



Verfahren und Optimierungsmöglichkeiten bei gewerblichen Ansiedlungs- und Standorterweiterungsvorhaben

Leitfaden für Gemeinden in Baden-Württemberg



**Baden-Württemberg
Ministerium für Wirtschaft,
Arbeit und Tourismus**



**Baden-Württemberg
Ministerium für Landesentwicklung
und Wohnen**

Inhalt

05	Grußwort
07	Einleitung
08	A Umgang mit Grundstückseigentümern
09	1 Kommunikation
09	1.1 Frühzeitige Ansprache und Einbindung
09	1.2 Durchführung von Informationsveranstaltungen sowie laufender Austauschformate – individuell und gemeinschaftlich
10	2 Überwindung möglicher rechtlicher Hindernisse
10	2.1 Steuerliche Ansätze zur Aktivierung stiller Reserven bei der Veräußerung von Grund und Boden
11	2.2 Grundstücksverkehrsrechtliche Genehmigung
11	2.3 Beachtung des Grundsatzes der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit
12	2.4 Keine unzulässige Beihilfe
12	3 Gestaltungsspielräume
12	3.1 Anpassung der Planung und Ausrichtung des Flächenbedarfs je nach Veräußerungsbereitschaft betroffener Grundstückseigentümer
13	3.2 Risikoabsicherung mit Blick auf den „freihändigen“ Grundstückserwerb
14	3.3 Alternativen zum Ankauf im Rahmen einer „aktiven Bodenpolitik“
18	B Beschleunigungspotentiale in der Bauleitplanung
19	1 Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens
20	2 Ordnung und Bezug zu übergeordneten Planverfahren
20	2.1 Landesentwicklungsplan (LEP)
20	2.2 Regionalplan
21	2.3 Flächennutzungsplan (FNP)
22	3 Planungsrechtliche Möglichkeiten für Gemeinden zur Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren
22	3.1 Einschaltung öffentlicher Stellen und Inanspruchnahme bestehender Beratungsangebote, v. a. auf regionaler Verwaltungsebene

22	3.2 Durchführung informeller Beteiligungsformate vor Einleitung von Bebauungsplanverfahren
23	3.3 Parallele Durchführung „flankierender Verfahren“, v. a. bei der Einholung spezialgesetzlicher Genehmigungen
24	3.4 Frühzeitige Einleitung der Umweltprüfung, Abschichtung und Mehrfachverwendung
25	3.5 Verwendbarkeit und „Taktung“ von Fachgutachten
25	3.6 Koordination und Abstimmung der gesetzlichen Beteiligungen
26	3.7 Kooperationsmodelle zwischen Gemeinde und Vorhabenträger: Städtebaulicher Vertrag und vorhabenbezogener Bebauungsplan
27	3.8 Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung
28	C Bestehende Beratungs- und Unterstützungsangebote für Gemeinden
29	1 Öffentliche Ansprechpartner
29	1.1 Landratsämter und Regierungspräsidien sowie Regionalverbände
29	1.2 Servicestelle Dialogische Bürgerbeteiligung
29	2 Dienstleister
29	2.1 Sanierungs- und Entwicklungsträger
29	2.2 Planungsbüros
30	3 Förderangebote an Gemeinden
30	3.1 Förderung kommunaler Straßenbau
30	3.2 Städtebauförderung
31	3.3 Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum
31	3.4 Investitionskredit Kommune direkt
32	Impressum, Bildnachweise



Grußwort



Sehr geehrte Damen und Herren,

wirtschaftliche Stärke entsteht nicht automatisch. Sie ist das Ergebnis geeigneter Rahmenbedingungen, guter Entscheidungen und engagierter kommunaler Arbeit. Die Kommunen unseres Landes leisten hierzu einen unverzichtbaren Beitrag: Sie schaffen aufgrund ihrer Planungshoheit die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen, damit Unternehmen sich ansiedeln, wachsen und Arbeitsplätze schaffen können.

Gleichzeitig stehen wir gemeinsam vor der Herausforderung, Entscheidungen schneller zu treffen, Verfahren effizienter zu gestalten und dabei weiterhin hohe Qualitäts- und Beteiligungsstandards zu gewährleisten. Globale Wettbewerbsbedingungen, technologischer Wandel und der zunehmende Zeitdruck bei Investitionsentscheidungen machen deutlich: Beschleunigung ist kein Selbstzweck, sondern ein entscheidender Standortfaktor.

Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus Baden-Württemberg und das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg möchten mit diesem Leitfaden Kommunen

wichtige Informationen zur Verfügung stellen, um die Prozesse rund um gewerbliche Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben weiter zu verbessern. Gegenstand des Leitfadens sind daher Ausführungen zu Optimierungs- und Beschleunigungsmöglichkeiten in der Bauleitplanung, zu einzelnen Verfahrensschritten bei der Entwicklung von Gewerbeflächen, zur Kommunikation mit Grundstückseigentümern, zu Unterstützungsmöglichkeiten sowie zu bestehenden Förderprogrammen.

Der Leitfaden ist ein Unterstützungsangebot an die Kommunen. Ihnen werden damit Empfehlungen dafür an die Hand gegeben, wie sie auch bei anspruchsvollen Ansiedlungsvorhaben ihren kommunalen Aufgaben wie gewohnt effizient, rechtssicher und bürgernah nachkommen können und gleichzeitig die wirtschaftliche Entwicklung aktiv voranbringen.

Wir danken allen Verantwortlichen in den Kommunen für ihre engagierte Arbeit und ihren Beitrag zur nachhaltigen Stärkung unserer Wirtschaft. Lassen Sie uns gemeinsam daran arbeiten, dass aus guten Investitionsideen schnell erfolgreiche Ansiedlungen und Standorterweiterungen werden.

Ministerialdirektor Michael Kleiner
Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und
Tourismus Baden-Württemberg

Ministerialdirektor Dr. Christian Schneider
Ministerium für Landesentwicklung und
Wohnen Baden-Württemberg





Einleitung

Eine erfolgreiche Unternehmensansiedlung oder -standortenerweiterung (im Folgenden wird von „Ansiedlung“ die Rede sein) setzt eine reibungslos funktionierende Zusammenarbeit zwischen dem Land, Gemeinden und Eigentümern potentieller Gewerbeflächen sowie interessierten Unternehmen voraus. Dabei kommt den Gemeinden als maßgeblichen Akteuren eine zentrale Rolle zu.

Dieser Leitfaden setzt an den großen Handlungsfeldern – Flächenerwerb sowie Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren – an und bietet den Gemeinden einen Überblick über die wesentlichen Verfahrensschritte, die erforderlich sind, um regelmäßig noch nicht baureife Flächen zu Ansiedlungszwecken zu entwickeln. Neben typischerweise in diesen Handlungsfeldern auftretenden Problemen werden gangbare Lösungen mit Hinweisen auf die in den jeweiligen Verfahrensschritten zulässigen und machbaren Optimierungs- sowie Unterstützungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Die Ansiedlung von Unternehmen betrachtet der Leitfaden als ganzheitlichen Prozess. Ausgangspunkt ist die konkrete Anfrage eines Unternehmens, auf die die Gemeinde effektiv reagieren soll, auch wenn sie nicht über eigene baureife Flächen verfügt. Der Leitfaden soll die Gemeinde dabei unterstützen, sofern gewünscht, Grundstücke zügig zu beschaffen und das für die Ansiedlung erforderliche Baurecht schnell und verfahrenssicher zur Verfügung zu stellen.

