



MEIDERT & KOLLEGEN
R E C H T S A N W Ä L T E

Baulandmobilisierung, Konversionsflächen und Innenentwicklung

TEIL II KONVERSION VON BAHN- UND MILITÄRFLÄCHEN

**Dr. Nikolaus Birkl
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
München**

**Bayerischer Gemeindetag
Bürgermeister-Seminar vom 26.04.2007**



MEIDERT & KOLLEGEN

R E C H T S A N W Ä L T E

KANZLEI MÜNCHEN

Dr. iur. Nikolaus Birkl

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Mathias Reitberger

Meike Baur

Hartwig Schneider

Thomas Reisinger †

Maximiliansplatz 5 (Regina-Haus)
80333 München

Telefon 089/ 54 58 78 0

Telefax 089/ 54 58 78 11

KANZLEI AUGSBURG

Hermann Meidert

Peter Schicker

Josef Deuringer

Dr. iur. Kurt Gribl

Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht

Guntram Baumann

Fachanwalt für Arbeitsrecht

Claudia Czauderna

Peter Hager

Fachanwalt für Familienrecht
auch Dipl. Betriebswirt (FH)

Thomas Sauer

Fachanwalt für Familienrecht

Christine Sauer

Nicole Kandzia

Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Dr. iur. Thomas Jahn

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. iur. habil. Thomas Barnert

Anemon Boelling

Dr. iur. Margarete Spiecker

Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

Anwaltmediatorin

Nico F. Kummer

Bergiusstraße 15
86199 Augsburg

Telefon 0821/ 90630-0

Telefax 0821/ 90630-30

www.meidert-kollegen.de

- ⇒ **Vorhaben des Bundes oder Landes incl. Landesverteidigung: § 37 BauGB**
- ⇒ **Fachplanungsrecht, z.B. Planfeststellung von Verkehrswegen, vgl. § 38 BauGB**
- ⇒ **insbesondere durch die Widmung einer Anlage als Bahn- oder Militärfläche wird die Planungshoheit eingeschränkt**

- ⇒ **Zweifelsfragen der Auslegung sind vor dem Hintergrund der Verfassungsgarantie für die kommunale Planungshoheit zu lösen**

- ⇒ **Kommunale Planungshoheit ist Ausfluss der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie**
- ⇒ **verfassungsrechtlich in Art. 28 Abs. 2 GG „im Rahmen der Gesetze“ geschützt**
- ⇒ **Eingriff in Planungshoheit durch Gesetze bedarf besonderer Rechtfertigung, z.B. durch überregionale Bedeutung des Vorhabens**
- ⇒ **Zulässigkeit von Vorhaben mit Steuerbefugnis der Kommune in §§ 29 ff BauGB**

⇒ **§ 37 Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder**

- ⇒ (1) Macht die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen des Bundes oder eines Landes erforderlich, von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den auf Grund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abzuweichen oder ist das Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 14 oder § 36 nicht erreicht worden, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde.
- ⇒ (2) ¹Handelt es sich dabei um Vorhaben, die der Landesverteidigung, dienstlichen Zwecken des Bundesgrenzschutzes oder dem zivilen Bevölkerungsschutz dienen, ist nur die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich. ²Vor Erteilung der Zustimmung hat diese die Gemeinde zu hören. ³Versagt die höhere Verwaltungsbehörde ihre Zustimmung oder widerspricht die Gemeinde dem beabsichtigten Bauvorhaben, entscheidet das zuständige Bundesministerium im Einvernehmen mit den beteiligten Bundesministerien und im Benehmen mit der zuständigen Obersten Landesbehörde.

- ⇒ (3) ¹Entstehen der Gemeinde infolge der Durchführung von Maßnahmen nach den Absätzen 1 und 2 Aufwendungen für Entschädigungen nach diesem Gesetzbuch, sind sie ihr vom Träger der Maßnahmen zu ersetzen. ²Muss infolge dieser Maßnahmen ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, sind ihr auch die dadurch entstandenen Kosten zu ersetzen.
- ⇒ (4) ¹Sollen bauliche Anlagen auf Grundstücken errichtet werden, die nach dem Landbeschaffungsgesetz beschafft werden, sind in dem Verfahren nach § 1 Abs. 2 des Landbeschaffungsgesetzes alle von der Gemeinde oder der höheren Verwaltungsbehörde nach den Absätzen 1 und 2 zulässigen Einwendungen abschließend zu erörtern. ²Eines Verfahrens nach Absatz 2 bedarf es in diesem Falle nicht.

**⇒ für Vorhaben des Bundes und der Länder
(z.B. Militärflächen):**

- ▶ **Soweit die besondere Zweckbestimmung es erforderlich macht und die Gemeinde nicht ihr Einvernehmen erteilt, ist faktisch die Geltung des BauGB und der BauNVO durch die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde ersetzt.**
- ▶ **bei Landesverteidigung u.a. ist nur die Zustimmung der höheren Landesbehörde erforderlich**
- ▶ **bei fehlendem Eigentum für Verteidigungsanlagen:
Verfahren nach dem Landbeschaffungsgesetz
ersetzt § 37 BauGB**

