



Bebauung und Baulandentwicklung

- > Verfahren**
- > Beteiligung**
- > rechtliche Möglichkeiten**



1. Bebauungsplanverfahrens

2. Baulandumlegung

**3. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
(SEM)**



1. Bebauungsplanverfahren



1.1. Ziele und Grundlagen des Bebauungsplanverfahrens

Bebauungsplan

-

Ziele



Die Bauleitplanung regelt die Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB). Bauleitpläne werden aufgestellt, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Bebauungsplan

-

Grundlage



2-stufiges Verfahren:

Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

(Besonderheit:

Regionaler Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Rhein-Main)

-> Hierauf basierend: Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Bauleitplanung muss aus Regionalem Flächennutzungsplan ableitbar sein!



1.2. Ablauf des Bebauungsplanverfahrens

Bebauungsplan

-

Ablauf



1. Aufstellungsbeschluss

-> Ist nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

-> Möglichkeiten der Kommune auf Grund des Beschlusses:

Erlass einer Veränderungssperre (§ 14 BauGB)

Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB)

Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB)

Bebauungsplan

-

Ablauf



2. Ausarbeitung des Planentwurfs

Behördenintern

Die Gemeinde kann sich zur Ausarbeitung des Entwurfs des Bauleitplans eines Planungsbüros oder eines eigenen Planungsteams bedienen.

Bebauungsplan

-

Ablauf



3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Naturschutz, Landwirtschaft, Wasser, Immission etc.) sind über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Der Zweck der frühzeitigen Beteiligung liegt insbesondere darin, der Gemeinde die notwendigen Informationen zur Festlegung des erforderlichen Umfangs und Detailierungsgrads der Umweltprüfung zu verschaffen.

Bebauungsplan

-

Ablauf



4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Auch die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Hierzu gehören vor allem die ökologischen, ökonomischen und sozialen Auswirkungen **sowie die voraussichtlichen Maßnahmen der Bodenordnung und Erschließung.**

-> Möglichkeit der Anregung: Sollte jedenfalls genutzt werden

Bebauungsplan

-

Ablauf



5. Entwurf des Bauleitplans

Behördenintern

Die in der frühzeitigen Beteiligung durch die Behörden, Träger Öffentlicher Belange und die Bevölkerung eingegangenen Anregungen sollen, soweit sie für die Planung relevant sind, eingearbeitet werden.

Der Entwurf des Bauleitplans und der Begründung sind Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Bebauungsplan

-

Ablauf



6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (s.o.)
Nunmehr zur konkreten Planung (Planentwurf und Begründung)

Ziel ist es, eine möglichst vollständige Ermittlung und zutreffende Bewertung, der in die Abwägung einzustellenden öffentlichen Belange zu ermöglichen.

Bebauungsplan

-

Ablauf



7. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 Satz1 BauGB)

Der Entwurf des Bauleitplans mit Begründung mit den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen ist öffentlich bekanntzumachen und auszulegen.

- > genaue Bezeichnung des Geltungsbereichs des Bauleitplans
- > Entwurf der Begründung
- > Angaben, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und bereits berücksichtigt wurden
- > Hinweis, wo und dass Stellungnahmen abgegeben werden können (idR während 1-monatiger Auslegungsdauer)

-> Möglichkeit der Stellungnahme: Sollte jedenfalls genutzt werden

nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben.
Präklusionswirkung -> wer keine Einwendungen erhoben hat, hat auch später keine Klagemöglichkeit

Bebauungsplan

-

Ablauf



8. Prüfung und Behandlung der Stellungnahmen

Die Gemeinde hat die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen zu prüfen und die Belange abzuwägen

Bebauungsplan

-

Ablauf



Bei Bedarf:

Verfahren zur Änderung oder Ergänzung des Bauleitplanentwurfs

Die Behandlung von Anregungen hat häufig Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplanentwurfs zur Folge.

Dadurch:

- > Erneute öffentliche Auslegung
- > Erneutes Beteiligungsverfahren für diejenigen Behörden und Träger öffentlicher Belange, die betroffen sind

Bebauungsplan

-

Ablauf



9. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Satzungsbeschluss).

Hiernach Ausfertigung durch Bürgermeister

Hiernach ortsübliche Bekanntmachung

-> Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).