Der Leitfaden richtet sich an alle Gemeinden, die mit der Anfrage eines Unternehmens konfrontiert sind. Dabei geht es um Grundstücke, die durch eine hohe Lagegunst im Siedlungs- oder Außenbereich mit möglichst direkter Anbindung an eine bestehende gute Infrastruktur gekennzeichnet sind.

A |

Umgang mit Grundstückseigentümern



1 | Kommunikation

Dreh- und Angelpunkt einer wirksamen Standortpolitik ist die Fähigkeit einer Gemeinde, schnell geeignete Flächen zu mobilisieren, also zu vermitteln oder bestenfalls selbst anbieten zu können. Das setzt voraus, dass sie im Umgang mit Eigentümern die richtigen Verfahrensschritte kennt und anzuwenden weiß.

1.1 Frühzeitige Ansprache und Einbindung

Das Interesse einer Kommune am Erwerb von Grundstücken zur Ansiedlung von Unternehmen im Gemeindegebiet darf Eigentümer nicht unvorbereitet treffen. Für das Gelingen des Grunderwerbs durch die Gemeinde ist die Art und Weise der Kommunikation daher ein entscheidender Faktor:

Die Ansprache muss sehr **frühzeitig**, und zwar vor der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans oder dem ersten Aufgreifen durch die Presse oder sonstige Medien erfolgen. Gleichzeitig muss die Planung bereits so **konkret** sein, dass preis- und flächenrelevante Faktoren erkennbar sind. Die Kommunikation erfolgt aus strategischen Gründen zwingend **persönlich** und so konkret wie möglich gegenüber allen Eigentümern, deren Grundstücke in Betracht kommen. Je nachdem, ob sich Eigentümer potentieller Flächen **kooperations-** und **verkaufsbereit** zeigen oder nicht, muss sich die Planung der Ansiedlungsfläche entsprechend fokussieren und bereits Lösungsansätze vorbereiten. Bei landwirtschaftlichen Flächen ist zudem zu berücksichtigen, dass sie meist verpachtet sind und den Pächtern in vielen Fällen auch **Ersatzflächen** zur Verfügung gestellt werden müssen.

**Frühzeitig Kontakt zu
Eigentümern aufnehmen
und diese informieren**

1.2 Durchführung von Informationsveranstaltungen sowie laufender Austauschformate – individuell und gemeinschaftlich

Um bei der Flächengewinnung erfolgreich zu sein, muss die Gemeinde **kontinuierlich Kontakt** zu den Eigentümern der Flächen halten.

Dazu gehören sowohl kleinere Austauschformate als auch größere **Informationsveranstaltungen** mit betroffenen Eigentümern, in denen über aktuelle Erkenntnisse zum Planungsfortschritt, zur Wertentwicklung, Preisgestaltung und zu anderen Fragen unterrichtet und darüber diskutiert wird. Das ist eine wichtige Voraussetzung, um **vertrauensvolle Beziehungen** zu den Grundstücksakteuren entstehen zu lassen. Hilfreich kann hier bereits die **Hinziehung externer Dienstleister**, auch auf Landesebene, z. B. die Landesbank Baden-Württemberg Kommunalentwicklung GmbH (LBBW KE) oder die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH (LSBW), sein, die Erfahrung im Umgang mit Grundstückseigentümern haben und besondere Beratungsangebote bereithalten.



2 | Überwindung möglicher rechtlicher Hindernisse

2.1 Steuerliche Ansätze zur Aktivierung stiller Reserven bei der Veräußerung von Grund und Boden

(1) Die Veräußerung landwirtschaftlicher Flächen kann zu einem **Nachteil aufgrund der Einkommensbesteuerung** führen:

Der Verkauf solcher Grundstücke unterliegt hinsichtlich des erzielten Veräußerungsgewinns, d. h. der Differenz aus bilanziertem Grundstücks- und Verkaufswert, grundsätzlich voll der Einkommensteuer. Aus den aufgrund des Verkaufserlöses gebildeten „stillen Reserven“ sind Veräußerer grundsätzlich zur Zahlung der Einkommensteuer verpflichtet, was die Attraktivität eines Verkaufs deutlich herabsetzt.

Steuerliche Möglichkeiten bei Erwerb und Veräußerung beim Umgang mit „stillen Reserven“

(2) Das Einkommensteuergesetz bietet jedoch die Möglichkeit eines **längerfristigen Aufschubs** der Besteuerung durch eine erfolgsneutrale Übertragung des Gewinns. Dies geschieht entweder durch Abzug von den Anschaffungs- und Herstellungskosten eines neuen Wirtschaftsguts, hier vorzugsweise im Zuge des Erwerbs eines anderen Grundstücks, oder durch Bildung einer Rücklage und späteren Abzug. Begünstigt ist insoweit nicht der Betrieb, sondern die Person des Steuerpflichtigen, sodass die Übertragung der stillen Reserve auch in einen anderen Betrieb, an dem der Steuerpflichtige beteiligt ist, erfolgen kann. Denkbar ist dabei u. a. die **Reinvestition** etwa in den Mietwohnungsbau einer gewerblich agierenden Personengesellschaft oder in ein gewerbliches Projekt einer kommunalen Gesellschaft, jeweils unter Beteiligung des Veräußerers.¹

¹ § 6 b EStG;

² §§ 45 ff. BauGB;

Steuerlich eindeutig **besser gestellt** hinsichtlich der stillen Reserven anstelle eines Verkaufs ist die **Vergabe eines Erbbaurechts** – Grund und Boden verbleiben dabei im Eigentum des Veräußerers – oder die Einbeziehung der fraglichen Fläche in ein **Umlegungsverfahren**²; als dessen Ergebnis wird das Eigentum bildlich gesprochen an einem „verwandelten“ Grundstück fortgesetzt.

Sicherzustellen ist auf jeden Fall eine fundierte steuerrechtliche Begleitung des Veräußerungsprozesses, die für veräußernde Grundstückseigentümer die günstigsten steuerlichen Optionen aufzeigt.

2.2 Grundstücksverkehrsrechtliche Genehmigung

(1) In Baden-Württemberg bedarf die **Veräußerung** einschließlich des Grundstückskaufvertrags über landwirtschaftlich genutzte oder nutzbare Grundstücke, die wenigstens einen Hektar (im Wein- und Gartenbau 0,5 Hektar) groß sind, grundsätzlich der **Genehmigung durch die Landwirtschaftsbehörde**, in der Regel des Landkreises, über die auf Antrag zu entscheiden ist.³ Die Veräußerung ist **genehmigungsfrei**, wenn das Grundstück bereits **im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans** liegt und nicht als landwirtschaftlich genutzt oder nutzbar ausgewiesen ist; über die Genehmigungsfreiheit ist auf Antrag ein Zeugnis zu erteilen.⁴

Genehmigungspflicht bei der Veräußerung landwirtschaftlicher Flächen beachten

(2) Für den individuellen Erwerbsfall ist danach entweder auf den **Zeitpunkt ab Bestehen einer verbindlichen Bauleitplanung** im o.g. Sinne abzustellen oder – soll der Erwerb „vorzeitig“ erfolgen – rechtzeitig Kontakt mit der Landwirtschaftsbehörde über die **Erteilung einer Genehmigung** nach dem Agrarstrukturverbesserungsgesetz herzustellen. Hierbei sind die verschiedenen Konstellationen, unter denen die Genehmigung **verpflichtend, eingeschränkt** unter Auflagen oder Bedingungen zu erteilen oder zu versagen ist, zu berücksichtigen.⁵ Neben **agrarstrukturellen Belangen** ist für eine positive Entscheidung insbesondere die **Angemessenheit des Gegenwerts**, zu dem veräußert wird, ausschlaggebend.

