

# Entwicklung von Baulandflächen

Informationen für Grundstückseigentümer



Stadtplanung

Erschließungsplanung

Projektentwicklung



**LEINFELDER  
INGENIEURE**

**terraD**evelopment  
GmbH

Memeler Str. 30  
42781 Haan  
Fon: 02129 / 566 209 0

Memeler Str. 30  
42781 Haan  
Fon: 02129 / 566 209 0

Memeler Str. 19  
42781 Haan  
Fon: 02129 / 37 66 933

<b>1. Einführung .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Grundsatzentscheidungen .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Der Bebauungsplan .....</b>	<b>5</b>
Grundlagen .....	5
Bruttobauland / Nettobauland .....	6
Planungsvertrag.....	6
<b>4. Aufstellungsverfahren .....</b>	<b>8</b>
Aufstellungsbeschluss .....	8
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB .....	8
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB .....	9
Offenlage .....	9
Satzungsbeschluss.....	9
<b>5. Baulanderschließung.....</b>	<b>10</b>
Erschließungsvertrag.....	10
Erschließung.....	11
<b>6. Naturschutzfachlicher Ausgleich.....</b>	<b>12</b>
<b>7. Infrastrukturabgabe .....</b>	<b>12</b>
<b>8. Exkurs – besondere Formen von Bebauungsplänen .....</b>	<b>13</b>
Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	13
Vorhabenbezogene Bebauungspläne .....	13
<b>9. Anlagen .....</b>	<b>14</b>
Übersicht der Vertragswerke .....	14
Beispielhafter Zeitplan .....	14

## 1. Einführung

Die Entwicklung von Baugrundstücken, von Grünlandflächen oder Brachflächen ausgehend, ist durch etliche technische und rechtliche Randbedingungen sowie die Vielzahl von notwendigen Akteuren bisweilen sehr komplex und im Prozess oft sehr langwierig. Im Folgenden stellen wir aufbauend auf unserer langjährigen Erfahrung in den gesamten Tätigkeitsbereichen der Projekt- / Baulandentwicklung die wesentlichen Dinge erläuternd und zusammenfassend dar.

Zur Erlangung von Planungs- / Baurecht ist meist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Die jeweilige Gemeinde kann gem. § 1 Baugesetzbuch (BauGB), soweit es die städtebauliche Ordnung erfordert, im Rahmen ihrer Planungshoheit solche Bebauungspläne aufstellen. Hierbei ist darauf Acht zu geben, dass die Ausweisung eines Bebauungsplanes dem übergeordneten kommunalen Bauleitplan, dem Flächennutzungsplan, entspricht. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist je nach Planungssituation ansonsten im Vorfeld oder parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Während Bebauungspläne sich nur mit einzelnen Teilflächen im Gemeindegebiet beschäftigen, stellt der Flächennutzungsplan als vorbereitendes Instrument die gewünschte Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet dar.

Ferner haben Bebauungspläne und Flächennutzungspläne den Ausweisungen und Darstellungen des Regionalplans / Gebietsentwicklungsplanes zu entsprechen, welcher auf Ebene des Regierungsbezirkes aufgestellt wird. Im Falle der Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplans muss somit die Bezirksplanungsbehörde bestätigen, dass die städtebaulichen Ziele den übergeordneten Zielen der Raumplanung entsprechen und landesplanerisch angepasst sind. Des Weiteren sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Festsetzungen des Landschaftsplans zu beachten, der durch die Stadt, durch mehrere Städte gemeinsam oder auf Ebene des Kreises aufgestellt wird. Der Landschaftsplan stellt für die ländlichen Bereiche außerhalb der Hauptsiedlungsbereiche die Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes dar und enthält Festsetzungen, welche die Umsetzung dieser Ziele unterstützen.

Wenn die Stadt / Gemeinde nicht selbst aktiv die Schaffung von Baurecht betreibt, werden für gewöhnlich die Planungsprozesse zwischen Kommune und Grundstückseigentümern / Investoren / Bauträgern über sog. städtebauliche Verträge gesteuert. Hier sind insbesondere zwei Vertragswerke zu nennen: Zum einen der Planungsvertrag, welcher das gesamte Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes und die Übernahme der Planungskosten regelt, sowie zum anderen der Erschließungsvertrag / Maßnahmenvertrag, der die Umsetzung der über den Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Erschließung / Infrastruktur (Straße, Kanäle, ...) und ggf. ökologischer Ausgleichsmaßnahmen nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zwischen Erschließungsträger und Gemeinde regelt.

## 2. Grundsatzentscheidungen

### Möglichkeiten der Baulandentwicklung für den Eigentümer:

- **Eigentümer tritt selbst als Entwickler auf und koordiniert Planer und Fachgutachter, ist Vertragspartner der Stadt und tritt als Erschließungsträger auf**
- **Eigentümer beauftragt Projektentwickler / Treuhänder mit der Koordinierung des Prozesses, bleibt aber Vertragspartner der Stadt und übernimmt die Planungskosten; der Treuhänder / Entwickler kann als Erschließungsträger auftreten**
- **Eigentümer schließt Optionsvertrag mit Investor / Bauträger, der den Planungsprozess koordiniert, die Planungskosten trägt und zum gegebenen Zeitpunkt das Grundstück erwirbt**

Bevor der eigentliche Prozess der Baulandentwicklung beginnt, sollte der jeweilige Eigentümer grundsätzlich entscheiden, ob er in voller Konsequenz das Bauleitplanverfahren auf eigene Kosten durchführen und auch sämtliche notwendigen Vertragswerke mit der jeweiligen Gemeinde abschließen will. Ferner sind sämtliche Ingenieurleistungen zur Baulandentwicklung für städtebauliche Planungen, Umwelt- und Landschaftsplanung sowie ggf. Fachgutachten zum Thema Verkehr, Boden, Wasser, Altlasten, Lärm, Artenschutz durch den Vorhabenträger zu koordinieren und zu beauftragen.

