

Grundsatzurteile zu städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen

1. Bundesverwaltungsgericht

- 1.1 Beschluss vom 30.12.1996 – 4 NB 12.96 – GuG 1997, S. 118** zur Nichtvorlagebeschwerde der Stadt Landshut im Normenkontrollverfahren zur Entwicklungsmaßnahme Landshut (vgl. Nummer 3.1)

Die Beschwerde der Stadt Landshut wurde zurückgewiesen.

- 1.2 Beschluss vom 31.03.1998 – 4 BN 4.98** zur Nichtvorlagebeschwerde der Stadt Heidenheim im Normenkontrollverfahren zur Entwicklungsmaßnahme Heidenheim (vgl. Nummer 2.2)

Die Beschwerde der Stadt Heidenheim wurde zurückgewiesen.

- 1.3 Beschluss vom 31.03.1998 – 4 BN 5.98** zur Nichtvorlagebeschwerde Privater im Normenkontrollverfahren zum Bebauungsplan innerhalb der Entwicklungsmaßnahme Heidenheim (vgl. Nummer 2.2)

Die Beschwerde der Stadt Heidenheim wurde zurückgewiesen.

- 1.4 Urteil vom 03.07.1998 – 4 CN 5.97** zu Revisionen zur Normenkontrolle Entwicklungssatzung „Gemeinsamer Gewerbepark“ des Zweckverbandes der Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen vom 31.01.1994 (vgl. Nummer 3.2)

Die Revisionen gegen das Urteil des Bayerischen VGH vom 16.06.1997 wurden zurückgewiesen.

Leitsätze:

Die Regelung des § 169 Abs. 3 BauGB, die im städtebaulichen Entwicklungsbereich nach Erlass der Entwicklungssatzung (§ 165 Abs. 6 BauGB) die Enteignung zu Gunsten der Gemeinde zur Erfüllung ihrer (städtebaulichen) Aufgaben (auch) ohne Bebauungsplan eröffnet und auch sonst gegenüber der allgemeinen städtebaulichen Enteignung (§ 85 BauGB) erleichtert, ist verfassungsrechtlich, insbesondere im Hinblick auf Artikel 14 Abs. 3 Satz 1 und 2 Grundgesetz (GG), unbedenklich. Dies gilt auch, soweit die Enteignung nur dazu dient, die den (künftigen) Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechende Nutzung von Grundstücken durch private Dritte zu ermöglichen (so genannte Durchgangsenteignung).

Die Errichtung von Arbeitsstätten ist generell ein Allgemeinwohlbelang im Sinne des Artikels 14 Abs. 3 Satz 1 GG, der die Enteignung erfordern kann. Das entbindet nicht von der Prüfung, ob dieses Ziel auch im konkreten Einzelfall die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs rechtfertigt.

Die gesetzliche Regelung über die Abschöpfung der durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bedingten Bodenwerterhöhungen durch die Gemeinde zur Finanzierung der Kosten der städtebaulichen Maßnahmen ist weder nach Artikel 14 Abs. 1 noch nach Artikel 14 Abs. 3 Satz 3 GG zu beanstanden.

Die Gemeinden dürfen auch wirtschafts- und arbeitsmarktpolitische Ziele verfolgen, wenn sie mit den ihnen nach dem Gesetz zu Gebote stehenden städtebaulichen Instrumenten, insbesondere mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und Bebauungsplänen, die Bodennutzung regeln und aktiv steuern.

Auch einem Zweckverband nach (Landes-)Kommunalrecht darf die Vorbereitung und Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme übertragen werden, wenn die landesgesetzliche Regelung Gewähr für einen wirksamen Vollzug des (materiellen) Städtebaurechts bietet und die gemeindliche (Letzt-)Verantwortung für das städtebauliche Geschehen (vgl. BVerwGE 99, 127) gewahrt ist.

In einen städtebaulichen Entwicklungsbereich dürfen auch Flächen für einen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 8 a Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -, einschließlich Ersatzmaßnahmen) einbezogen werden. Die enteignungsrechtlichen Anforderungen an den Erlass der Entwicklungssatzung und die enteignungsrechtlichen Folgen der Gebietsfestlegung gelten auch für die Einbeziehung der Ausgleichsflächen.