Zu beachten ist dabei auch das **gesetzliche Vorkaufsrecht** der LSBW, dessen Ausübung nicht zwingend daran geknüpft ist, dass kein (anderer) Landwirt zum Erwerb des Grundstücks zu den Bedingungen des Grundstückskaufvertrags bereit ist.⁶

2.3 Beachtung des Grundsatzes der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit

(1) Gemeinden müssen dem verfassungsrechtlichen **Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit** öffentlicher Haushalte entsprechend ihre Haushaltswirtschaft so planen und führen, dass die Erfüllung ihrer Aufgaben gesichert ist; den Erfordernissen des gesamtwirtschaftlichen Gleichgewichts ist dabei Rechnung zu tragen.⁷

(2) Daraus ergeben sich Auswirkungen für die An- und Verkaufspolitik von Grundstücken: Ein Erwerb setzt voraus, dass er **zur Erfüllung der gemeindlichen Aufgaben erforderlich ist**⁸; eine **Veräußerung** darf **nur zum vollen Wert** erfolgen – andernfalls ist ein entsprechender Beschluss der Rechtsaufsichtsbehörde herbeizuführen.⁹

Kommunalrechtliche Vorgaben bei Grundstücksgeschäften einhalten

³ § 3 Abs. 1 ASVG

⁴ § 4 Abs. 1 Nr. 4, § 5 ASVG

⁵ §§ 6 – 9 ASVG

⁶ § 17 ASVG

⁷ § 77 Abs. 1 und 2 GemO

⁸ § 91 Abs. 1 GemO

⁹ § 92 Abs. 1 und 3 Satz 1 GemO

¹⁰ § 3 ImmoWertV

Dreh- und Angelpunkt für die Preisgestaltung sind die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung. Im Hinblick auf die bewertungsrechtliche **Einordnung** des Kaufgrundstücks **als landwirtschaftliche Fläche, Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land**¹⁰ muss sich die Gemeinde gegenüber Landwirten und potentiellen Erwerbern frühzeitig positionieren – dies alles in dem Bewusstsein der eigenen Marktposition im Wettbewerb und unter Berücksichtigung einer **Gesamtkalkulation**, die die Erschließung und andere Kostenfaktoren sowie darüber hinaus erwartete positive wirtschaftlicher Effekte berücksichtigt.

2.4 Keine unzulässige Beihilfe

(1) Im Rahmen der Bereitstellung gewerblicher Ansiedlungsflächen müssen Gemeinden das **Beihilferecht mitdenken**:

Beihilferecht mitdenken

Eine staatliche oder aus staatlichen Mitteln gewährte Beihilfe gleich welcher Art, die durch die **Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige** den Wettbewerb verfälscht oder zu verfälschen droht, ist mit dem Binnenmarkt grundsätzlich **unvereinbar**, wenn dadurch gleichzeitig der Handel zwischen den Mitgliedsstaaten der Europäischen Union beeinträchtigt wird – und damit unzulässig.¹¹

(2) **Zwei Konstellationen** einer Beihilfe sind im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Ansiedlungsflächen denkbar:

Einmal die **Preisgestaltung** bei Grundstücksverkäufen an Unternehmen, wobei die Orientierung am Verkehrswert – ob nach den bewertungsrechtlichen Vorschriften oder in einem bedingungsfreien Bieterverfahren ermittelt – stets als beihilferechtskonform anzusehen ist. Zum Anderen die **Übernahme spezifischer Verpflichtungen**, etwa von Erschließungsmaßnahmen oder -kosten, **ohne dass diese** wenigstens anteilig **in die Kaufpreisermittlung eingehen** oder durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen **kompensiert werden**.

In beiden Fallgruppen kann (und soll) die Gemeinde Bewertungsspielräume, die aufgrund der verfügbaren Informationen zum Zeitpunkt des Erwerbs zu beurteilen sind, ausnutzen.

Keine beihilferechtlichen Risiken werden z. B. bei der Kostenübernahme für Maßnahmen der Baureifmachung gesehen, da diese regelmäßig der behördlichen Aufgabenerfüllung der Kommune unterfällt.

3 | Gestaltungsspielräume

3.1 Anpassung der Planung und Ausrichtung des Flächenbedarfs je nach Veräußerungsbereitschaft betroffener Grundstückseigentümer

Auf mitwirkungsbereite Eigentümer konzentrieren

Soweit mit der vorgesehenen Gewerbeflächenentwicklung vereinbar, empfiehlt sich die **Konzentration** auf solche Grundstücke, deren Eigentümer sich von Anfang an **kooperations- und verkaufsbereit** zeigen.

¹¹ Art. 107 Abs. 1 AEUV



Ergibt die **frühzeitige Ansprache** und Einbindung von Eigentümern (s.o. 1.1), dass keine Verkaufsbereitschaft zu erzielen ist, soll die Gemeinde die insoweit gewonnenen Erkenntnisse zur Prüfung nutzen, ob

- solche Grundstücke (ggf.) im Wege eines **Grundstückstauschs** oder einer **Umlegung** für das Vorhaben nutzbar gemacht oder
- diese im Fall ihrer Unentbehrlichkeit für die Gewerbeflächenentwicklung bei Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen als **Verkehrs- oder Gemeinbedarfsfläche** für ein **Enteignungsverfahren**¹² vorgesehen werden können.

3.2 Risikoabsicherung mit Blick auf den „freihändigen“ Grundstückserwerb

Mit dem „**Vorerwerb**“ von Grundstücken, v. a. sukzessive größerer Flächen, können mit Blick auf die Unsicherheit des vollständigen Grunderwerbs für die zu entwickelnde Gewerbefläche und der beabsichtigten Ansiedlung **Risiken** verbunden sein. Diesen kann im Vorhinein durch folgende **Gestaltungsmöglichkeiten** begegnet werden:

- eine **Absichtserklärung** des Eigentümers über die Verkaufsbereitschaft aufgrund vorheriger Abfrage durch die Gemeinde (**auch beidseitig denkbar**);
- ein notarieller **Optionsvertrag** mit (einseitigem) Ausübungsrecht durch die Gemeinde unter bestimmten Bedingungen (z. B. Inkrafttreten des Bebauungsplans, Vollerwerb aller erforderlichen Grundstücke); eine solche Möglichkeit wäre nicht nur für den kommunalen Zwischenerwerb, sondern auch unmittelbar zwischen Grundstückseigentümern und ansiedlungsbereiten Unternehmen denkbar;
- ein **aufschiebend bedingter Grundstückskaufvertrag**;
- eine Vereinbarung von „**Nachbesserungsklauseln**“ oder **stufenweiser Fälligkeit** im Grundstückskaufvertrag unter bestimmten Voraussetzungen/ bei Erreichen bestimmter Entwicklungsstufen;
- ein **frühzeitiger Grunderwerb** noch ohne klare Entwicklungs- bzw. Planungsperspektive und damit auf einer **niedrigeren Bewertungsstufe**.