Alternativ besteht die Möglichkeit, vor Beginn der eigentlichen Baulandentwicklung entweder einen Treuhänder zu suchen, der mit entsprechender Erfahrung den gesamten Planungsprozess treuhänderisch für den Eigentümer koordiniert und durchführt, oder einen Käufer für die Grundstücksflächen zu suchen, der die Entwicklung auf eigenes Risiko dann betreibt.

Bei der Entscheidung, einen solchen Prozess vollständig selbst zu koordinieren und durchzuführen, sollte im Vorfeld eine Kosten- und Zeitkalkulation durchgeführt werden, um nicht später „böse Überraschungen“ zu erleben. Ferner sollte genau geprüft werden, inwieweit eine solche Tätigkeit als Grundstücksentwickler seitens des Finanzamtes als gewerbliche Tätigkeit eingestuft wird und somit zu besteuern ist.

Die Einschaltung eines Treuhänders für die Entwicklung und Erschließung ist oft empfehlenswert, wenn das eigene Zeitbudget oder die mangelnde Erfahrung in diesem Bereich es nur schwer zulassen, sämtliche Prozesse selber zu koordinieren und zu steuern. Hierzu empfiehlt sich, erfahrene Projektentwicklungs- / Stadtplanungsbüros zu beauftragen.

Für Privatleute, die die zu entwickelnden Baulandflächen nicht selber bebauen wollen, bietet sich an, vor Beginn des Planungsprozesses einen Käufer für die gesamten Flächen zu finden. Mit einem solchen Investor / Bauträger schließt man meist einen Optionsvertrag ab, der dem späteren Käufer die Sicherheit gibt, zum gegebenen Zeitpunkt die Flächen zum verhandelten Preis erwerben zu können. Der Käufer / Investor übernimmt ab diesem Zeitpunkt die Koordination und die Verantwortung für den gesamten Planungsprozess innerhalb eines festzulegenden Zeitrahmens. Hierdurch wird der Grundstückseigentümer von den Lasten, Pflichten und Kosten der Grundstücksentwicklung freigestellt und hat Klarheit bezüglich der Werte seines jeweiligen Grundstü-

ckes. Bei Privatleuten wird ein solches Vorgehen seitens des Finanzamtes lediglich als privater Grundstücksverkauf bewertet. Der Eigentümer kommt so nicht in die Situation, gewerblichen Grundstückshandel zu betreiben, welches eine Steuerpflicht auslöst.

Grundsätzlich sind die Entscheidungen, wer, wie und mit wem die Baulandentwicklung vorantreibt, intensiv und sorgfältig vor dem Planungsprozess zu diskutieren und mit steuerlichem Fachbeistand zu beraten.

### 3. Der Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird im Rahmen ihrer Planungshoheit von der jeweiligen Kommune auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Für gewöhnlich sind 3 verfahrensleitende bzw. beschließende Beschlüsse durch den Rat der Gemeinde notwendig: der Aufstellungsbeschluss, der Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie der Satzungsbeschluss. Bevor das Bauleitplanverfahren begonnen wird, sollte eine intensive Grundlagenrecherche und Abstimmung durchgeführt werden. Für gewöhnlich wird seitens der Gemeinde mit dem Eigentümer / Entwickler für den Planungsprozess ein städtebaulicher Planungsvertrag (zu den Inhalten siehe weiter unten) abgeschlossen.