- ⇒ **(1) Der Bund kann nach Maßgabe der Vorschriften dieses Gesetzes Grundstücke beschaffen**
- 1. für Zwecke der Verteidigung;**
 - 2. insbesondere auch zur Erfüllung der Verpflichtungen des Bundes aus zwischenstaatlichen Verträgen über die Stationierung und Rechtsstellung von Streitkräften auswärtiger Staaten im Bundesgebiet;**
 - 3. zur Gewährung einer Entschädigung in Land im unmittelbaren Zusammenhang mit Maßnahmen nach Nummer 1 oder 2;**
 - 4. zur Verlegung oder Errichtung öffentlicher Einrichtungen und Anlagen im unmittelbaren Zusammenhang mit Maßnahmen nach Nummer 1, 2 oder 3;**
 - 5. zur Unterbringung von Personen, Betrieben und öffentlichen Einrichtungen, die wegen der Verwendung bundes- oder reichseigener Grundstücke für Zwecke der Nummern 1 und 2 notwendig ist;**
 - 6. zur Verlegung von Anlagen oder Einrichtungen der Verteidigung, weil die benutzten Grundstücke für Anlagen oder Einrichtungen benötigt werden, für die eine Enteignung nach anderen Gesetzen zulässig wäre.**

- ⇒ **(2) Sollen Grundstücke für die in Absatz 1 genannten Zwecke beschafft werden, so ist die Landesregierung zu hören, die nach Anhörung der betroffenen Gemeinde (Gemeindeverband) unter angemessener Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung, insbesondere der landwirtschaftlichen und wirtschaftlichen Interessen sowie der Belange des Städtebaus und des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu dem Vorhaben Stellung nimmt. Die Stellungnahme hat sich auch darauf zu erstrecken, ob das Vorhaben aus Grundbesitz der öffentlichen Hand, der in angemessener Entfernung gelegen und für das Vorhaben geeignet ist, unter Berücksichtigung der Grundsätze in Satz 1 befriedigt werden kann. Zu dem Grundbesitz der öffentlichen Hand gehört auch der Grundbesitz juristischer Personen des privaten Rechts, an deren Kapital die öffentliche Hand überwiegend beteiligt ist.**
- ⇒ **(3) Alsdann bezeichnet der zuständige Bundesminister im Einvernehmen mit den beteiligten Bundesministern die Vorhaben, für die Grundstücke nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu beschaffen sind, und sorgt in geeigneten Fällen für öffentliche Bekanntmachung. Will der zuständige Bundesminister von der Stellungnahme der Landesregierung abweichen, so unterrichtet er die betreffende Landesregierung vor seiner Entscheidung.**

- ⇒ **bei Vorhaben nach dem Landesbeschaffungsg:**
- ⇒ **alle Einwendungen der Kommune sind in dem Verfahren nach § 1 Abs. 2 Landesbeschaffungsg „abschließend zu erörtern“**
- ⇒ **dann „Bezeichnung“ durch den BMVg**

„Auf Planfeststellungsverfahren und sonstige Verfahren mit den Rechtswirkungen der Planfeststellung für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung . . . sind die §§ 29 bis 37 nicht anzuwenden, wenn die Gemeinde beteiligt wird; städtebauliche Belange sind zu berücksichtigen. . . .“

⇒ **BVerwG: Urteil vom 16.12.1988 - 4 C 48/86**
NVwZ 1989, 655 ff in Ausweitung des
Gesetzeswortlauts: Allgemeiner Rechtsgedanke

- ▶ **kommunale Planungshoheit ist von Fachplanungsprivileg überlagert und kann vor Entwidmung nicht widmungswidrig ausgeübt werden**
- ▶ **Ausnahme: widmungskonforme Planungen, die Widmungszweck nicht widersprechen**

⇒ bei zu erwartender Entwidmung:

- ▶ **Kommune hat Recht zur Vorbereitung der Bauleitplanung:**
- ▶ **Aufstellungsbeschluss zulässig**
- ▶ **§ 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zulässig**
- ▶ **§ 4 BauGB zulässig**
- ▶ **Sicherung der Bauleitplanung durch Veränderungssperre zulässig** !

⇒ **aber:**

- ▶ **Satzungsbeschluss kann nicht gefasst werden**
- ▶ **Planreife i.S.d. § 33 BauGB kann nicht eintreten**
- ▶ **keine Vorwirkung der Entwidmung**
- ▶ **nach alter Rechtslage keine „Vorratsplanung“ möglich**
- ▶ **Frage: Ist Vorkaufsrechtssatzung möglich?
(m.E. zu bejahen)**

- ⇒ **konkludente stillschweigende Entwidmung ist wegen der gebotenen Klarheit öffentlich-sachenrechtlicher Verhältnisse nicht möglich!**
- ⇒ **Übereignung an eine der Bahnnachfolge-Gesellschaften ist keine Entwidmung!**
- ⇒ **es bedarf eines Verwaltungsaktes gegenüber der Kommune**

⇒ sind Militärf Flächen „gewidmet“?