Ein „erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten“ im Sinne des § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist dann gegeben, wenn die Nachfrage nach Flächen zur Errichtung von Arbeitsstätten das verfügbare Angebot aus strukturellen Gründen auf längerfristige Sicht deutlich übersteigt. Die Bedarfsfeststellung kann nur nach den für administrative

Prognoseentscheidungen in der Rechtsprechung (BVerwGE 56, 110; 69, 256) entwickelten Grundsätzen gerichtlich überprüft werden.

Zur Deckung des „erhöhten Bedarfs“ geeignet sind nur solche Flächen, die den mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme verfolgten Zielen und den sich daraus ergebenden spezifischen Standortanforderungen genügen. Der Entwicklungssatzung kann nicht entgegengehalten werden, dass an anderen, zumal verstreut liegenden Standorten beliebige Gewerbeflächen verfügbar sind, die zusammengenommen eine Flächengröße ergeben, die der des förmlich festgelegten Entwicklungsbereichs entspricht.

Die Frage, ob eine „zügige Durchführung“ der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§ 165 Abs. 1 BauGB) gewährleistet ist, kann nicht allgemein und einheitlich nach einem bestimmten Zeitraum beurteilt werden.

1.5 Beschluss vom 16.04.1998 – 4 BN 27.97 zur Nichtzulassungsbeschwerde Privater im Normenkontrollverfahren zur Entwicklungsmaßnahme „Findorff-Weidedamm III“ (vgl. Nummer 5.1)

Die Beschwerde wurde zurückgewiesen.

Leitsätze:

Die Frage, wann von einem erhöhten Bedarf an Wohnstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) 1990 ausgegangen werden kann, richtet sich in erster Linie nach den tatsächlichen Umständen des Einzelfalles und entzieht sich insoweit einer verallgemeinerungsfähigen Klärung.

Für die Prognose über den Wohnraumbedarf kommt es wesentlich auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung der Satzung an. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein erhöhter Wohnbedarf vorliegt, wenn eine anhand einer Prognose über den Wohnraumbedarf im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung objektiv belegbare Bedarfssituation gegeben ist.

1.6 Urteil vom 03.07.1998 – 4 CN 2.97 zur Revision im Normenkontrollverfahren zur Entwicklungsmaßnahme der Gemeinde Gleichen (vgl. Nummer 7)

Soll eine Entwicklungsmaßnahme auf voneinander getrennten Teilflächen verwirklicht werden, ist der Gesamtmaßnahmecharakter nur gewahrt, wenn die Teilflächen untereinander in einer funktionalen Beziehung stehen, die die gemeinsame Überplanung und einheitliche Durchführung zur Erreichung des Entwicklungsziels nahelegt.

Die Revision hatte Erfolg.

2. Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg

2.1 Urteil vom 12.09.1994; 8 S 3002/93; VBIBW 1995, S. 397; BauR 1996, S. 523; GuG 1995, S. 60 zur Normenkontrolle Entwicklungssatzung „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“ in der Stadt Tübingen vom 16.11.1992

Entwicklungsbereich: 65 ha, Wiedernutzung eines ehemals militärisch genutzten Geländes im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung weiterer untergenutzter Gewerbeflächen und landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzter Flächen (40 %)

Geplante Nutzungen: Wohnbebauung für 2.500 bis 3.000 Wohneinheiten für ca. 6.000 Einwohner, Umnutzung von Kasernenbauten zu Studentenwohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen, kommunale und staatliche Verwaltungseinrichtungen, Gemeinbedarfseinrichtungen

Stichworte zur Urteilsbegründung: Vereinbarkeit mit dem Verfassungsrecht, fiskalische Interessen, Planungsbezug (besondere Bedeutung) überwiegender Teil der von der Entwicklungsmaßnahme betroffenen Grundstücke im Eigentum eines Eigentümers (hier: Bund), Zügigkeit der Durchführung, Abwägung

Der Antrag wurde abgelehnt.