1.3. Rechtsmittel im Bebauungsplanverfahren

Bebauungsplan

-

Rechtsmittel



Normenkontrolle gem. § 47 VwGO zum Verwaltungsgerichtshof

Häufiges Problem : „Antragsbefugnis“

-> Antragsteller muss geltend machen, dass die Möglichkeit besteht, dass er durch den Bebauungsplan in ihm zustehenden Rechten beeinträchtigt ist.

Achtung: Antrag ist bereits unzulässig , wenn das Vorbringen nicht bereits im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach Auslegung der Planunterlagen fristgerecht geltend gemacht worden ist (§ 47 Abs. 2a VwGO)!

Laut Rechtsprechung (Bay VGH) nicht ausreichend: Reine Unterschrift bei einer Bürgerinitiative

-> Notwendig: Gegner eines Planungsvorhabens muss rechtzeitig seine eigenen ihn betreffenden Einwendungen schriftlich, auf seine Rechtsposition konkretisiert und fristgerecht bei der Gemeinde anbringen. Tut er dies nicht, riskiert er die Antragsabweisung im späteren Normenkontrollverfahren gegen den in Kraft gesetzten Bebauungsplan.

Bebauungsplan

-

Rechtsmittel



Betroffenheit und Antragsbefugnis von Landwirten

Beeinträchtigung subjektives Recht: JA (Flächenverlust)

-> Rechtswidriger Flächenverlust? -> Existenzgefährdung?

Betrachtung des Anteils des Verlusts der Bewirtschaftungsfläche:

< 5 % der Gesamtfläche des Betriebes: keine Existenzgefährdung

10 % > x < 5 % der Gesamtfläche des Betriebes : u.U. Existenzgefährdung,
wenn betriebswichtige Flächen (Bodenqualität? Nähe Hofreite?...)

> 10 % der Gesamtfläche: Existenzgefährdung

Daher heute häufige Forderung des Bauernverbandes:

Wenn Existenzgefährdung von landwirtschaftlichen Betrieben nicht auszuschließen ist:
Einfordern einer landwirtschaftlichen Betroffenheitsanalyse