▶ bei Verfahren nach dem LandbeschG: nach BVerwG ist die „Bezeichnung“ durch den BMVg ein Verwaltungsakt ggü. Kommune, da Planungshoheit eingeschränkt wird:

▶ BVerwG 4. Senat, Urteil vom 11. April 1986, Az: 4 C 51/83

▶ entscheidender Senat ist identisch mit dem Senat der Grundsatzentscheidung zu Bahnflächen vom 16.12.1988 - 4 C 48/86

⇒ Leitsätze des Senats:

Existenz einer Widmung

- ⇒ „1. Die "Bezeichnung" eines Verteidigungsvorhabens durch den Bundesminister der Verteidigung ist gegenüber den davon betroffenen Gemeinden ein Verwaltungsakt.
- ⇒ 2. Die "Bezeichnung" muß inhaltlich hinreichend bestimmt sein. Bei einem Standortübungsplatz müssen mit der Bezeichnung die Grenzen und die zur Standardausrüstung gehörenden baulichen Anlagen festgelegt werden.
- ⇒ 3. Der Bundesminister der Verteidigung muß bei seiner Entscheidung über die "Bezeichnung" eines Verteidigungsvorhabens die davon berührten öffentlichen und generell auch die privaten Belange abwägen.
- ⇒ 4. Die Planungshoheit einer Gemeinde kann auch dadurch beeinträchtigt werden, daß ein großräumiges Verteidigungsvorhaben wesentliche Teile des Gemeindegebietes ihrem planenden Zugriff entzieht.“

- ⇒ sind Militärf lächen „gewidmet“?
- ⇒ Bezeichnung nach dem Landesbeschaffungsgesetz ist ein öffentlich-sachenrechtlicher Verwaltungsakt und inhaltlich als Widmung zu qualifizieren
- ⇒ Gleiches gilt für Entscheidungen nach § 37 BauGB
- ⇒ Rechtsprechung des BVerwG zur Entwidmung von Bahnfläche ist daher inhaltlich übertragbar

- ⇒ **bei Bahnflächen klare Rechtslage:**
- ⇒ **Entwidmungsbescheid als Hoheitsakt des EBA**
- ⇒ **in der „Präsidentialverordnung“ geregeltes Verfahren**
- ⇒ **Kommune ist als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen !**

- ⇒ **bei Militärflächen unklare Lage:**
- ⇒ **„Freigabe“ bzw. „Aufgabeerklärung“ des BMVg**
- ⇒ **Verwertungsverfahren der BIMA mit Entbehrlichkeitsprüfung**
- ⇒ **Prüfung von Rückübertragungsansprüchen früherer Eigentümer**
- ⇒ **dann Unterrichtung der Landes- und Kommunalbehörden**
- ⇒ **Überführung in das Portfolio der „g.e.b.b.“ oder der BIMA**

⇒ **genauer Zeitpunkt der Entwidmung unklar:**

- ▶ **konkreter Fall: „Unabhängig von der Räumung ... und der anschließenden Abgabe in das Portfolio der g.e.b.b., womit die Entwidmung erfolgt, kann Ihrerseits mit einer städtebaulichen Planung umgehend begonnen werden.“ (Staatssekretär / BMV an Kommune 03/2004)**
- ▶ **weiterer Fall: „Für die Beendigung der militärischen Nutzung der ... – Kaserne ist ein förmliches Entwidmungsverfahren nicht erforderlich. Nach erfolgter Freigabe durch den militärischen Nutzer wird die ... – Kaserne in das Allgemeine Grundvermögen des Bundes überführt und unterliegt somit wieder der kommunalen Planungshoheit.“ (Parl. Staatssekretär an Kommune 01/04)**

- ⇒ **tatsächliche Praxis ist rechtswidrig**
- ⇒ **Freigabeverfahren (Entwidmung) ist unter Beteiligung der Kommunen durchzuführen**
- ⇒ **Übereignung an g.e.b.b. oder Überführung an BIMA ist keine Freigabe**
- ⇒ **Freigabe ist in öffentlichem hoheitlichen Akt zu erklären!**
- ⇒ **betroffene Kommunen haben eigenes Antragsrecht auf Freigabe**
- ⇒ **Grundsätze des BVerwG zur kommunalen Planungshoheit bez. der Entwidmung von Bahnflächen gelten entsprechend!**

- ⇒ **nunmehr § 23 AEG:**

- ⇒ **in § 23 AEG nF ist der Begriff „Freistellung“ mit Antragsrecht der EIU, der regionalen Planungsträger, der Kommunen und der Eigentümer vorgesehen**
- ⇒ **Entscheidung trifft das EBA nach Anhörung aller Beteiligten**
- ⇒ **Kodifizierung der bestehenden Rechtslage**

- ⇒ **Widmung und Eigentum sind voneinander unabhängig!**
- ⇒ **auch (noch) gewidmete Grundstücke können also veräußert werden**
- ⇒ **durch Veräußerung ändert sich die planungsrechtliche Situation nicht**
- ⇒ **Veräußerung kann aber politischen Druck auslösen**
- ⇒ **problematische planschadenrechtliche Situation:**

Typische Situationen im Entwidmungszeitpunkt

- ⇒ **B-Plan wegen bisheriger Fachplanung
regelmäßig nicht vorhanden**

- ⇒ **Grdst. liegt innerhalb eines im Zusammenhang
bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB**
 - ▶ **Ortsteil**
 - ▶ **Bebauungszusammenhang**

- ⇒ **ansonsten: Außenbereich gem. § 35 BauGB**
- ⇒ **Sonderfall: „Außenbereich im Innenbereich“**

unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB

- ⇒ **schwierige Abgrenzungen: Außenbereich im Innenbereich, „Randlagen“ etc.**
- ⇒ **Rechtsanspruch auf Vorhabenzulassung, sofern es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (Erschließung ist meistens gesichert)**
- ⇒ **bei Rechtsanspruch kein städtebaulicher Vertrag mehr möglich, § 11 Abs. 2 S. 2 BauGB**
- ⇒ **Änderung der Rechtslage zumeist nur über B-Plan möglich**

⇒ **Sonderproblem: Gebietsprägung durch aufgegebene Nutzung ?**

- ▶ Prägung „von außen“ unproblematisch
- ▶ Prägung „von innen“ problematisch: kann aufgegebene fachplanungspflichtige Nutzung „nachwirken“?