2.2 Urteil vom 21.10.1997 – 8 S 1897/96 zur Normenkontrolle Entwicklungssatzung „Bohnäcker“ in der Stadt Heidenheim-Mergelstetten vom 20.07.1995

Entwicklungsbereich: 11,7 ha, erstmalige Entwicklung eines Industriegebietes zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten

Geplante Nutzung: Industriegebietsausweisung als Reservefläche für eine künftige Betriebserweiterung, Ansiedlung weiterer Betriebe

Stichworte zur Urteilsbegründung: Vereinbarkeit mit dem Verfassungsrecht, kleinteilige Entwicklungsmaßnahmen – Mindestgröße, Planungsbezug (besondere Bedeutung) und qualitative bzw. quantitative Mindestwerte, städtebauliche Gründe für die Ansiedlung eines Unternehmens, alternative Standorte in unmittelbarer Nähe, Entwicklungsbereich (teilweise) als Reservefläche für eine mögliche Betriebserweiterung.

- 2.3 Beschluss vom 16.09.1998 – 8 S 3120/97** – zur Normenkontrolle der Verordnung der Landesregierung Baden-Württemberg über die Festlegung des Entwicklungsbereichs Backnang (Ges. Bl 1983 S. 7). Hier: Realisierungsabschnitte III und IV im Gebietsteil Wohnen.

Entwicklungsbereich: 71,9 ha, erstmalige Entwicklung eines Gewerbe- und Wohngebiets zur landes- und regionalplanerisch bestimmten Entlastung des Verdichtungsraums Mittlerer Neckar.

Geplante Nutzung: Im Gebietsteil Wohnen (36,9 ha) mit 4 Realisierungsabschnitten: Schaffung von rund 1.400 Wohneinheiten und der erforderlichen öffentlichen sowie privaten Einrichtungen für rund 3.500 Einwohner (Abschnitt I und II wurden bereits realisiert). Im Gebietsteil Gewerbe (35 ha): Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben (bereits realisiert).

Stichworte zur Beschlussbegründung: Keine Funktionslosigkeit (im Sinne BVerwGE 54,5 und 67,334) wegen Entspannung auf dem Wohnungsmarkt und zeitweiligem Stocken der Durchführung, Entwicklungsziele u. landesplanerische Zielsetzung objektiv noch erreichbar, abschnittsweises Vorgehen ist keine Bodenbevorratung. Zudem: nach Fertigstellung der Wohnbereiche I und II ist erstrebenswert, nun auch die im Bereich III und IV vorgesehenen öffentlichen Einrichtungen zu bauen.

3. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof

- 3.1 Urteil vom 23.10.1995 – 15 N 94.1693 – BayVBl. 1996, S. 271; ZfBR 3/1997 S. 125 ff.** zur Normenkontrolle Entwicklungssatzung „Nördlich Wolfgangsiedlung“ der Stadt Landshut vom 07.05.93

Entwicklungsbereich: 62,2 ha, erstmalige Entwicklung

Geplante Nutzungen: Wohnbebauung für ca. 2.000 Wohneinheiten für etwa 4.000 Einwohner und Bereitstellung innerstädtischer Einrichtungen für die Erholung (öffentliche Grünfläche 32 ha)

Stichworte zur Urteilsbegründung: Keine Übereinstimmung von Flächennutzungsplanausweisung und Entwicklungskonzept, Mitwirkungsbereitschaft, erhöhter – dringender Wohnbedarf, Anforderungen an eine Prognose, erhöhter Wohnbedarf als Hauptbegründung, Bedarf an öffentlich zu fördernden Wohnungen, unverzügliche Aufstellung von Bebauungsplänen – abschnittsweise Bebauungsplanung, Abwägung – vorhergehende Bindungen der Stadt, Grundstücksverhandlungen vor Satzungsbeschluss

Der Antrag hatte Erfolg.

- 3.2 Urteil vom 16.06.1997 – 14 N 94.2157; GuG 1997, S. 313 (Pressemitteilung)** zur Normenkontrolle Entwicklungssatzung des Zweckverbandes Gewerbepark Nürnberg/Fürth/Erlangen „Gemeinsamer Gewerbepark“ vom 31.01.1994

Entwicklungsbereich: 278,8 ha, erstmalige Entwicklung eines gemeinsamen Gewerbeparks der drei Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen

Geplante Nutzungen: Gewerbepark, insbesondere Ansiedlung technologieorientierter Unternehmen

Stichworte zur Urteilsbegründung: Vereinbarkeit mit dem Verfassungsrecht, Satzungsbeschluss durch einen Zweckverband, erhöhter Bedarf – mittelfristig, Ermittlung der Betroffenheit von Grundstückseigentümern, Einbeziehung von ökologischen Ausgleichsflächen in den Entwicklungsbereich (107,2 ha von 278,8 ha), Prognose bei fehlenden genauen und aktuellen statistischen Daten, Berücksichtigung angebotsorientierter Elemente bei der Feststellung des erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten, Berücksichtigung von unterschiedlichen Gewerbegebietsausweisungen bei der Ermittlung des Gewerbeflächenpotentials, Abwägung

Der Antrag wurde abgelehnt.