Baulandumlegung



2. Baulandumlegung

Baulandumlegung - Verfahrensablauf



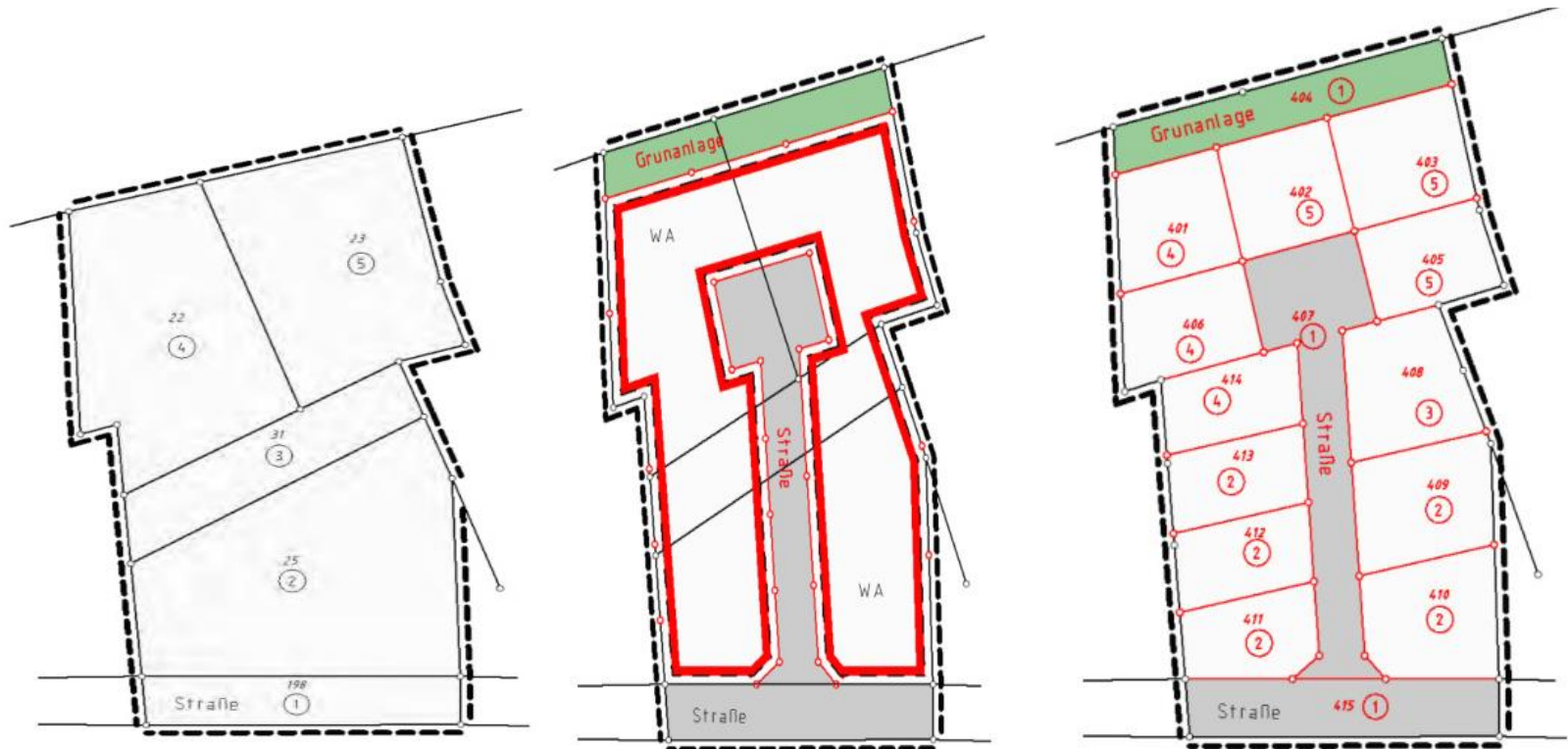
Instrument der kommunalen Entwicklung

-> Versorgung mit Bauland

Zweck: Grundstücke werden so neu geordnet, dass neu Flurstücke nach Lage, Form und Größe für bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltet sind.

-> Enge Kopplung an Bauplanungsrecht

Baulandumlegung - Verfahrensablauf



Baulandumlegung - Verfahrensablauf



2.1. Ablauf

Baulandumlegung - Verfahrensablauf



1. Umlegungsanordnung

Beschluss durch Kommune, sobald Umlegung zur Verwirklichung eines Bebauungsplans bzw. -entwurfs erforderlich

Anordnung soll eine Gebietsabgrenzung enthalten
(kann von Plangebiet Bebauungsplan abweichen)

**Internen Verwaltungsvorgang ohne Rechtswirkung nach außen
-> Anordnung kann nicht angefochten werden**

Baulandumlegung - Verfahrensablauf



2. Anhörung der Eigentümer

Anhörung der an dem Verfahren beteiligten Eigentümer.

Eigentümer können hier erste Fragen und Anregungen einbringen

Baulandumlegung - Verfahrensablauf



3. Umlegungsbeschluss

Formeller Beginn des Umlegungsverfahrens

-> Umlegungsgebiet wird konkret flurstücksgenau festgelegt

Voraussetzung:

Anordnungsbeschluss

+

hinreichend konkretisierter Bebauungsplanentwurf

+

Anhörung der Eigentümer muss durchgeführt worden sein

Der Umlegungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Baulandumlegung - Verfahrensablauf



Folge: 3. Umlegungsbeschluss

Umlegungsvermerk in Grundbuch

Verfügungs- und Veränderungssperre

-> Eigentümer ist gehindert, ohne schriftliche Genehmigung Umlegungsstelle grundbuchrelevante Änderungen oder erhebliche Änderungen an Grundstück selbst vorzunehmen (Bebauung!)

gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde

Umlegungsbeschluss ist ein rechtsgestaltender Verwaltungsakt
-> Anfechtung möglich über sog „Antrag auf gerichtliche Entscheidung“

Baulandumlegung - Verfahrensablauf



4. Beschluss über Verfahrensgrundsatz

Grundsätzlich 2 verschiedene Verteilungsmaßstäbe möglich

Verteilung nach Flächen

Verteilung nach Werten

Baulandumlegung - Verfahrensablauf



4.1. Verteilung nach Flächen

bietet sich an, wenn die Grundstücke im gesamten Umlegungsgebiet den gleichen Wert haben

Eingeworfenes Grundstück

- > Flächenabzug für Öffentliche Flächen und Flächen für Umwelt
- > Flächenabzug, um Vorteile der Umlegung auszugleichen

Faustregel:

Gebiete, die erstmalig erschlossen werden: Flächenbeitrag bis zu 30%

Baulandumlegung

-

Verfahrensablauf



4.2. Verteilung nach Wert

Verteilungsmasse wird in dem Verhältnis verteilt, in dem die zu berücksichtigenden Eigentümer an der Umlegung wertmäßig beteiligt sind.