Beispiel Gestaltungsentwurf



Beispiel Bebauungsplan



Quelle: ISR GmbH & Co.KG

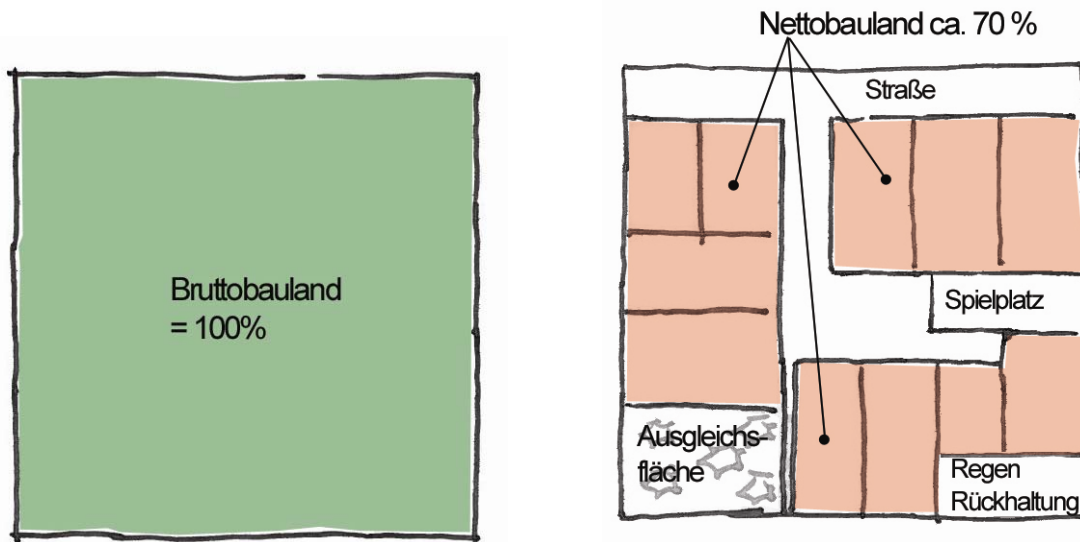
#### GRUNDLAGEN

Entscheidend für einen zielführenden und zügigen Planungsprozess ist eine präzise Grundlagenermittlung. Hierbei ist die planungsrechtliche Situation - die Darstellung des Flächennutzungspla-

nes, des Regionalplanes sowie sonstiger Fachplanung wie z.B. des Landschaftsplanes oder sonstiger städtebaulicher Rahmenpläne - auszuwerten und ihre Bedeutung für das Plangebiet zu beurteilen. Evtl. ist es notwendig, die übergeordneten Planungen, wie den Flächennutzungsplan (FNP) oder auch den Landschaftsplan (LP), parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ebenfalls in seinen Darstellungen bzw. Festsetzungen zu ändern. Dafür sind jeweils eigenständige Änderungsverfahren nötig. Wenn die angestrebten Planungen nicht mit den Aussagen des Regionalplanes vereinbar sind und die Bezirksplanungsbehörde demnach die Anpassung an die Ziele der Raumordnung nicht bestätigt, ist auf regionalplanerischer Ebene eine Änderung des Regionalplanes oder ein sog. Zielabweichungsverfahren erforderlich.

Ferner ist zu untersuchen, welche Fachingenieure / Fachbeiträge im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes benötigt werden. Hier sind im Zusammenhang mit dem Thema Umwelt die Umweltprüfung und der Landschaftspflegerische Fachbeitrag sowie eine verkehrliche Untersuchung, Immissionsschutzuntersuchung, Untersuchung zur Bodenbeschaffenheit, zu möglichen Altlastensituationen sowie eine Untersuchung zum Artenschutz beispielhaft zu nennen. Auch ist es wichtig, im Rahmen der Entwicklung eines Bebauungsplanes sich bereits grundsätzlich Gedanken zur späteren Erschließung insbesondere im Hinblick auf die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung zu machen. Am Ende der Grundlagenrecherche sollte sowohl eine Kostenkalkulation für mögliche Ingenieurhonorare als auch eine Kalkulation zu möglichen Erlösen aus der Baulandentwicklung aufgestellt werden (grobe Kosten-/Nutzen-Analyse oder Ertragserwartung).

**BRUTTOBAULAND / NETTOBAULAND**



Quelle: ISR GmbH & Co.KG

Für gewöhnlich geht man davon aus, dass etwa 30 % der Bruttobaulandfläche benötigt werden, um die notwendigen Straßen, Wege und Grünflächen anzulegen. Somit ist bei einer Kalkulation möglicher Erlöse lediglich etwa eine Fläche von 70 % der Ursprungsfläche anzusetzen, welche dann entsprechende Wertigkeiten als Nettobauland haben kann. Im Rahmen der Erlöskalkulation ist ebenfalls notwendigerweise die Erstellung der o.g. Straßen, Wege und Grünflächen inkl. der

Entsorgungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser bzw. sonstige Regenwasserbeseitigungsanlagen sowie die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen in Abzug zu bringen. Aus der Erfahrung heraus liegt der Preis des Bruttobaulandes pro m<sup>2</sup> zwischen 1/4 und 1/3 des Nettobaulandpreises.