z. B. Letter of Intent

Optionsvertrag

Aufschiebende Bedingung

Nachbesserungsklauseln

¹² §§ 85 ff. BauGB

Vertragliche oder hoheitliche Alternativen zum Grundstücksankauf prüfen

3.3 Alternativen zum Ankauf im Rahmen einer „aktiven Bodenpolitik“

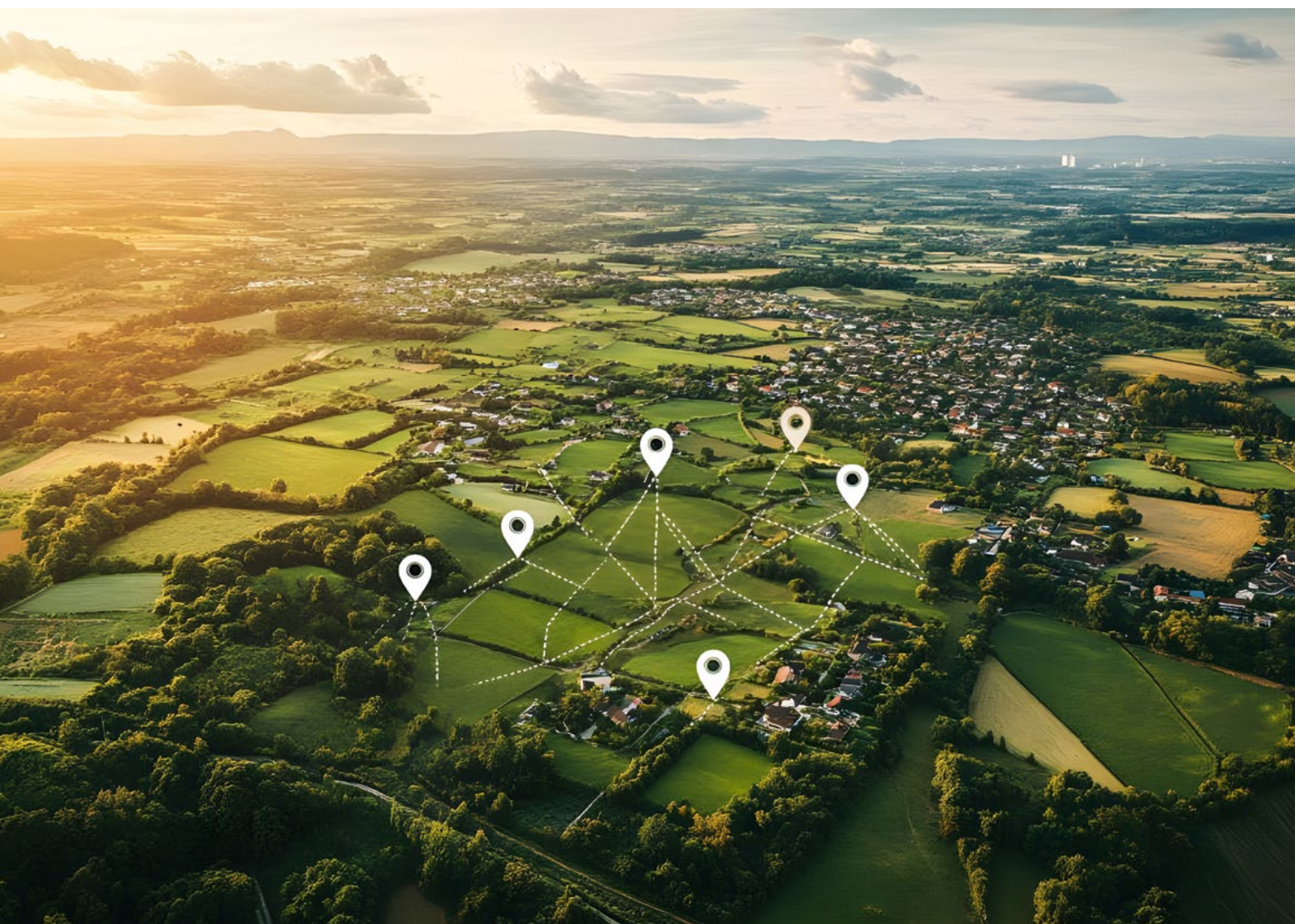
Für den Fall, dass sich Erwerbsverhandlungen mit Eigentümern schwierig gestalten, ist es wichtig, dass die Gemeinde Alternativen bereithält. Dabei kommen neben privatrechtlichen Gestaltungen auch hoheitliche Verfahren in Frage, deren Durchführung jedoch regelmäßig mehr Zeit beansprucht und mit einem größeren formalen Aufwand verbunden ist. Zu beachten ist, dass Enteignungen nach dem BauGB unter den dort genannten Voraussetzungen zwar möglich sind, um ein Grundstück gemäß den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu nutzen. Soweit sie dem Planvollzug dienen, setzen sie als Begünstigten aber zwingend die Gemeinde oder einen öffentlichen Bedarfs- oder Erschließungsträger voraus – dieses Kriterium erfüllt ein privates Unternehmen im Fall einer Ansiedlung nicht.¹³

Im Einzelnen bieten sich folgende Möglichkeiten an:

(1) Grundstückstausch

Tausch

In Betracht kommt sowohl für Vorhabenflächen als auch für Flächen, auf denen der naturschutzrechtliche Ausgleich innerhalb oder außerhalb eines Bebauungsplangebiets organisiert werden soll, insbesondere ein **Grundstückstausch**. Neben der Berücksichtigung von möglichen Erweiterungsflächen und die Kenntnis darüber kann eine positive Entscheidung auch durch die Gewährung einer Umzugsunterstützung als Anreiz flankiert werden.



(2) Umlegung

Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch¹⁴ werden unter den dort genannten Voraussetzungen durch die Gemeinde als Umlegungsstelle in eigener Verantwortung angeordnet und durchgeführt, um für die Realisierung zulässiger Nutzungen nach einem Bebauungsplan oder im unbeplanten Innenbereich zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu verwirklichen. Das Verfahren kann **parallel** zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.¹⁵

Durch den **Umlegungsplan** als abschließenden Verwaltungsakt, der dem Inkrafttreten des Bebauungsplans zwingend nachfolgt, findet praktisch ein hoheitlicher Grundstückstausch statt, durch den die Eigentümer im Umlegungsgebiet ganz oder teilweise, ggf. unter Festsetzung von Abfindungs- und/oder Ausgleichszahlungen, von ihren bisherigen Grundstücken abweichende, im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans „fungible“ Flächen erhalten.¹⁶

(3) Ausübung von Vorkaufsrechten

Gemeinden steht im Geltungsbereich von Bebauungsplänen das **gesetzliche Vorkaufsrecht** beim Kauf von Grundstücken zu, wenn es sich um Flächen handelt, für die eine Nutzung zu öffentlichen Zwecken oder als Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt ist.¹⁷ Andere, auch zukünftige gewerbliche Grundstücke kommen für die Ausübung eines Vorkaufsrechts vor allem in Umlegungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsbereichen in Betracht.

Für das **besondere Vorkaufsrecht** nach dem Baugesetzbuch, soweit es sich auf unbebaute Grundstücke einschließlich solcher bezieht, die einer zukünftigen gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen, bedarf es stets einer **gesonderten Satzung**.¹⁸

Sowohl das gesetzliche als auch das besondere Vorkaufsrecht eignen sich **nur im Einzelfall** als sinnvolle Zwischenerwerbsinstrumente: Strategisch und längerfristig entfalten sie für die gezielte Rekrutierung von Gewerbeflächen kaum Wirksamkeit, da ihre Ausübung immer an einen Vorkaufsfall geknüpft ist.

(4) Bestellung von Erbbaurechten

Als privatrechtliche Alternativen zum Ankauf neben dem Grundstückstausch kommt auch die Bestellung von Erbbaurechten in Betracht.