-> Jedem Eigentümer ist Grundstück mit gleichen Verkehrswert zuzuteilen (bezogen auf den Zeitpunkt Umlegungsbeschluss)

Einwurfsgrundstücke -> Rohbauland Bewertung

Zuteilungsgrundstücke -> Bauland Bewertung

-> Gleicher Verkehrswert dadurch, dass Verteilungsmasse zwar flächenmäßig kleiner, wertmäßig jedoch größer als die Einwurfsmasse ist.

Baulandumlegung - Verfahrensablauf



5. Erörterung mit Beteiligten

Aufgrund der Verfahrensgrundsätze wird ein erster Zuteilungsentwurf mit möglichen Alternativen gefertigt
-> Erörterung mit Beteiligten (meistens Einzelgespräche)

Bei allen ihren Erwägungen über die Zuteilung der neuen Grundstücke hat die Umlegungsstelle unter gerechter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange über die Zuteilungs- bzw. Abfindungsarten zu entscheiden.

Es ist auf die Wünsche der Beteiligten einzugehen, soweit das die Zuteilungsgrundsätze zulassen

Baulandumlegung - Verfahrensablauf



6. Aufstellung des Umlegungsplans

Nach Abschluss der Erörterungen mit allen am Verfahren Beteiligten wird der Umlegungsplan von der Umlegungsstelle durch Beschluss aufgestellt.

Der Bebauungsplan muss zu diesem Zeitpunkt in Kraft getreten und der Umlegungsbeschluss rechtswirksam sein.

Die Umlegungsstelle legt im Umlegungsplan den neuen Zustand fest, den das Umlegungsgebiet nach Abschluss der Umlegung hinsichtlich der Grundstücksgrenzen und der Rechtsverhältnisse an den Grundstücken hat

Baulandumlegung - Verfahrensablauf



7. In-Kraft-Treten des Umlegungsplanes

Der Umlegungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft, in der festgestellt wird, zu welchem Zeitpunkt der Umlegungsplan unanfechtbar geworden ist. Unanfechtbar wird der Umlegungsplan, wenn

- > innerhalb eines Monats nach Zustellung keine Einsprüche
- > über eingelegte Rechtsbehelfe rechtskräftig entschieden wurde, oder die Beteiligten wirksam auf einen Rechtsbehelf verzichtet haben

Mit Bekanntmachung über die Feststellung des Zeitpunktes der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans wird der bisherige Rechtszustand durch den im Umlegungsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt.

Baulandumlegung - Grundsatz



Wichtig: Grundsatz der Privatnützigkeit

Die Umlegung ist keine Enteignung, sondern das mildere Verwaltungsmittel zur Realisierung von Bebauungsplänen

Eigentum wird durch dinglichen Ersatz erhalten
d.h. jeder Eigentümer, der ein Grundstück in die Umlegung eingeworfen hat, soll auch wieder ein Grundstück entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes neu zugeteilt bekommen.

Baulandumlegung - Rechtsschutz



2.3. Rechtsschutz in der Baulandumlegung

Baulandumlegung

-

Rechtsschutz



Rechtsschutz gegen den Umlegungsplan

Der Umlegungsbeschluss ist ein Verwaltungsakt und damit anfechtbar

Ab dem Zeitpunkt der Zustellung des Umlegungsplans haben die Beteiligten die Möglichkeit, innerhalb eines Monats Widerspruch gegen den Umlegungsplan einzulegen.

Widerspruch gegen einen Umlegungsplan ist erfolgreich, wenn der der Umlegung zugrundeliegende Bebauungsplan unwirksam ist

Widerspruch gegen Ermessensentscheidung kann nur darauf gestützt werden, dass die Behörde im Zuge ihrer Ermessensbetätigung sachwidrige Erwägungen anstellt oder auf Grund eines Irrtums über den Sachverhalt oder die Rechtslage ihr Ermessen unrichtig ausübt



3. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme SEM

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM)



Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

-> §§ 165 ff. des Baugesetzbuches (BauGB)

-> städtebauliches Instrument, mit dem Kommunen u.a. neue Ortsteile erstmalig entwickeln und einer Bebauung zuführen können.

In Kürze:

Sämtliche im Entwicklungsgebiet gelegenen Grundstücke werden – auch gegen den Willen der Eigentümer – zu einem sehr günstigen Kaufpreis erworben und ggf. enteignet, um sodann das Gesamtgebiet zu überplanen und vollständig zu erschließen.