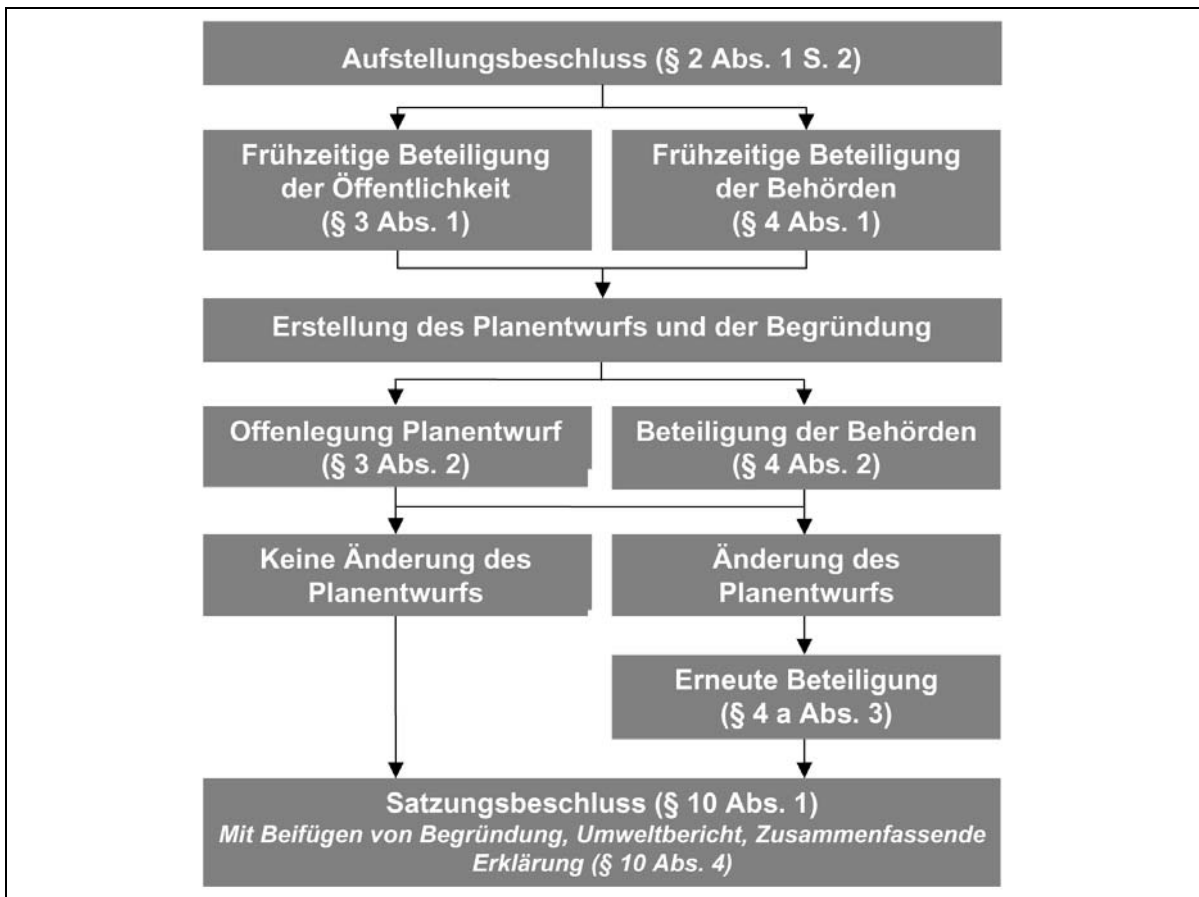
#### **PLANUNGSVERTRAG MIT DER GEMEINDE**

Vor dem Beginn des Bebauungsplanverfahrens ist zwischen Eigentümer / Entwickler und der Stadt / Gemeinde meist der Abschluss eines städtebaulichen Planungsvertrages gemäß § 11 BauGB notwendig. Auch wenn er nicht zwanghaft Voraussetzung ist, erscheint er oft sinnvoll, um die Aufgabenverteilung bzw. den Planungsprozess verbindlich zwischen Stadt und Eigentümer / Entwickler zu klären. Ein solcher Planungsvertrag sichert dem Eigentümer / Entwickler das Einverständnis der planenden Verwaltung zu, grundsätzlich einen Bebauungsplan für dieses Areal aufzustellen.

Die Gemeinde muss sich jedoch das Recht vorbehalten, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes aufgrund neuer Erkenntnisse im Rahmen der planerischen Abwägung in der Entscheidung frei zu bleiben. Unabhängig von der Bereitschaft der Verwaltung werden die notwendigen Beschlüsse zur Schaffung des Baurechts auf politischer Ebene getroffen und können im Vorfeld nicht garantiert werden. Somit ist der Abschluss eines Planungsvertrages nie zwanghaft damit verbunden, dass das Baurecht auch sicher geschaffen wird, er stellt lediglich die Absichtserklärung der jeweiligen Gemeindeverwaltung dar, den Prozess wohlwollend zu begleiten und die Politik bei der Entscheidungsfindung zu beraten.

Im Rahmen eines solchen Planungsvertrages verpflichtet sich der Eigentümer / Entwickler, sämtliche Planungsleistungen für städtebauliche, umweltplanerische Leistungen sowie sämtliche notwendige Fachingenieursleistungen auf seine Kosten zu übernehmen.

#### 4. Bebauungsplanaufstellungsverfahren



Ablaufschema eines Bebauungsplanverfahrens Quelle: ISR GmbH & Co.KG

##### **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Mit dem Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt beginnt das offizielle Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss stellt die Absichtserklärung der Gemeinde dar, für das jeweilige Plangebiet einen Bebauungsplan mit den städtebaulich gewünschten Inhalten aufzustellen. Für gewöhnlich wird hierbei auch der städtebauliche Entwurf / Gestaltungsplan mit diskutiert bzw. beschlossen. Ferner wird gewöhnlich gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches beschlossen, die Öffentlichkeit / die Bürgerschaft gem. § 3 BauGB frühzeitig über die Planung zu informieren, die Inhalte zu diskutieren sowie die Behörden / Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB vom Planvorhaben zu unterrichten.