⇒ **BVerwG zu Militär-Liegenschaft: vorhandene Bausubstanz wirkt nach, soweit ihre bisherige Nutzung zivilen Zwecken vergleichbar war (z.B. Wohnen oder Verwaltung)**

§ 34 BauGB / Beispielsfall



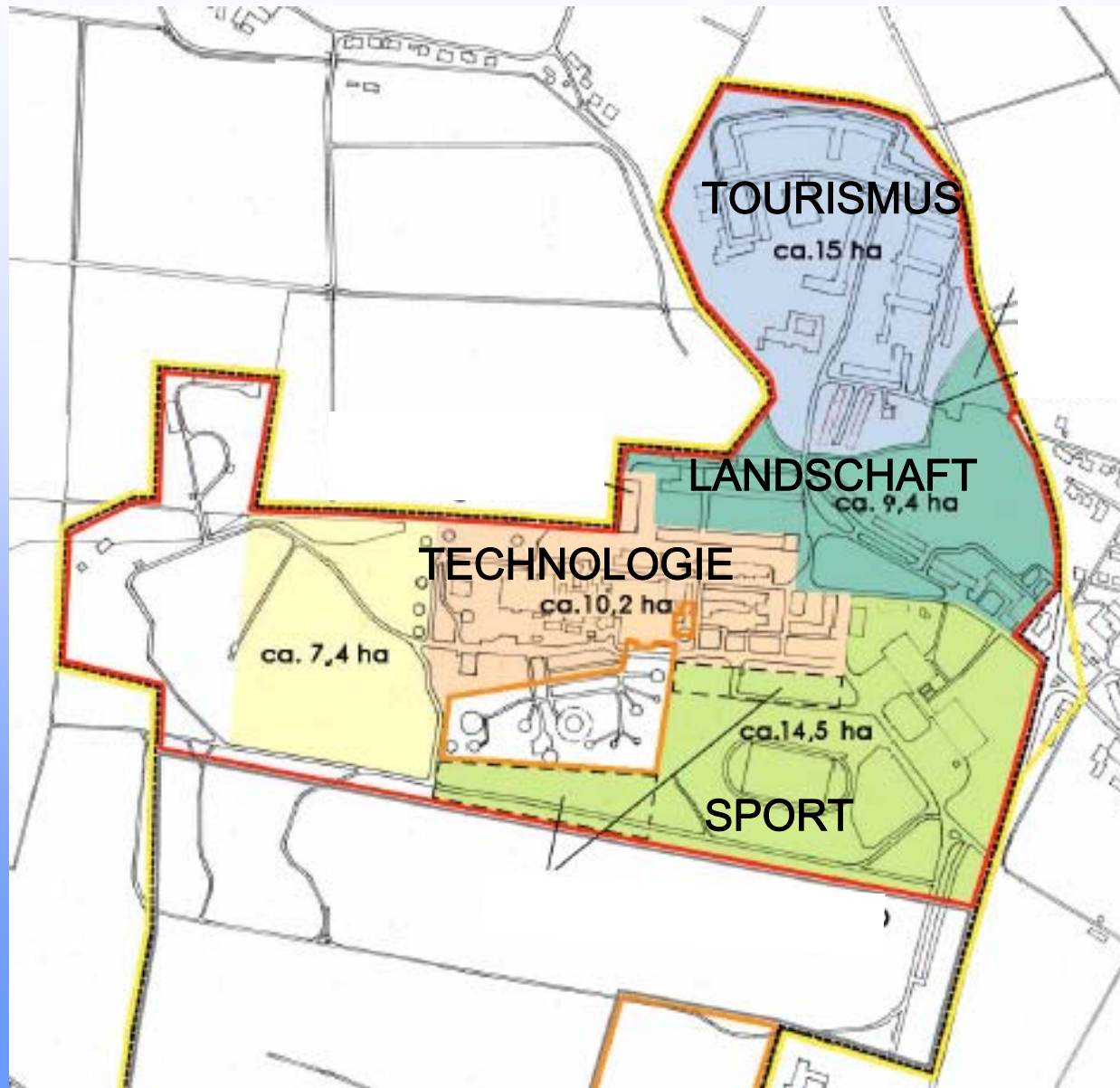
§ 34 BauGB / Beispielsfall



§ 34 BauGB / Beispielsfall



§ 34 BauGB / Beispielsfall



§ 34 BauGB / Beispielsfall



§ 34 BauGB / Beispielsfall

- ⇒ Grundstück (z.B. Bahnhof) im Stadtkern**
- ⇒ Umgebung gem. § 34 Abs. 2 BauGB ist Kerngebiet (MK) iSd § 7 BauNVO**
- ⇒ im Entwidmungszeitpunkt: Grundstück wird nach der Art der zulässigen baulichen Nutzung MK**
- ⇒ alle MK-Nutzungen automatisch (mit Rechtsanspruch) zulässig, z.B. großfl. Einzelhandel !**