3.1. Ablauf einer SEM

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM)

- Ablauf



1. Prüfung der Voraussetzungen einer SEM

-> § 165 Absatz 3 BauGB

u.a.:

besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde

Wohl der Allgemeinheit erfordert die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten

die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke können durch andere Mittel nicht erreicht werden können

die zügige Durchführung der Maßnahme ist innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM)

- Ablauf



2. Beschluss zur Durchführung einer SEM

Folge: „Einfrieren der Grundstückspreise“

-> Bewertung der Grundstücke zum Verkehrswert in dem Zeitpunkt, in dem die Kommune die Einleitung der für die Maßnahme vorbereitenden Untersuchungen beschlossen hat.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM)

- Ablauf



3. Durchführung

- > Kommune erwirbt sämtliche im Entwicklungsgebiet gelegenen Grundstücke
- > U.u. auch gegen den Willen der Eigentümer (Enteignung)
- > Überplanung des Gesamtgebiets
- > Vollständige Erschließung

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM)

- Ablauf



4. Wiederveräußerung

Sämtliche Flächen werden von der Kommune wieder veräußert.

Hierbei Sicherstellung, dass geplante Bebauung realisiert wird. Sofern bei diesem Vorgehen bei der Kommune nach Abzug sämtlicher Erwerbs-, Planungs-, Entwicklungs- und Erschließungskosten Planungsgewinne entstehen, sind diese an die ursprünglichen Eigentümer der Flächen nach einem bestimmten Schlüssel wieder herauszugeben.

ABER: Erfahrungsgemäß entstehen solche Planungsgewinne meist nicht. Vielmehr haben sich Kommunen, die zu diesem Instrument in der Vergangenheit gegriffen haben, oftmals verschuldet.



3.2. Juristische Bewertung einer SEM

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM)

-

Juristische Bewertung



Was bedeutet eine SEM für die Eigentümer der betroffenen Grundstücke?

Für die Eigentümer der von einer SEM betroffenen Grundstücke entstehen schwerwiegende Nachteile:

- > Kommune erwirbt sämtliche Grundstücke im Planungsgebiet
- > Sofern Eigentümer nicht verkaufen möchte, kann er unter erleichterten Bedingungen enteignet werden.
- > Kaufpreis bzw. Enteignungsentschädigung entsprechen nicht dem tatsächlichen Verkehrswert der Flächen im Zeitpunkt des Ankaufs bzw. der Enteignung, sondern lediglich dem „entwicklungsunbeeinflussten Verkehrswert“ der Grundstücke in dem Zeitpunkt, in dem die Kommune die Einleitung der für die Maßnahme vorbereitenden Untersuchungen beschlossen hat.
 - > Eigentümer verlieren Flächen –ob sie wollen oder nicht– ohne einen hierfür angemessenen Kaufpreis(Bauerwartungsland)zu erhalten
 - > Insbesondere für Landwirte großes Problem, da sie sich für die geleistete Entschädigung nur schwerlich Ersatzland kaufen können.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM)

-

Juristische Bewertung



Fazit

Letztlich führt eine SEM dazu, dass die Kommune auf Kosten der ursprünglichen Eigentümer der Flächen ihre städtebaulichen Ziele verwirklicht.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM)

-

Juristische Bewertung



Rechtsmittel?

Prinzipiell:

SEM in Praxis schwierig umzusetzen.

Juristisch sehr hohen Hürden

Insbes.:

Schutz des Eigentums Art.14 <--> SEM: enteignungsrechtliche Wirkung

Weitere Voraussetzungen durch Kommune nicht immer zweifelsfrei belegbar, insbes.:

nur möglich , wenn keine gleich geeigneten Mittel vorhanden

-> (Baulandumlegung? Investorenmodell?)

Finanzierung der gesamten Entwicklungsmaßnahme durch Kommune sichergestellt?



Juristische Bewertung

Rechtsmittel gegen eine SEM

-> Gegen die Satzung, durch die die SEM förmlich festgelegt wird, kann ein Normenkontrollverfahren nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) eingeleitet werden.

-> Davon unberührt bleibt die Möglichkeit, dass ein Gericht im Rahmen einer Anfechtungsklage gegen einen auf der Grundlage der Entwicklungssatzung ergangenen Verwaltungsakt inzident prüft, ob die Satzung nichtig ist.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!