##### **ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB**

Die Öffentlichkeit ist frühzeitig über die Aufstellung von Bebauungsplänen zu unterrichten, gleichzeitig sind die Grundzüge der Planung zu erläutern, und es ist Gelegenheit zur Äußerung zu geben. Entweder findet dieser Prozess durch Aushang der Pläne im Rathaus der Stadt oder durch eine Abendveranstaltung, in der durch die Verwaltung und den Planer Ziel und Zweck der Planung der interessierten Bürgerschaft erläutert werden, statt. Über diese Öffentlichkeitsbeteiligung wird Protokoll geführt, die Inhalte werden dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben. Sofern möglich, werden die Anregungen und Wünsche der Bürger in die Planung eingearbeitet. Verschiedene An-

regungen und Wünsche der Bürger können oft jedoch nicht berücksichtigt werden, da andere Belange dem entgegenstehen. Die Gemeinde hat hier eine gerechte Abwägung der unterschiedlichen Interessen durchzuführen.

#### **BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS.1 BAUGB**

Frühzeitig sind auch sämtliche Behörden und Träger öffentlicher Belange über die Planungsabsichten der Gemeinde zu informieren. Dies sind bspw. Leitungsträger, Straßenbaulastträger, Naturschutzverbände und Umweltbehörden, um nur einige beispielhaft zu nennen. Für gewöhnlich werden diese Behörden durch Zusendung der Unterlagen mit einer Frist zur Rückmeldung von 4 Wochen durch die Gemeinde unmittelbar beteiligt. Die Stellungnahmen und Anregungen der Behörden sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen bzw. der planerischen Abwägung der Gemeinde zu unterziehen.

Erlangte Erkenntnisse und zur Verfügung gestellte Informationen sind bei der Weiterentwicklung der Planung zu berücksichtigen und können evtl. Änderungen der Planung oder weitergehende Untersuchungen / Gutachten erforderlich machen.

#### **OFFENLAGE**

Nachdem die frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt worden sind, ist in Kenntnis der Anregungen und Stellungnahmen der Entwurf des Bebauungsplanes nebst der städtebaulichen Begründung mit Umweltbericht durch die Verwaltung bzw. das Planungsbüro auszuarbeiten. Der Gemeinderat wird sodann hiermit wieder beschäftigt und beschließt die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung wird nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats durchgeführt. Hierbei wird im Rathaus der Stadt die Planung während der normalen Öffnungszeiten zu Jedermanns Einsicht ausgelegt. Jeder Bürger kann Anregungen und Stellungnahmen zur Planung vorbringen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden parallel hierzu von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und können prüfen, inwieweit ihre Belange und Stellungnahmen ausreichend berücksichtigt sind.

#### **SATZUNGSBESCHLUSS**

Nach Ende der öffentlichen Auslegung sind sämtliche im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen seitens der Verwaltung / des Stadtrates auszuwerten und abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsprozesses sind alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Wenn sich aus diesem Prozess keine Änderungen an dem ausgelegten Entwurf zum Bebauungsplan ergeben, kann dieser als Satzung beschlossen werden. Sollten sich Änderungen ergeben, wäre eine nochmalige Offenlage notwendig, an die sich dann erst der Satzungsbeschluss anschließen würde. Nach erfolgtem Satzungsbeschluss muss dieser ortsüblich bekannt gemacht werden, da erst dann die Rechtskraft des Bebauungsplanes als Satzung besteht. Wenn parallel zum Bebauungsplan auch der Flächennutzungsplan geändert wird, ist noch die Genehmigung der Änderung durch die Bezirksregierung notwendig. Dadurch verzögert sich für gewöhnlich der Prozess, der zur Rechtskraft des Bebauungsplanes führt, um etwa 3 Monate. Die meisten Gemeinden setzen die Bebauungspläne erst in Rechtskraft, nachdem zur Umsetzung der Planung ein Maßnahmenvertrag bzw. Erschließungsvertrag mit dem Eigentümer / Entwickler geschlossen worden ist. Dieser muss zusätzlich per Bankbürgschaft in Höhe der gesamten Erschließungskosten die Erschließung gemäß der städtischen Vorgaben absichern.

### **BAULANDERSCHLIEßUNG**

Zur Umsetzung eines Bebauungsplanes sind meist bodenordnende Maßnahmen (Vermessung, Teilung, Parzellierung, Übertragungen, ... ) notwendig. Der zeitliche und finanzielle Aufwand ist hierbei insbesondere wegen der Vielzahl der beteiligten Akteure und Behörden (Notar, Grundbuchamt, Katasteramt, Finanzamt, Stadt, Anlieger, Eigentümer, ...) nicht zu unterschätzen.

Ferner ist die technische Infrastruktur zu erstellen. Hierbei sind Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Verkehrsflächen zu errichten. Meist wird die Infrastruktur so erstellt, dass sie später in kommunale Hand übergeht. Man spricht hier von öffentlicher Erschließung. Um durch einen Entwicklungsträger öffentliche Erschließung errichten zu lassen, ist eine verbindliche vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde als späterem Übernehmer der Erschließungsanlagen und dem Erschließungsträger notwendig.