4. Oberverwaltungsgericht Berlin

- Urteil vom 28.11.1997 – OVG 2 A 7.94** zur Normenkontrolle Entwicklungsverordnung „Alter Schlachthof“ im Bezirk Prenzlauer Berg von Berlin vom 08.07.1993

Entwicklungsbereich: 50 ha, Wiedernutzung einer zentral gelegenen Brachfläche (ehemaliger Vieh- und Schlachthof) bzw. fehl- oder mindergenutzter Flächen (Materiallager und Werkstätten)

Geplante Nutzungen: Wohnbebauung, Gemeinbedarfseinrichtungen, Grünanlagen, Dienstleistungsbetriebe, Handel und Gewerbe, Entwicklungsbereich ursprünglich als Olympiastandort geplant.

Stichworte zur Urteilsbegründung: Vereinbarkeit mit dem Verfassungsrecht, Abgrenzung Entwicklungs- bzw. Sanierungsmaßnahme, Veräußerungsbereitschaft zu angemessenen Bedingungen, Änderung von Entwicklungszielen im Laufe der Durchführung, abschnittsweiser, maßnahme- und bedarfsorientierter Grundstückserwerb, Prognose über den Durchführungszeitraum – Auswirkungen auf die Wirksamkeit der Entwicklungssatzung, wenn sich die zunächst vertretbare Prognose später als unzutreffend erweist, Streckung des Durchführungszeitraums von 9 auf 17 Jahre, Genehmigungserfordernis bei schwebend unwirksamen Kaufverträgen, fiskalische Interessen als Motiv für die Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme

Der Antrag wurde abgelehnt.

5. Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen

5.1 Urteil vom 17.06.1997 – OVG 1 N 4/96 zur Normenkontrolle Entwicklungssatzung „Findorff-Weidedamm III“ der Freien Hansestadt Bremen vom 17.09.1991 (Ortsgesetz)

Entwicklungsbereich: 25 ha, Umnutzung eines überwiegend (klein)gärtnerisch genutzten Bereichs

Geplante Nutzungen: Schaffung von ca. 1.300 Wohneinheiten (hiervon 80 % im Geschosswohnungsbau und 20 % als Einfamilienbebauung, im Wesentlichen in Form von Reihenhäusern), in untergeordnetem Maße Mischgebietsnutzung, vor allem Einzelhandel sowie Grundschule, Kindertagesstätte und ein kirchliches Gemeindezentrum

Stichworte zur Urteilsbegründung: erhöhter Wohnungsbedarf und Prognose, Anforderungen an Prognosen, Vorhandensein einer Vielzahl von Eigentümern, Prognose und tatsächliche Entwicklung, zügige Durchführung und Unwägbarkeiten bei zeitlichem Ablauf einer Entwicklungsmaßnahme, Vermeidung von Abwanderungen, Abwägung – Berücksichtigung der Verhältnisse auf jedem Einzelgrundstück bei Entwicklungs- bzw. bei Bebauungsplansatzungsbeschluss, Einbeziehung von Grundstücken, die nicht erworben werden sollen

Der Antrag wurde abgelehnt.

5.2 Urteil vom 23.06.1998 – OVG 1 N/5/97 zur Normenkontrolle Entwicklungssatzung „Borgfeld“ der Freien Hansestadt Bremen vom 14.05.1996 (Ortsgesetz)

Entwicklungsbereich: 92,5 ha, Umnutzung eines überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichs.

Geplante Nutzungen: Schaffung von ca. 1.200 Wohneinheiten, überwiegend Einfamilienhausbebauung, und sozialer Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Kinderspielplätze, Grundschule, Sporthalle, Sportplätze, Jugendfreizeitheim.

