zuständigen Stellen die Förderungsmittel für Kosten der Vorbereitung der Sanierung, der Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen, der Gewährung einer angemessenen Vergütung für beauftragte Dritte sowie für die Verwirklichung des Sozialplans sowie die Gewährung des Härteausgleichs gewähren können. Nach § 164a Abs. 3 BauGB können die Förderungsmittel auch für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB zum Einsatz kommen.

Der § 164a BauGB hat aus dem § 39 Städtebauförderungsgesetz die Möglichkeiten, Maßnahmen anderer Finanzierungs- oder Bauträger vorzufinanzieren (§ 39 Abs. 4 StBauFG) und Sanierungsförderungsmittel als Vorauszahlung zu gewähren (§ 39 Abs. 5 StBauFG), nicht übernommen.

Nach § 164b Abs. 1 BauGB werden die Städtebauförderungsmittel des Bundes wie bisher auf der Grundlage des Artikels 104 a Abs. 4 des Grundgesetzes im Wege von Verwaltungsvereinbarungen gewährt. Soweit erforderlich werden die Grundsätze für den Einsatz der Städtebauförderungsmittel, die nicht in § 164a BauGB übernommen worden sind, in die Verwaltungsvereinbarungen aufgenommen.

Gleichzeitig werden in § 164b Abs. 2 BauGB die förderungsfähigen Investitionsbereiche und damit der generelle Verwendungszweck der finanziellen Mitwirkung des Bundes schwerpunktmäßig auf bestimmte Bereiche festgelegt. Die Förderschwerpunkte sind:

- die Stärkung von Innenstädten und Ortsteilzentren,
- die Wiedernutzung von Flächen, insbesondere von in Innenstädten brachliegenden Industrie-, Konversions- oder Eisenbahnflächen, zum Zwecke der Errichtung von Wohn-

und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen unter besonderer Berücksichtigung der Nutzungsmischung sowie ökologischer Aspekte und

- städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Mißstände.

## **V. Inkrafttreten und Überleitungsrecht**

### 1. Inkrafttreten

Die Änderungen im Besonderen Städtebaurecht treten - wie das gesamte BauROG 1998 - am 1. Januar 1998 in Kraft.

### 2. Überleitungs Vorschriften

2.1 Insgesamt wurden die Überleitungs Vorschriften des Baugesetzbuchs gestrafft und auf das notwendige Mindestmaß reduziert.

2.2 Für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen wurde mit § 235 BauGB eine spezielle Überleitungs Vorschrift geschaffen.

Danach gilt - in Abweichung von der allgemeinen Überleitungsregelung des § 233 Abs. 1 BauGB -, daß ab dem Inkrafttreten am 1. Januar 1998 für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen die neuen Vorschriften dieses Gesetzes Anwendung finden.

Dies bezieht sich auch auf solche Maßnahmen, für die bereits vor dem 1. Januar 1998 der Beginn von vorbereitenden Untersuchungen bzw. Voruntersuchungen beschlossen worden ist, die also schon einen qualifizierten Vorbereitungsstand erreicht haben. Rechtsvorgänge und Verfahrensschritte, die nach früherem Recht wie dem Städtebauförderungsgesetz, nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch oder nach früheren Fassungen des Baugesetzbuchs vorgenommen und abgeschlossen worden sind, haben weiter rechtlich Bestand und müssen nicht wiederholt werden.

2.3 Weitergehende Überleitungs Vorschriften sind in § 235 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 und Abs. 3 BauGB geregelt.

§ 235 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB legt wie bisher § 245a Abs. 2 BauGB fest, daß bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, die vor dem 1. Juli 1987 förmlich festgelegt worden sind, die §§ 165 bis 171 BauGB in der bis zum 30. April 1993 geltenden Fassung weiter anzuwenden sind. § 235 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB greift die bisherige Überleitungsregelung des § 245 Abs. 9 BauGB auf. Erfasst werden die Fälle, in denen der räumliche Geltungsbereich einer vor dem 1. Juli 1987 förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme geändert werden soll. Eine solche Änderung ist auch weiterhin auf der Rechtsgrundlage des § 53 des Städtebauförderungsgesetzes zu vollziehen.

2.4 § 235 Abs. 2 BauGB betrifft städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren, die vor dem 1. Januar 1998 förmlich festgelegt worden sind und bei denen nur die Genehmigungspflicht für Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 2 BauGB in der bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Fassung ausgeschlossen wurde. In diesen Fällen bedarf eine Teilung auch künftig der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde.

Die Gemeinde hat daher dem Grundbuchamt unverzüglich nachträglich Sanierungssatzungen mitzuteilen,

- die vor dem 1. Januar 1998 förmlich festgelegt worden sind,
- bei denen die Genehmigungspflicht nach dem bisher geltenden § 144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen worden ist und
- die unter Anwendung des bisher geltenden § 144 Abs. 1 BauGB eine Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen enthalten;

da bei diesen Sanierungssatzungen bisher noch kein Grundstücksvermerk eingetragen ist.

Im übrigen wird auf die Erläuterungen zu § 144 BauGB im Sanierungsrecht verwiesen (vgl. Nr. II Nr. 4.1).

2.5 § 235 Abs. 3 BauGB entspricht dem bisherigen § 245a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Dieser Absatz hat ausschließlich Bedeutung für Sanierungsmaßnahmen in den alten Ländern und betrifft die am 1. Mai 1993 in Kraft getretene Neuregelung des § 141 Abs. 4 BauGB und die dort geregelte Zurückstellungsmöglichkeit für Baugesuche und Anträge auf Erteilung von Teilungsgenehmigungen ab dem Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen. Nach § 235 Abs. 2 BauGB kommt § 141 Abs. 4 BauGB in der ab dem 1. Mai 1993 geltenden Fassung dann nicht zur Anwendung, wenn der Beschluß über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen bereits vor dem Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes am 1. Mai 1993 bekanntgemacht worden ist.