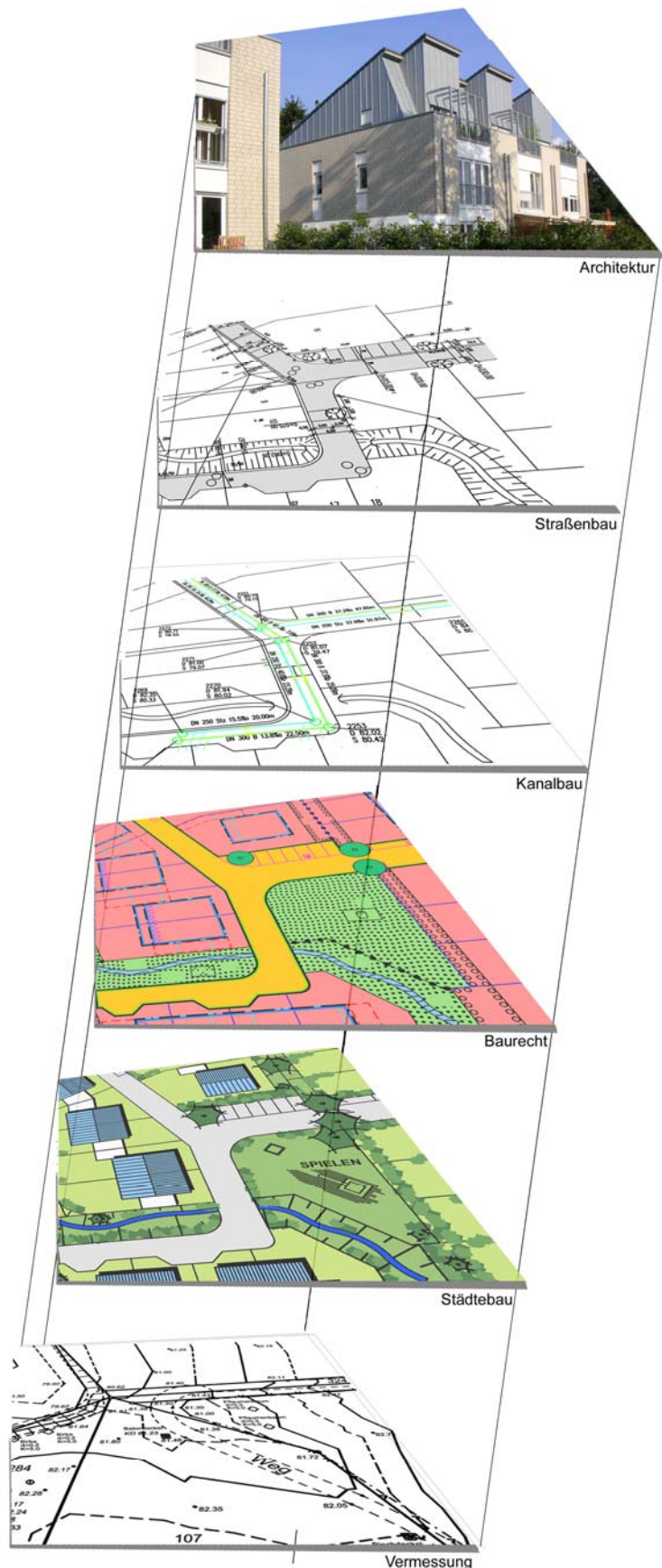
### **ERSCHLIEßUNGSVERTRAG**

Ein Erschließungsvertrag wird zwischen Eigentümer / Erschließungsträger und der Gemeinde abgeschlossen. Ein Erschließungsvertrag regelt sämtliche technischen Details (bspw. Ausbaustandards) sowie die Koordination und den Ablauf der Baumaßnahmen für die Errichtung von öffentlichen Erschließungsanlagen. Öffentliche Erschließungsanlagen sind Kanäle zur Schmutz- und Regenwasserbeseitigung sowie Verkehrsflächen für den fahrenden und den ruhenden Verkehr. Eventuell sind im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans auch Spielplatzflächen herzustellen, die später ins Eigentum der Stadt übergehen. Die notwendigen Anlagen zu einem Erschließungsvertrag sind durch den Eigentümer / Entwickler bei einem entsprechenden Ingenieurbüro zu beauftragen. Es sind dies Lagepläne und Längsschnitte für Straße und Kanal (jeweils als Ausführungsplanung inklusive Leistungsverzeichnis nach Maßgabe der Stadt).

Der Erschließungsvertrag regelt die zeitliche Umsetzung sowie das Procedere und stellt sicher, dass die Stadt dann die Flächen auch in ihr Eigentum übernimmt, wenn auf Grundlage des Vertrages die Arbeiten durch den Träger durchgeführt worden sind. Zur Sicherstellung, dass der Erschließungsträger die Maßnahme auch wie geplant baut, ist durch den Träger bei der Stadt eine Bürgschaft in Höhe der Erschließungskosten zu hinterlegen. Die Bürgschaften können in Teilschritten nach Baufortschritt reduziert werden.

**ERSCHLIEßUNG**

Üblicherweise wird zuerst die Kanalisation für das Plangebiet verlegt. Danach wird koordiniert, dass die Versorgungsträger Gas-, Wasser- und Stromleitungen ins Plangebiet legen. Sobald Ver- und Entsorgungsleitungen gelegt sind, wird für gewöhnlich eine Baustraße errichtet, damit mit den Hochbauten begonnen werden kann. Über die Baustraße können dann die Baufahrzeuge fahren. Nach Fertigstellung der Hochbauten wird in Verantwortung des Erschließungsträgers die Baustraße zurückgebaut und durch eine vollwertige Straße gemäß den Vorgaben des Erschließungsvertrages ersetzt. Sobald diese Straße inkl. Beleuchtung und Begrünung fertiggestellt ist, kann der Erschließungsvertrag zwischen Stadt und Erschließungsträger als abgeschlossen gelten. Dann hat der Erschließungsträger noch für die Dauer von 5 Jahren eine Gewährleistungsbürgschaft bei der Stadt zu hinterlegen.