Ein **steuerlicher Vorteil** beim **Erbbaurecht**¹⁹ kann für Eigentümer als Erbbaurechtsgeber in der **Erzielung regelmäßiger Einnahmen** statt eines einmalig zu versteuernden Käuferlöses liegen: Sofern das Kaufgrundstück nicht mehr als zehn Prozent der Betriebsfläche ausmacht, verbleibt es im Betriebsvermögen mit der Folge, dass die Entnahme aus dem Betriebsvermögen steuerfrei bleibt. Anstelle der Gemeinde selbst als Erbbaurechtsgeberin kommt die Gründung einer **Erbbaurechtsgesellschaft** oder -genossenschaft unter gemeindlicher Leitung in Betracht, die die „gesammelten“ Erbbaugrundstücke dann ihrerseits

Umlegung in unfreiwilligen „Tausch-Situationen“

Vorkaufsrechte nur begrenzt aktivierbar

Steuervorteile beim Erbbaurecht

¹³ § 85 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 87 Abs. 3 Satz 1 BauGB; vgl. auch Fn. 12

¹⁴ S.o. Fn. 2

¹⁵ § 47 Abs. 2 BauGB

¹⁶ §§ 69–73 BauGB

¹⁷ § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, ggf. i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

¹⁸ § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB

¹⁹ Nach dem ErbbauRG

an das Ansiedlungsunternehmen vergibt; die Erbbaurechtsverträge in der Vergabefolge müssen dabei in ihren wesentlichen Regelungen übereinstimmen. Ob eine solche Gesellschaft als Grundeigentumsentwicklungsgesellschaft auch im Rahmen des Ankaufs zu empfehlen ist, wird sich bei Weiterveräußerung der Grundstücke u. a. an der Frage der doppelt anfallenden Grunderwerbsteuer entscheiden. Für die Gemeinde könnte sich unabhängig davon der Vorteil ergeben, dass diese im Fall der Krise oder Schließung eines Ansiedlungsunternehmens den „**Zugriff**“ auf die fraglichen Flächen behält.

(5) Die Durchführung einer Teilungsversteigerung

Scheitert der Kauf eines Grundstücks von einer Erbengemeinschaft an der Verkaufsbereitschaft (nur) eines Miteigentümers, gibt es für die Gemeinde die Möglichkeit, mit einem oder mehreren verkaufsbereiten Miteigentümern zu vereinbaren, dass diese die **Teilungsversteigerung**²⁰ beantragen. Die Gemeinde kann dann das Grundstück ersteigern. Das Verfahren ist zeitlich, kostenmäßig und **verfahrensrechtlich anspruchsvoll**; außerdem muss die Gemeinde sicherstellen, dass sie zu einem angemessenen Preis zum Zuge kommt.

(6) Freiwilliger Landtausch

Beim **freiwilligen Landtausch** nach dem Flurbereinigungsgesetz²¹ handelt es sich um ein behördlich geleitetes, jedoch durch gemeinsamen Antrag der Tauschpartner initiiertes und einvernehmlich durchgeführtes Verfahren zum Grundstückstausch – eine Alternative zur (amtlichen) Regelflurbereinigung.





Der Grundstückserwerb erfolgt aufgrund der Ausführungsanordnung durch die Flurbereinigungsbehörde.

Der freiwillige Flächentausch dient der Verbesserung der Agrarstruktur oder wird aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durchgeführt.²² Im Zuge einer Gewerbegebietsentwicklung kommt er daher nur unterstützend, **in der Regel jedoch nicht für die Ansiedlungsflächen selbst** in Betracht.

(7) Direktkauf durch Ansiedlungsunternehmen

Die Probleme des gemeindlichen Zwischenerwerbs entfallen, wenn das **Ansiedlungsunternehmen** die fraglichen Grundstücke **selbst erwirbt**. Insbesondere fällt dann **keine doppelte Grunderwerbsteuer** an. Auch hat ein Unternehmen in der Regel größere Verhandlungsspielräume als eine öffentlich-rechtliche Gebietskörperschaft. Andererseits wird der Direkterwerb einer Vielzahl von Grundstücken häufig als größeres wirtschaftliches Risiko empfunden – und sehen die Gemeinden den **Zwischenerwerb als wirksames Steuerungsinstrument** für die Gewerbeentwicklung an.

Verzicht auf kommunalen Zwischenerwerb prüfen

²⁰ § 2042 BGB

²¹ §§ 103 a ff. FlurbG

²² § 103 a Abs. 1 und 2 FlurbG

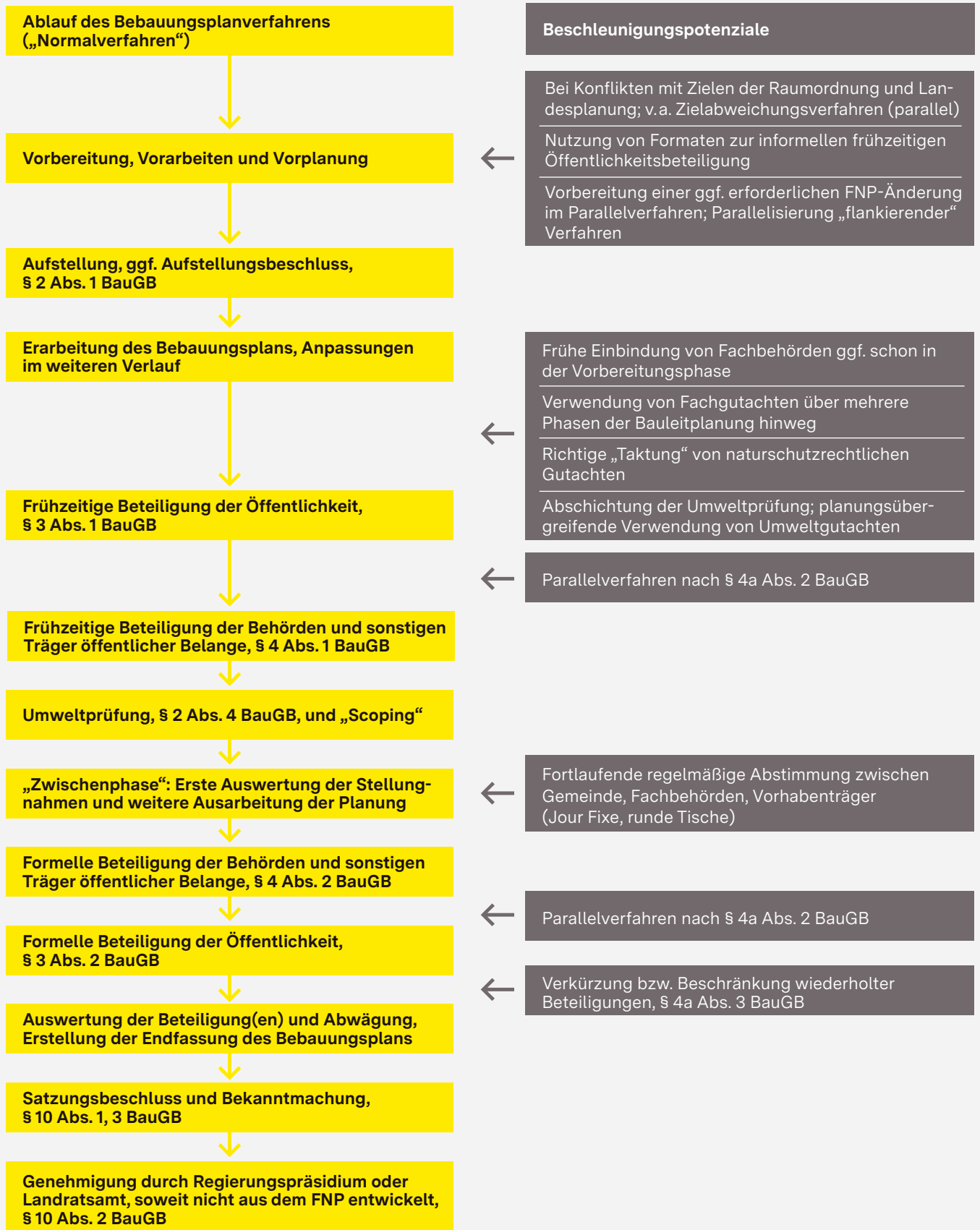
B |

Beschleunigungspotentiale in der Bauleitplanung



1 | Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens

Der zweite wichtige Baustein im Rahmen der Umsetzung eines Ansiedlungsvorhabens ist – zeitgleich mit der oder folgend auf die Grundstückssicherung – die zügige und rechtssichere Durchführung des Bebauungsplanverfahrens durch die Gemeinde, soweit dies im Einzelfall erforderlich und von ihr gewünscht ist. Dabei sind einerseits die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, andererseits die Darstellungen des Flächennutzungsplans zu beachten.