⇒ §§ 39 ff. insb. § 42 BauGB:

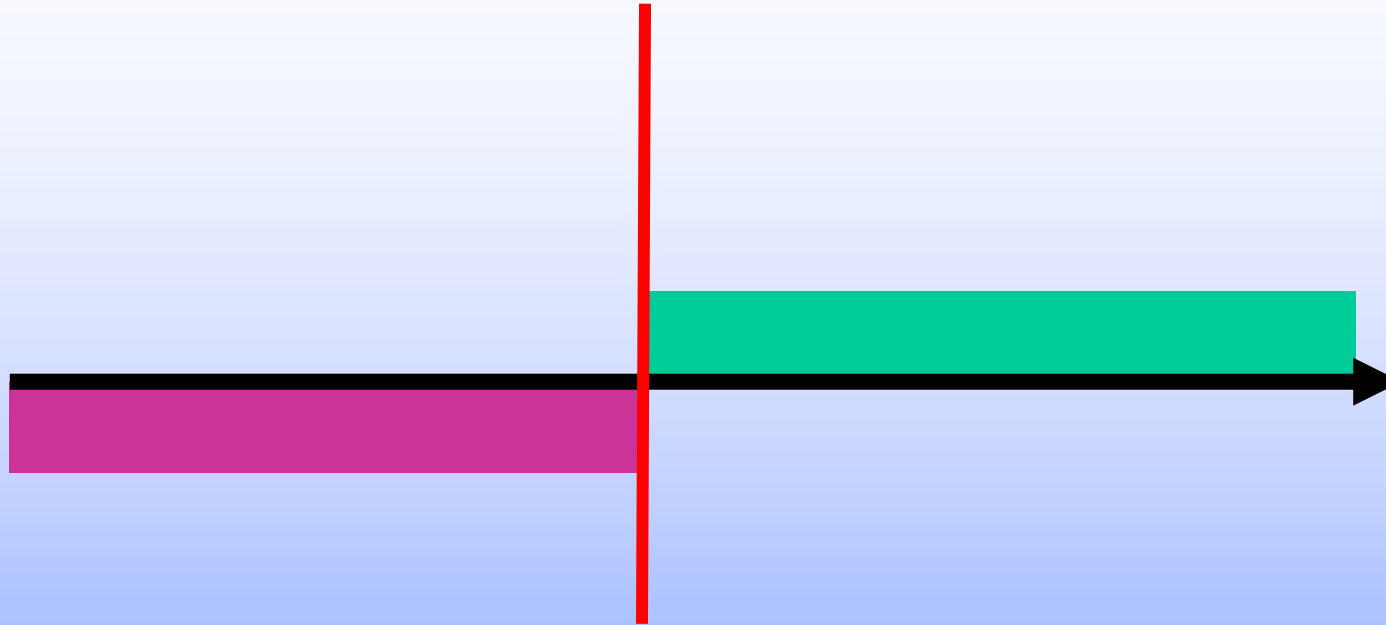
- ▶ **grundsätzliche Entschädigungspflicht für Verkehrswertminderungen, die durch Änderung der zulässigen Nutzung in B-Plan entstehen, sofern**
- ▶ **Zulässigkeit innerhalb von 7 Jahren vor Inkrafttreten des B-Plans entstanden ist**
- ▶ **Zulässigkeit entsteht bei § 34 BauGB (und gesicherter Erschließung) erstmals mit Entwidmung**

⇒ **§§ 39 ff. insb. § 42 BauGB:**

- ▶ **Veränderungssperre innerhalb von 7 Jahren nach Entwidmung lässt die Entschädigungspflicht unberührt**
- ▶ **Veränderungssperre vor Entwidmung lässt Zulässigkeit im Entwidmungszeitpunkt nicht entstehen, sodass bei Inkrafttreten des B-Plans innerhalb der Geltungsdauer der VS keine Entschädigungspflicht entsteht**
- ▶ **(bislang keine Rechtsprechung vorhanden, Rechtsauffassung des Autors)**