## 5. Naturschutzfachlicher Ausgleich

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags, der von einem Fachingenieur (Landschaftsarchitekt bzw. Landschaftsplaner) erstellt wird, wird der mit der Planung verbundene ökologische Eingriff ermittelt, und es werden Vorschläge zum Ausgleich dieses Eingriffs gemacht. Grundsätzlich ist es das Ziel, eine vollständige Kompensation des verursachten Eingriffs bspw. durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen im Plangebiet zu erreichen.

Im Bebauungsplan sind daher ggf. „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt, auf denen bestimmte Maßnahmen umgesetzt werden müssen. Ist aus städtebaulichen oder naturschutzfachlichen Gründen ein Ausgleich innerhalb des Plangebiets nicht möglich, kann eine Ausgleichsmaßnahme auf einer externen Fläche durchgeführt werden. Bei einigen Gemeinden ist auch der Ausgleich über ein sog. Ökokonto möglich. Dabei wird einer Naturschutzmaßnahme im Stadt- oder Kreisgebiet, die bspw. durch die Stadt oder die Untere Landschaftsbehörde umgesetzt wird, eine bestimmte Anzahl an Ökopunkten zugewiesen, die gegen Zahlung eines entsprechenden Geldbetrags als Ausgleich für eine oder mehrere Planungen im Stadtgebiet angerechnet werden kann. Welche Ausgleichslösung im Einzelfall am sinnvollsten ist, hängt von den örtlichen Gegebenheiten und wirtschaftlichen Überlegungen ab.

Unabhängig von der Art des ökologischen Ausgleichs wird dieser im o.g. Erschließungs- / Maßnahmenvertrag geregelt. Im Falle einer vorgesehenen Ausgleichsfläche ist dazu eine Ausführungsplanung für die Maßnahme vorzulegen und durch die Stadt zu genehmigen. Des Weiteren wird im Vertrag eine Frist für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme (bspw. innerhalb eines bestimmten Zeitraums ab Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen) festgelegt. Maßnahmenflächen gehen üblicherweise in das Eigentum der Stadt über oder Sie werden über Grunddienstbarkeiten und ggf. Baulasten gesichert. Die Kosten für den ökologischen Ausgleich müssen ebenfalls durch die o.g. Bürgerschaft abgedeckt sein.

## 6. Infrastrukturabgabe

In den letzten Jahren sind verschiedene Städte und Gemeinden dazu übergegangen, Bauleitplanungsprozesse mit sog. Infrastrukturabgaben zu belegen. Begründet wird dies mit der Vorhaltung der Gesamtinfrastruktur der Verkehrsanlagen sowie der Kanalnetze und der sozialen Infrastruktur (Kindergarten, Schulen etc.), die entsprechende Kosten für den städtischen Gesamthaushalt darstellen. Manche Städte regeln dies über die Abgabe von Baulandflächen an die Stadt, andere Städte schalten entsprechende Gesellschaften (Stadtentwicklungsgesellschaften) dazwischen, um eine entsprechende Planwertabschöpfung durchzuführen.

## **Exkurs – besondere Formen von Bebauungsplänen**

### **BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG**

Seit Januar 2007 besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, auch sog. „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Dies ist möglich, wenn dargelegt werden kann, dass die Entwicklung der Fläche im planerischen Innenbereich liegt und der „Innenentwicklung der Stadt / Gemeinde“ dient. Für gewöhnlich sind Bebauungspläne der Innenentwicklung Bebauungspläne auf Flächen, auf denen vorher bereits Nutzungen wie z.B. Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe etc. vorhanden waren. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung kann auf die Verfahrensschritte der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB verzichtet bzw. können diese auf ein notwendiges Minimum reduziert werden. Ferner sind keine Umweltprüfungen sowie landschaftspflegerische Begleitpläne zu erarbeiten, da Eingriffe bereits als vorher erfolgt bzw. genehmigt / zulässig gelten. Auch besteht die Möglichkeit, bei Nichtübereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan den Flächennutzungsplan nicht zu ändern, sondern ihn nach Ablauf des Bebauungsplanverfahrens nachrichtlich anzupassen. Es kann somit auf ein Änderungsverfahren verzichtet werden. Der Planungsprozess hat sich durch die „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ allerdings nicht maßgeblich erleichtert. Positiv ist jedoch zu bewerten, dass eine Korrektur der Flächennutzungsplanung leichter durchgeführt werden kann und keine ökologischen Ausgleichsmaßnahmen / Kosten für Eingriffsausgleichszahlungen notwendig werden.

### **VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLÄNE**

Es gibt planerische Situationen, bei denen das Vorhaben / die Baumaßnahme klar umrissen ist. Hier bietet sich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt dann konkret das Vorhaben fest. Über den Durchführungsvertrag, der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließen ist, wird die Umsetzung des mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundenen Vorhaben- und Erschließungsplans sichergestellt. Der Durchführungsvertrag ähnelt in seinen Inhalten dem o.g. Erschließungsvertrag, ist jedoch in Bezug auf die Konkretheit des jeweiligen Vorhabens noch detaillierter und enthält eine zeitliche Befristung des Planungs- und Baurechtes.