2 | Ordnung und Bezug zu übergeordneten Planverfahren

2.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

(1) Der LEP ist ein verbindlicher, rahmensetzender Plan des Landes zur Raumordnung. Kommunen müssen die Ziele der Raumordnung beachten und ihre **Bauleitplanung** an sie **anpassen**.²³ Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.²⁴

Anpassungsgebot an LEP und Regionalpläne beachten; falls nötig, frühzeitig Zielabweichung beantragen

Kommt es zu Differenzen zwischen Zielen der Raumordnung und beabsichtigten kommunalen Bauleitplanungen, sind entweder **Ausnahmen** möglich, wenn der LEP solche Ausnahmen ausdrücklich vorsieht, oder eine Abweichung vom betreffenden Ziel über ein formelles **Zielabweichungsverfahren** bei dem Regierungspräsidium.²⁵ In diesem wird auf Antrag zumeist der Gemeinde geprüft, ob eine Abweichung von den Zielen im Einzelfall vertretbar ist.

(2) Der geltende LEP Baden-Württemberg von 2002 schreibt u. a. vor, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten ist, d. h. dass neue Ansiedlungen direkt an bestehende Siedlungsflächen anschließen müssen (**Anbindegebot**).

Derzeit wird ein **neuer LEP** mit dem Ziel erarbeitet, potentielle Planungskonflikte frühzeitig zu vermeiden.

(3) Solange der bestehende LEP gilt, soll im Bedarfsfall gleich zu Beginn des im Bebauungsplanverfahrens ein Antrag auf Zielabweichung gestellt werden. Eine parallele Durchführung des Bauleitplans- und des Zielabweichungsverfahrens (**Parallelität**) ist möglich und kann helfen, zeitliche Verzögerungen im weiteren Planungsablauf zu vermeiden.

2.2 Regionalplan

(1) Der Regionalplan **formt die landesweiten Vorgaben des LEP** sachlich und räumlich aus oder konkretisiert dies für die jeweilige Region.²⁶ Ihm kommt damit eine **Scharnierfunktion** als Raumordnungsplan auf regionaler Ebene zu. Die **Regionalverbände** als Träger der Regionalplanung²⁷ können für bestimmte gewerbliche Vorhaben **Vorrang-, Vorbehalts- oder Ausschlussgebiete** festlegen.

(2) Auch auf regionaler Ebene kommt bei Konflikten zwischen dem übergeordneten Regionalplan und der Bauleitplanung einer Kommune die Durchführung eines **Zielabweichungsverfahrens** in Betracht.

²³ § 1 Abs. 4 BauGB

²⁴ § 4 Abs. 1 ROG

²⁵ § 30 Abs. 2 LplG

(3) Kommunen sollten sich, sobald sich eine entsprechende Planungsabsicht konkretisiert, um eine Klärung der regionalplanerischen Situation bemühen. Falls erforderlich, können sie dann auf eine Regionalplanänderung **hinwirken**, um eine langfristige Standortsicherung zu erreichen und Zielabweichungsverfahren zu vermeiden. Dazu ist es wichtig, dem Regionalverband geplante Vorhaben im Zuge dessen mitzuteilen und im Sinne einer regelmäßigen Abstimmung aktiv den Austausch zu suchen.

Wird ein **Zielabweichungsverfahren** dennoch notwendig, soll auch dieses **zeitgleich mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und eng abgestimmt** mit allen Beteiligten (Gemeinde – ggf. Landkreis – Regierungspräsidium – Unternehmen) erfolgen.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

(1) Der FNP ist Teil der zweistufigen Bauleitplanung und legt mit seinen Darstellungen die grundlegenden Parameter für die Bodennutzung der Gemeinde fest. Er bildet die **verbindliche Grundlage für künftige Bebauungspläne**, die grundsätzlich dem **Entwicklungsgebot**²⁶ entsprechen müssen. Durch eine vorausschauende und abgestimmte Planung können schon im FNP wesentliche Nutzungskonflikte erkannt und gesteuert werden, was das spätere Bebauungsplanverfahren deutlich erleichtert.

(2) Mit Blick auf eine neue planerische Konzeption der Gemeinde **kann es erforderlich werden**, die **Darstellungen des FNP zu ändern**. So ist es im vorliegenden Kontext häufig der Fall, dass für gewerbliche Ansiedlungen geeignete Flächen im Außenbereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind: Dann muss der FNP entsprechend angepasst werden.

(3) Zu empfehlen ist, das Verfahren zur **Aufstellung oder Änderung eines FNP und eines Bebauungsplans in engem zeitlichen Zusammenhang** durchzuführen, um so Verzögerungen im Planungsablauf zu vermeiden. Dabei bietet sich zur Erzielung von Synergieeffekten die regelmäßige Durchführung eines **Parallelverfahrens**²⁹ an. Im Zuge dessen kann es sich mit Blick auf die Dringlichkeit der Investorenbindung im Einzelfall auch als erforderlich erweisen, den Bebauungsplan vor dem FNP bekannt zu machen.³⁰ Dies setzt allerdings voraus, dass nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

Bei Abweichung vom FNP: Parallelverfahren oder ggf. den Bebauungsplan vorziehen

²⁶ § 11 Abs. 2 Sätze 1 und 3 LplG

²⁷ § 31 Abs. 1 LplG

²⁸ § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

²⁹ § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB

³⁰ § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB

3 | Planungsrechtliche Möglichkeiten für Gemeinden zur Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren

3.1 Einschaltung öffentlicher Stellen und Inanspruchnahme bestehender Beratungsangebote, v.a. auf regionaler Verwaltungsebene

(1) Das Baugesetzbuch sieht insbesondere zur Beschleunigung von Bauleitplanverfahren ausdrücklich vor, dass Gemeinden die **Vorbereitung und Durchführung von bestimmten Verfahrensschritten wie etwa der Erstellung der Begründung** einschließlich des Umweltberichts oder **der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung auf „Dritte“ übertragen können**.³¹

Bei Einschaltung privater Planungsbüros auf Vergaberecht und Qualität achten

(2) Dass **Planungs- und Sachverständigenbüros**, ob unmittelbar oder über Vorhabenträger im Rahmen städtebaulicher Verträge, in das Verfahren eingeschaltet werden, ist eine häufig gewählte Option. Auf zweierlei ist dabei zu achten: Zum einen auf die inhaltliche Qualität der erarbeiteten Planung, zum anderen darauf, dass die Objektivität der Verfahrensabwicklung gewahrt bleibt und planerische Entscheidungen – dem Grundsatz der **Planungshoheit** folgend – nicht unzulässig von dritter Seite vorbestimmt oder beeinflusst werden. Überdies muss die Beauftragung von Planungsleistungen an Dritte **vergaberechtskonform** erfolgen.

Unterstützungsangebote von Regierungspräsidien und Landratsämtern nutzen

(3) Im Übrigen kann es empfehlenswert sein, in solchen Planverfahren **Amtshilfe** durch die **Bauämter des Landkreises** in Anspruch zu nehmen. Daneben stehen die **Regierungspräsidien** mit ihren für das Baurecht zuständigen Abteilungen entweder selbst beratend oder unterstützend zur Verfügung.