Planungsrechtliche Zulässigkeitstatbestände im unbeplanten Innenbereich

Entwidmung



§ 38 BauGB



§ 34 BauGB mit Rechtsanspruch auf Vorhabenzulassung

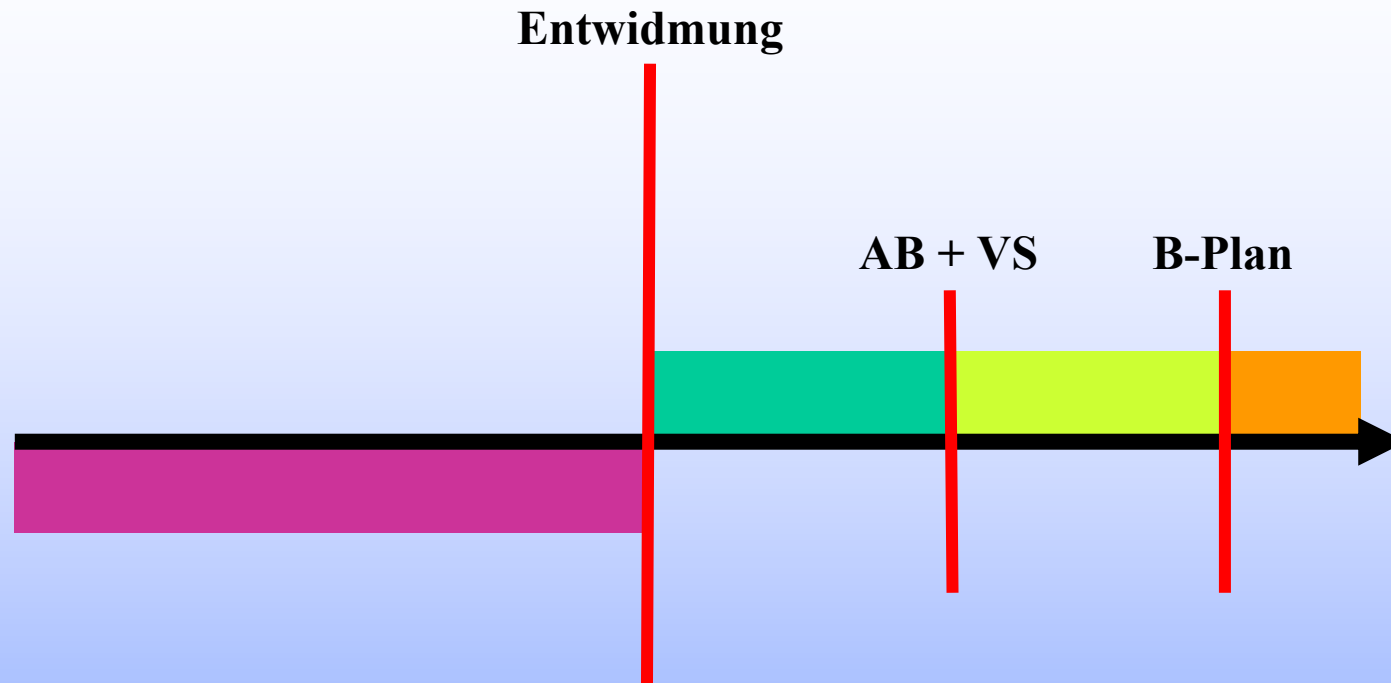


§ 34 BauGB mit AB und VS ohne Zulässigkeit von Vorhaben



§ 30 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben gem. B-Plan

Planungsrechtliche Zulässigkeitstatbestände im unbeplanten Innenbereich



§ 38 BauGB



§ 34 BauGB mit Rechtsanspruch auf Vorhabenzulassung

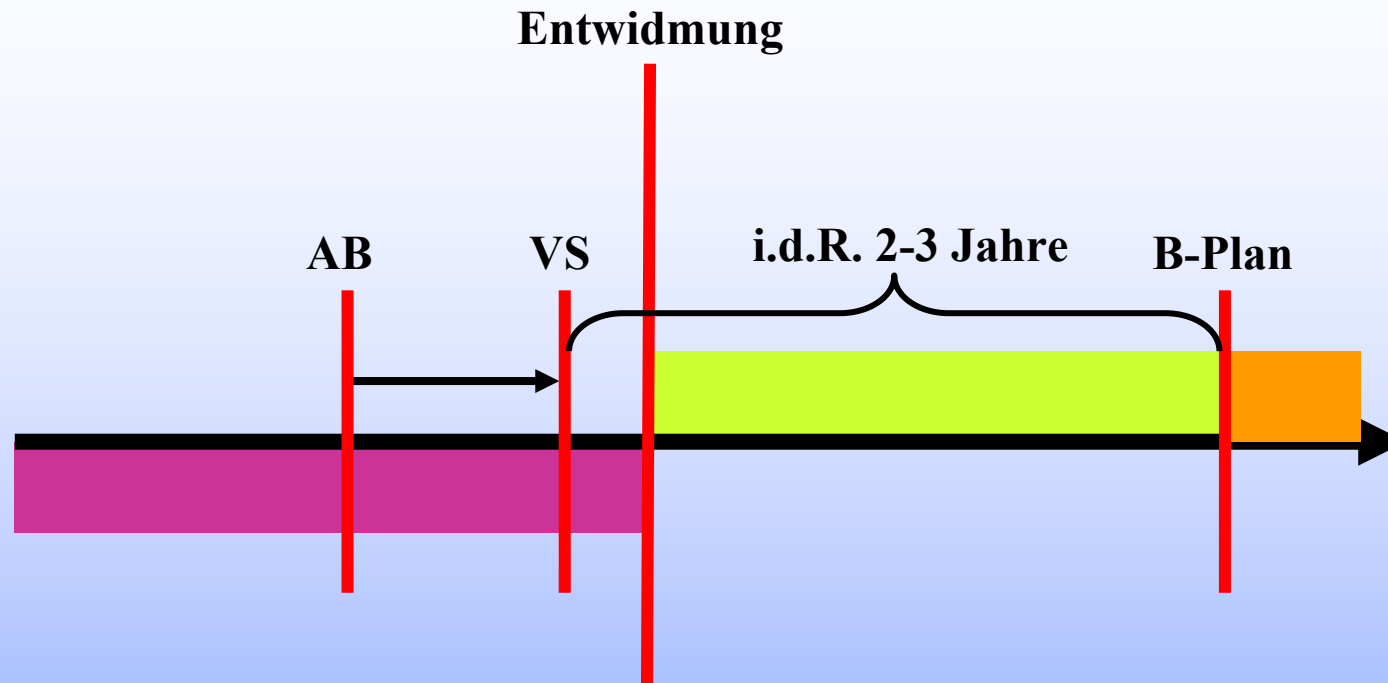


§ 34 BauGB mit AB und VS ohne Zulässigkeit von Vorhaben



§ 30 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben gem. B-Plan

Planungsrechtliche Zulässigkeitstatbestände im unbeplanten Innenbereich



§ 38 BauGB



§ 34 BauGB mit Rechtsanspruch auf Vorhabenzulassung



§ 34 BauGB mit AB und VS ohne Zulässigkeit von Vorhaben



§ 30 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben gem. B-Plan

Aufbruch zu neuen Handlungsformen zeitbezogenes Baurecht

⇒ § 9 Abs. 2 BauGB **seit 21.07.2004:**

„Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass **bestimmte** der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen **Nutzungen** und Anlagen nur

1. für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder
2. **bis zum Eintritt bestimmter Umstände**
zulässig oder unzulässig

sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.“

- ⇒ **bedingte oder befristete Bebauungspläne weiterhin unzulässig!**
- ⇒ **aber: Festsetzungen für Nutzungen können**
 - ▶ **aufschiebend bedingt**
 - ▶ **auflösend bedingt**
 - ▶ **aufschiebend befristet**
 - ▶ **auflösend befristet**
- erfolgen**
- ⇒ **Folgenutzung soll festgesetzt werden**
- ⇒ **begleitender städtebaul. Vertrag zulässig (§ 11 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB)**

- ⇒ **Dogmenwechsel in der Bauleitplanung durch Aufnahme der zeitlichen Komponente**
- ⇒ **neue Rechtslage für Konversionsflächen**