Stichworte zur Urteilsbegründung: Enteignungsvoraussetzungen im Zeitpunkt des Erlasses der Entwicklungssatzung, Umlandabwanderung, Förderung des Einfamilienhausbaus, Grundstückspreise, Bauflächenpotential im Gemeindegebiet, Städtebaulicher Vertrag.

Der Antrag wurde abgelehnt.

6. Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen

Urteil vom 01.12.1997 – 10 a D 123/94.NE und D 62/94.NE zur Normenkontrolle Entwicklungssatzung „Allerheiligen“ der Stadt Neuss vom 02.07.1993

Entwicklungsbereich: 160 ha, im Wesentlichen erstmalige Entwicklung

Geplante Nutzungen: Wohnbebauung (6.500 Einwohner), Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Grundschule, Bürgerzentrum usw., S-Bahn-Haltepunkt mit P+R-Platz, Ortsumgehung, kleines Gewerbegebiet

Stichworte zur Urteilsbegründung: Vereinbarkeit mit dem Verfassungsrecht, formelle Gesichtspunkte, Raum-, Entwicklungs- und Nutzungsbezug, zweckmäßige Abgrenzung bzw. Einbeziehung von Ausgleichsflächen, zügige Durchführung, zeitliche Staffelung der Aufstellung von Bebauungsplänen, Allgemeinwohlerfordernis und erhöhter Wohnbedarf bzw. Bedarfsdeckung: Einbeziehung vorhandener Wohnungsbaupotentiale wie Dachgeschossausbauten, Anbau und Umnutzungen, mögliche höhere (und niedrigere) Ausnutzung in anderen Baugebieten, Berücksichtigung des Wohnbaupotentials im Entwicklungsbereich, Berücksichtigung der genehmigten Wohnungen im Zeitpunkt des Satzungserlasses, Berücksichtigung des Ersatzbedarfs (Flächenpotential auf Abrissflächen), Allgemeinwohlerfordernis bei fehlendem erhöhten Wohnbedarf

Der Antrag hatte Erfolg.

7. Niedersächsisches Oberverwaltungsgericht

Urteil vom 03.02.1997 - 1 K 6799/95; BauR 1997, S. 620 zur Normenkontrolle Entwicklungssatzung „In den Äckern“ der Gemeinde Gleichen

Geplante Nutzungen: Wohnungsbau, Gewerbeansiedlung, Infrastrukturmaßnahmen

Stichworte zur Urteilsbegründung: Vereinbarkeit mit dem Verfassungsrecht (Entwicklungsrecht Gegenstand der konkurrierenden Gesetzgebung), Planungsbezug (besondere Bedeutung), räumlich voneinander getrennte Teilbereiche, fiskalische Interessen als Motiv, erhöhter/dringender Wohnbedarf, Berücksichtigung eines Siedlungsdrucks von außerhalb, Verwendung von älteren Prognoseuntersuchungen, Prognose und tatsächliche Entwicklung, Bedeutung eines Bevölkerungsrückgangs infolge fehlender Baugebiete, Verkaufsbereitschaft bei überhöhten Preisvorstellungen, Zügigkeit der Durchführung und Anpassung an die wirtschaftliche Entwicklung, Berücksichtigung der finanziellen Interessen der Eigentümer im Rahmen der Abwägung gemäß § 165 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Der Antrag wurde abgelehnt.

Das Urteil wurde durch Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.07.1998 – 4 CN 2.97 – aufgehoben (vgl. Nummer 1.5).

8. Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz

Urteil vom 30.03.1995 1 C 11058/94 zur Normenkontrolle Entwicklungssatzung „Industriegebiet an der A 61/Güterverkehrszentrum“ in der Stadt Koblenz vom 04.11.1993

Entwicklungsbereich: 72 ha, erstmalige Entwicklung eines Gebietes am Autobahnkreuz der A 48/A 61

Geplante Nutzungen: Industriegebiet zur Errichtung eines Güterverkehrszentrums für Betriebe mit großem Frachtaufkommen

Stichworte zur Urteilsbegründung: Schaffung von Arbeitsplätzen, Entwicklungsmaßnahme trotz Ankauf großer Flächen vor Satzungsbeschluss, Entwicklungsmaßnahme und Umlegung

Der Antrag wurde abgelehnt.