3.2 Durchführung informeller Beteiligungsformate vor Einleitung von Bebauungsplanverfahren

(1) Nicht selten wird in baden-württembergischen Gemeinden durch **Bürgerbegehren und -entscheide** nach der Gemeindeordnung³² oder die sog. „**Dialogische Bürgerbeteiligung**“³³ die grundsätzliche Akzeptanz von Ansiedlungsprojekten in der Bevölkerung im Vorhinein „abgeklopft“. Daneben gibt es die Möglichkeit der für Projekte mit voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf einen größeren Kreis Betroffener eingeführten sog. „**frühen Öffentlichkeitsbeteiligung**“ nach dem Verwaltungsverfahrenrecht.³⁴

(2) Derartige vorgelagerte Beteiligungsformen können, auch wenn die Öffentlichkeitsbeteiligung im folgenden Bebauungsplanverfahren zwingender Verfahrensbestandteil ist, **hilfreich** sein: Die **Bevölkerung fühlt sich** unterrichtet und „**mitgenommen**“, mögliche Konflikte können im Vorfeld konkretisiert und entschärft werden.

Bürger im Vorfeld durch gezielte Information mitnehmen

(3) Die Vorbereitung und Durchführung von Bürgerentscheiden, dialogischen Verfahren, aber auch einer frühen Öffentlichkeitsbeteiligung können eine nicht unerhebliche Zeit in Anspruch nehmen. **Vorteilhafter** als ein gesetzliches Verfahren und **nicht weniger effektiv** kann es sein, ohne Einhaltung von Formalien zu informellen öffentlichen Informationsveranstaltungen mit der Möglichkeit zur Diskussion, auch unter Einbeziehung der Vorhabenträgerseite, einzuladen. Daneben tritt das Angebot an die Öffentlichkeit, ersatzweise

³² § 21 GemO

³³ Nach dem GDB

³⁴ § 25 Abs. 3 VwVfG



schriftlich Stellungnahmen, Anregungen oder sonstige Diskussionspunkte vorzutragen. Erfahrungsgemäß kann durch ein derartiges **informelles Beteiligungsformat** das spätere Planverfahren mit Blick auf die Einbeziehung der Öffentlichkeit bereits im **Vorfeld entlastet** werden.

3.3 Parallele Durchführung „flankierender Verfahren“, v. a. bei der Einholung spezialgesetzlicher Genehmigungen

Behörden und andere Träger öffentlicher Belange können auch unabhängig von ihrer gesetzlichen Beteiligung nach dem BauGB mit dem Verfahren in Berührung kommen. So bedarf es begleitend dazu bezogen auf bestimmte Themen häufig **spezialgesetzlicher Genehmigungen** weiterer Fachbehörden, die möglichst in engem zeitlichen Zusammenhang eingeholt werden.

(1) **Mögliche Konflikte, beispielsweise mit dem Immissionsschutzrecht sowie dem Natur- und Artenschutzrecht**, ziehen sich durch alle Phasen der Bauleitplanung, dem vorbereitenden FNP ebenso wie den verbindlichen Bebauungsplan. Deren Bewältigung erfolgt häufig mit **Hilfe begleitender oder nachfolgender Genehmigungsverfahren**, so beispielsweise bei der Umwandlung von Wald- oder Streuobstbeständen.³⁵

³⁵ § 10 LWaldG, § 33a NatSchG

**Notwendige zusätzliche
Genehmigungen v. a.
nach Naturschutzrecht
rechtzeitig beantragen**

(2) Der erforderliche Schutz solcher Bestände kann sich, vor allem bei langer Verfahrensdauer, etwa durch natürliche Fortentwicklung und mitunter gesetzliche Verschärfungen des Naturschutzrechts während des Bauleitplanverfahrens, zu einer Gefährdung des Planungsziels ausweiten.

(3) Es empfiehlt sich, erforderliche **Genehmigungen begleitend zum Bebauungsplanverfahren** zu beantragen. Die mit derartigen Anträgen einzureichende Begründung muss durch eine genaue Untersuchung und Bewertung der betroffenen Bestandsflächen einschließlich der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorbereitet werden. Das macht eine **frühzeitige Abstimmung** mit der jeweils zuständigen Behörde unabdingbar. Lässt sich eine Planung nur über die Zulassung von Ausnahmen nach dem Wasserhaushaltsgesetz realisieren, bedarf es einer rechtzeitigen Verständigung mit der Wasserbehörde, um zu einer Bejahung der hierfür erforderlichen Voraussetzungen zu kommen.³⁶

3.4 Frühzeitige Einleitung der Umweltprüfung, Abschichtung und Mehrfachverwendung

(1) Bei Bebauungsplänen – mit Ausnahme solcher im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren – muss zur Ermittlung voraussichtlich zu beachtender Umweltauswirkungen in Vorbereitung des Umweltberichts eine **Umweltprüfung** durchgeführt werden. Dies gilt **auch** bereits für das regelmäßig vorgeschaltete Verfahren zur Aufstellung von **FNPen**.³⁷

³⁶ § 78 Abs. 2 WHG

³⁷ § 2 Abs. 4 BauGB



(2) Im Bebauungsplanverfahren soll die **Umweltprüfung deshalb zeitig und möglichst vor der frühzeitigen Behördenbeteiligung, eingeleitet werden**. Vor allem soll die Gemeinde – sofern dies im konkreten Verfahren sinnvoll und möglich ist – die gesetzliche Möglichkeit nutzen, sich **bei vorher durchgeführten Umweltprüfungen**, wie FNP oder ggf. einer vorgelagerten Raumverträglichkeitsprüfung, im nachfolgenden oder gleichzeitigen Bebauungsplanverfahren **auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen** zu beschränken.³⁸ Die früher gewonnenen Erkenntnisse müssen insoweit aber mit Blick auf die erforderliche Detailschärfe verwertbar und noch aktuell sein. Die Vermeidung von Doppel- und Mehrfachprüfungen, soweit möglich, führt regelmäßig zu einer Entlastung der Prüfabläufe und – unmittelbar – zur Verfahrensbeschleunigung.

Umweltprüfung früh einleiten; Ergebnisse aus früheren Umweltprüfungen nutzen

3.5 Verwendbarkeit und „Taktung“ von Fachgutachten

(1) Zur sachgerechten Durchführung der Abwägung wird im Bebauungsplanverfahren je nach Erfordernis eine **Vielzahl an Fachgutachten** erhoben. Regelmäßig sind dies Gutachten über das Vorliegen von Altlasten und Dekontaminierung, Verkehr, Verkehrslärm, klimatische Belange und den naturschutzrechtlichen Ausgleich zu floristischen und faunistischen Vorkommen.

(2) Mit Blick auf eine effektive Verfahrensgestaltung soll die planende Gemeinde naturschutzrechtliche Gutachten so rechtzeitig veranlassen und „**takten**“, dass es **nicht zu Verschiebungen** oder Wiederholungen mit Blick auf naturschutzrechtlich relevante Zeiträume für Vegetation und Arten kommt. Wichtig ist, dass vor allem ökologische Bestandserfassungen und umweltfachliche Gutachten nicht zu alt sind. Teilweise wird in der Rechtsprechung als möglicher Anhaltspunkt insoweit die Zeitspanne von fünf Jahren genannt, wobei es in jeder Konstellation auf die Umstände des Einzelfalls ankommt. Vorausschauende Planung achtet darauf, **Erkenntnisse** aus Fachgutachten vorausgegangener Planverfahren wie beim Umweltbericht **effektiv zu nutzen**.