## 7. Anlagen

### ÜBERSICHT DER VERTRAGSWERKE

**Notwendige Vertragswerke zur Aufstellung und Umsetzung eines Bebauungsplans zwischen Stadt und Entwickler:**

- **Planungsvertrag**  
u.a. Regelung der Kostenübernahme durch den Vorhabenträger
- **Erschließungs- und Maßnahmenvertrag**  
Vertragliche Regelungen zur Umsetzung der technischen Erschließung, der Ausgleichsmaßnahmen, Stellung der Bürgschaft
- **ggf. Entwicklungsvertrag, Folgekostenverträge o.ä.**  
Vertrag mit einer Stadtentwicklungsgesellschaft zu Infrastrukturabgaben bzw. Beteiligung der Stadt am Planungsmehrwert

### BEISPIELHAFTER ZEITPLAN

Nov / Dez 2009	Vorabstimmungen	ISR
Jan 2010	Geodätische Plangrundlage	ÖbVI
Feb 2010	Grobes städtebauliches Konzept, Ermittlung von Kenndaten, Ingenieurkostenkalkulation	ISR
<b>Feb 2010</b>	Grobe Erschließungskostenkalkulation	Leinfelder Ing.
Feb 2010	Grobe landschaftsplanerische Eingriffs-/ Ausgleichs-ermittlung, Kostenkalkulation Ausgleich	ISR
Mrz 2010	- Machbarkeitskalkulation, Kalkulation Grundstücks-wert nach Planung, Zusammenstellung Ent-wicklungs- und Erschließungskosten - Einbindung der notwendigen Fachplaner	ISR
Mrz	Abstimmungen mit dem Planungsamt und notwendi-gen Fachbehörden	ISR
Apr 2010	Bodengutachten, hydrologische Gutachten, Schallgutachten	Fachplaner

<b>Mrz – Apr 2010</b>	Vorabstimmung der Erschließung / Entwässerung	Leinfelder Ing.
<b>Mrz – Apr 2010</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf</b>	ISR
<b>Mrz – Apr 2010</b>	<b>Abstimmung der Planung mit den Fachplanern, dem Planungsamt und den Fachbehörden</b>	ISR
<b>Apr 2010</b>	Planungsausschuss, Stadtrat <b>Aufstellungsbeschluss gem. §1 BauGB</b>	Stadt
<b>Mai 2010</b>	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs.1 BauGB	ISR / Stadt
<b>Apr – Mai 2010</b>	Erstellung des Rechtsplans mit Festsetzungen, Entwurf der Begründung, Abstimmung mit dem Planungsamt und den Fachplanern	ISR
<b>Apr – Mai 2010</b>	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	ISR
<b>Mai – Jun 2010</b>	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB	ISR / Stadt
<b>Jun – Aug 2010</b>	Auswertung der Beteiligungsergebnisse, Ergänzung des Rechtsplans, Abstimmung mit dem Planungsamt, Erstellung der Vorlage zum Offenlagebeschluss	ISR
<b>Jun – Aug 2010</b>	Erschließungsplanung	Leinfelder Ing.
<b>Sep 2010</b>	Planungsausschuss, Rat <b>Beschluss zur öffentlichen Auslegung</b>	Stadt
<b>ab Sep 2010</b>	Gebäudeplanung, Bauantragsplanung	Architekt
<b>Okt 2010</b>	Öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB	Stadt
<b>Nov 2010</b>	Auswertung der Anregungen aus der Offenlage und Erstellung der Vorlage zum Satzungsbeschluss	ISR
<b>Dez 2010</b>	Abschluss Erschließungs- / Durchführungsvertrag	Vorhabenträger / Stadt
<b>Dez 2010</b>	Planungsausschuss, Rat <b>Satzungsbeschluss</b>	Stadt
<b>Dez 2010</b>	Rechtskraft des Planes nach öffentlicher Bekanntmachung	Stadt
<b>Jan – Feb 2011</b>	Ausschreibung / Vergabe Erschließung	Leinfelder Ing.
<b>Jan – Feb 2011</b>	Vertriebsbeginn	Vorhabenträ-

		ger
<b>Jan – Feb 2011</b>	Bauanträge	Architekt
<b>Feb – Mrz 2011</b>	Werkplanung, Ausschreibung / Vergabe Hochbauleistungen	Architekt
<b>Mrz 2011</b>	Baubeginn Erschließung	Leinfelder ing.
<b>Jun 2011</b>	Baubeginn Hochbau	Architekt
<b>Herbst 2011</b>	Richtfest	

Haan, im Juli 2009

Dipl.- Ing. J. Füge	Dipl. Geogr. H. Bouman	Dipl.-Ing. J. Siebel
Stadtplaner AKNW	Beratender Ingenieur IKB NRW	Architekt AKNW
Geschäftsführer	Geschäftsführer	Geschäftsführer
ISR Stadt+Raum GmbH & Co.KG	Leinfelder Ingenieure GmbH	TerraD GmbH