- ⇒ **aber auch: Festsetzungen bspw. für Schallschutz-Bebauungen vor Aufnahme sensibler Nutzungen zulässig**
- ⇒ **Möglichkeiten z.B. für Steuerung von Kiesabbau etc.**

- ⇒ **damit ist das „Verbot der Vorratsplanung“ lt. BVerwG hinfällig**
- ⇒ **wie weit geht der Begriff „bestimmte Nutzungen“?**
- ⇒ **Planungshoheit kann bei „Erforderlichkeit“ i.S.d § 1 Abs. 3 BauGB genutzt werden**
- ⇒ **aufschiebend bedingte Festsetzung ist widmungskonform und damit zulässig!**
- ⇒ **... es bleibt spannend !!!**

P.S.: Meinung (nicht nur) des Autors, Rechtsprechung noch nicht vorhanden

Aufbruch zu neuen Handlungsformen

Bebauungspläne der Innenentwicklung

- ⇒ **§ 13 a BauGB seit 01.01.2007:**
- ⇒ **Richtungsweisende Gesetzesnovelle für viele Konversionen**
- ⇒ **Schwellenwerte häufig überschritten**
- ⇒ **alles Weitere: Dr. Dirnberger im Anschluss**

**KOOPERATION
IST ZIELFÜHRENDER ALS
KONFRONTATION**

- ⇒ **bei Kenntnis von Konversionsabsicht baldige gegenseitige Kontaktaufnahme**
- ⇒ **Erarbeitung der jeweiligen eigenen Zielvorstellungen auf beiden Seiten**
- ⇒ **Kontaktaufnahme mit BMVg, g.e.b.b. und/oder BIMA (Kommune ist TÖB!)**

- ⇒ **bei kooperativen Verfahren:**
- ⇒ **alle Möglichkeiten der gegenseitigen Vertrauensbildung nutzen**
- ⇒ **Städtebauliche Verträge**
- ⇒ **konsensuale Zielerreichungsmethoden suchen**
- ⇒ **Planungshoheit kann vertraglich nicht gebunden werden, § 2 Abs. 3 BauGB**
- ⇒ **zeitbezogenes Baurecht prüfen**

⇒ bei kooperativen Verfahren:

⇒ Problematik der Zwischennutzungen:

▶ vor Entwidmung:

- materiell und formell illegal, soweit nicht widmungskonform
- insoweit ist Baugenehmigungsbehörde zuständig
- ggf. nur befristete (z.B. 3 Jahre) Genehmigung zulassen!
- auch lange geduldete ungenehmigte Nutzungen können im Entwidmungszeitpunkt nach § 34 BauGB prägen!

▶ nach Entwidmung:

- es gilt das jeweilige Planungsrecht
- bei Veränderungssperre kann z.B. befristete Ausnahme erteilt werden

⇒ zeitbezogenes Baurecht prüfen!

⇒ städtebauliche Sanierungsmaßnahme?

- ▶ bei Konversionen allenfalls Funktionsschwächen-Sanierung gem. § 136 Abs. 2 Satz 2 Ziff. 2 BauGB
- ▶ Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB ersetzt die Veränderungssperre:
 - Probleme bei der Durchsetzung, da Nachweis der Undurchführbarkeit der Sanierung, wesentlichen Erschwernis oder Ziel- und Zweckwidrigkeit schwer zu führen ist
- ▶ Ausnahme: vereinfachtes Sanierungsverfahren gem. § 142 Abs. 2 BauGB:
 - Veränderungssperre möglich, setzt aber auch Aufstellungsbeschluss für B-Plan mit Planungszielen voraus!
 - dann aber kein „Einfrieren“ von Bodenwerten
 - sinnvoll nur, wenn Städtebauförderungsmittel erforderlich

⇒ **bei fehlendem gemeinsamen Planungsziel:**

⇒ **Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme?**

- ▶ häufig problematisch, da ultima ratio
- ▶ als bloße Drohgebärde gefährlich
- ▶ potenzielle Übernahmeansprüche müssen einkalkuliert werden
- ▶ Entwicklungssatzung erst nach Entwidmung möglich
- ▶ m.E. nur in wenigen Ausnahmefällen empfehlenswert

Städtebauliche Ziele sind nicht kongruent

Planungsrecht nach Entwidmung

Außenbereich § 35 BauGB

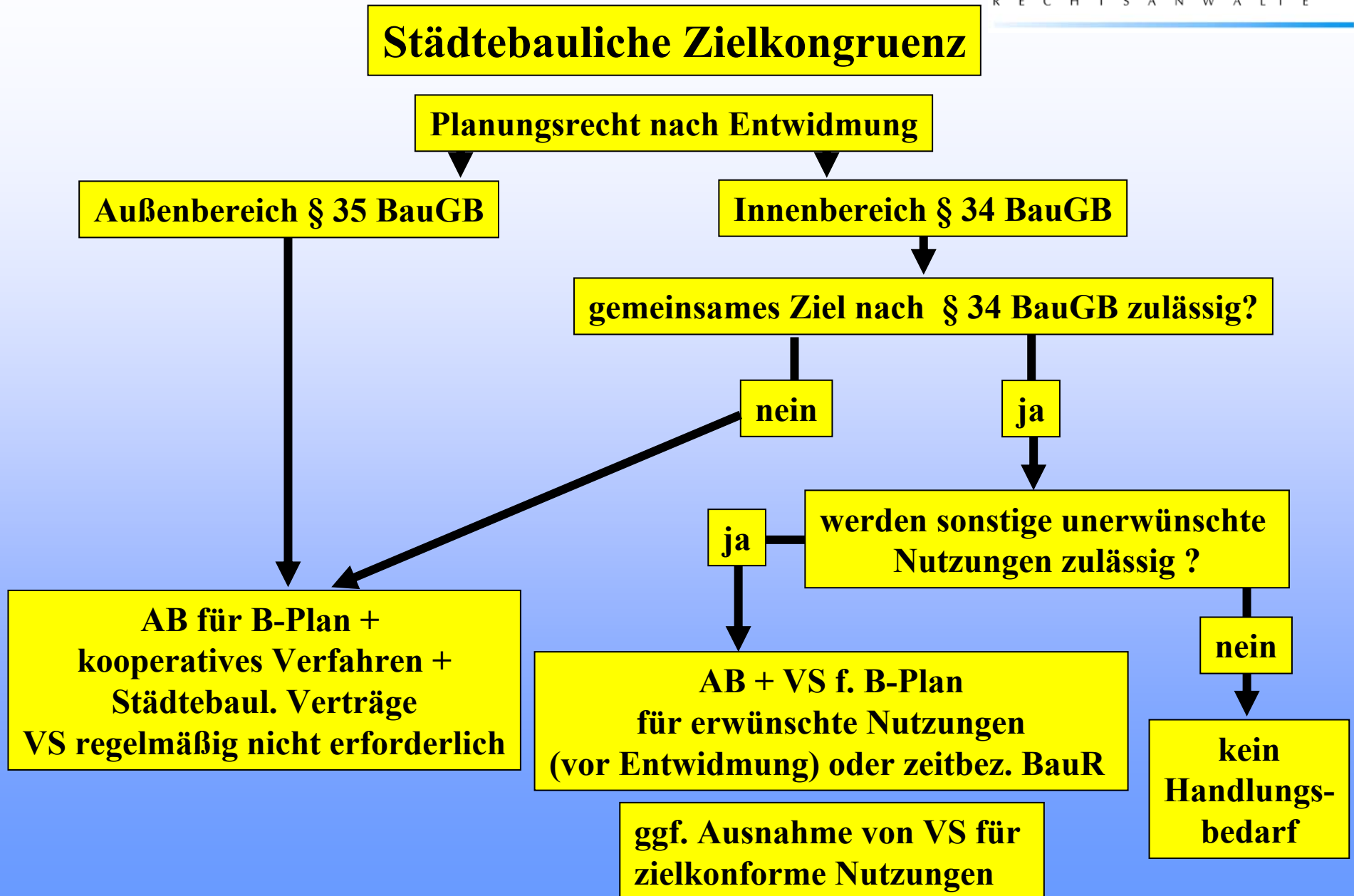
Innenbereich § 34 BauGB

**unabhängig vom
Entwidmungszeitpunkt**

vor der Entwidmung !

**AB für B-Plan
VS regelmäßig nicht erforderlich,
außer es droht unerwünschte
privilegierte Nutzung**

**AB + VS f. B-Plan
für erwünschte Nutzungen
oder B-Plan mit zeitbez.
Festsetzungen**





MEIDERT & KOLLEGEN
R E C H T S A N W Ä L T E

Baulandmobilisierung, Konversionsflächen und Innenentwicklung

**ENDE TEIL II
KONVERSION VON BAHN- UND MILITÄRFLÄCHEN**

**Dr. Nikolaus Birkl
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
München**

**Bayerischer Gemeindetag
Bürgermeister-Seminar vom 26.04.2007**