Fachgutachten, v. a. zum Vegetations- und Artenschutz richtig takten

3.6 Koordination und Abstimmung der gesetzlichen Beteiligungen

(1) Das Regelverfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen baut für die Behördenbeteiligung wie für die Öffentlichkeitsbeteiligung auf einem **zweistufigen System der frühzeitigen und formellen Beteiligungen** auf.³⁹

(2) Die gesetzlich geregelten Beteiligungen sichern die **Berücksichtigung der relevanten „externen“ Faktoren** für die Planung durch die Einbeziehung der Bürgerschaft sowie (andere) Behörden und Träger öffentlicher Belange. Dabei nimmt die Durchführung, vor allem aber die Auswertung der Beteiligungen einen erheblichen Teil der Planungszeit in Anspruch. Das Gesetz bietet verschiedene **Möglichkeiten der Straffung und Zusammenziehung der Beteiligungen** an. Es ist Aufgabe der planenden Gemeinde, diese sorgfältig zu prüfen und anzuwenden.

(3) Falls eine informelle Beteiligung im Vorfeld des Planverfahrens stattgefunden hat, ferner dann, wenn noch kein konkreter Planentwurf vorliegt, ist es oft sinnvoll, die **frühzeitigen gesetzlichen Beteiligungen zeitlich zusammenzulegen**.⁴⁰

³⁸ § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB

³⁹ § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

⁴⁰ § 4a Abs BauGB. 2

Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit nach Möglichkeit zusammenlegen, Wiederholungen vermeiden und eingrenzen

Diese Möglichkeit gibt es **auch bei der formellen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung** mit der Folge, dass der jeweils erforderliche Monatszeitraum nur einmal anfällt und die eingehenden Stellungnahmen sodann gebündelt behandelt werden können.⁴¹ Empfehlenswert ist ein solches Verfahren allerdings in der Regel nur bei überschaubaren Sachverhalten und insbesondere dann, wenn die inhaltlichen Bedenken bereits bekannt sind. Bei schwierigen Sachverhalten muss im Fall einer Zusammenlegung mit Wiederholungen aufgrund zu berücksichtigender Stellungnahmen von Behörden oder der Öffentlichkeit gerechnet werden.

Bei Änderungen oder Ergänzungen eines Bebauungsplans während des Verfahrens sollten die gesetzlichen **Möglichkeiten für die Verkürzung oder Beschränkung erneuter Beteiligungen** genutzt werden.⁴² Ebenso können nicht rechtzeitig eingegangene und für die Rechtmäßigkeit des Plans nicht erhebliche Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen (**Präklusion**).⁴³

3.7 Kooperationsmodelle zwischen Gemeinde und Vorhabenträger: Städtebaulicher Vertrag und vorhabenbezogener Bebauungsplan

(1) Kooperative Handlungsformen wie **städtebauliche Verträge** zu Bebauungsplänen⁴⁴ oder vorhabenbezogene Bebauungspläne mit ihren Durchführungsverträgen⁴⁵ haben sich in der kommunalen Planungspraxis fest etabliert. In aller Regel übernehmen bzw. veranlassen die Vorhabenträger auf eigene Kosten die zur Realisierung ihrer Projekte erforderlichen Maßnahmen wie Planung, Bereitstellung der Infrastruktur, Bodenordnung und naturschutzrechtlichen Ausgleich. Beim Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan tritt die Verpflichtung zur Umsetzung des Bauvorhabens selbst innerhalb einer bestimmten Zeit hinzu. Durch solche Gestaltungen können, jedenfalls mittelbar, **Beschleunigungseffekte** erzielt werden.

(2) **Bei ansiedlungspolitisch gewünschten Gewerbeprojekten** sind Bebauungspläne, die von städtebaulichen Verträgen oder Durchführungsverträgen mit einer Fülle von Verpflichtungen für Vorhabenträger begleitet werden, **eher** die Ausnahme. Den entsprechenden „Service“ erbringt hier typischerweise die Gemeinde. Falls es doch zu einer Planungskonstellation mit vertraglicher Begleitung kommt, ist es wichtig, dass die **Planungshoheit** der Gemeinde in jeder Phase des Verfahrens gewahrt ist.⁴⁶

Zusammenarbeit im Rahmen von städtebaulichen bzw. Durchführungsverträgen gezielt nutzen

(3) Bei der Kombination von (Angebots-) Bebauungsplänen mit städtebaulichen Verträgen oder vorhabenbezogenen Bebauungsplänen mit Durchführungsvertrag ist eine **enge Führung und Abstimmung aller planerischen Schritte durch die Gemeinde**, die für die gesetzlich geregelten Verfahrensschritte wie Beteiligungen, Beschlussfassungen etc. zuständig bleibt, nötig. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass sich die **Gemeinde** durch entsprechende vertragliche Gestaltung **maßgeblichen Einfluss auf die Beauftragung und Arbeit der Planungs- und Gutachterbüros sichert**. Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der voraussetzt, dass Vorhabenträger „bereit und in der Lage“ sind, ihre Vorhaben durchzuführen, ist die Gemeinde gehalten, sich durch Vorlage von **Finanzierungsbestätigungen** oder **Bürgschaften** hinsichtlich der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers abzusichern.

3.8 Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung

Für **Bebauungspläne**, die der **Innenentwicklung** dienen und damit nicht auf den Verbrauch weiterer Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs zielen, hält das BauGB ausdrücklich ein **beschleunigtes Verfahren** bereit.⁴⁷

Die Voraussetzung einer Innenentwicklung ist dabei weiter zu verstehen als der bekannte (unbeplante) Innenbereich, in dem es für die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf das Einfügen in die nähere Umgebung ankommt. Gemeint sein können auch schon beplante Gebiete oder sog. „Außenbereiche im Innenbereich“ („Außenbereichsinseln“). Häufig geht es um die Wiedernutzbarmachung von (Brach-)Flächen, **Nachverdichtung** oder **Umstrukturierung** vorhandener Nutzungen.⁴⁸

Der Gesetzgeber unterscheidet im Wesentlichen zwei Falltypen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, bei denen das beschleunigte Verfahren Anwendung finden kann: Pläne, die eine **Grundfläche kleiner als 20.000 m²** und **zwischen 20.000 m² bis unter 70.000 m²** festsetzen. Sofern die jeweiligen gesetzlichen Voraussetzungen insgesamt gegeben sind, bestehen folgende Beschleunigungsmöglichkeiten:

Bis 20.000 m² Grundfläche können Gemeinden im beschleunigten Verfahren wahlweise von der **frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung absehen**, die **formellen Beteiligungen** auf die betroffene Öffentlichkeit bzw. die berührten Behörden/Träger öffentlicher Belange **begrenzen** bzw. angemessen **verkürzen**, von der **Umweltprüfung** einschließlich des Umweltberichts, der Angaben über umweltbezogene Informationen sowie der zusammenfassenden Erklärung **absehen und auf den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft** verzichten. Wenn überdies der Bebauungsplan von den Darstellungen des **FNP abweicht**, kann der FNP ohne aufwändiges Verfahren im Anschluss berichtigt werden, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert ist und wird.⁴⁹

Bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² hat die Gemeinde grundsätzlich ebenfalls **alle genannten Möglichkeiten der Vereinfachung**, mit Ausnahme des Verzichts auf den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, zur Verfügung. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass im Ergebnis einer **überschlägigen Prüfung** voraussichtlich **keine abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen** zu erwarten sind.⁵⁰

⁴¹ Wie Fn. 39

⁴² § 4a Abs. 3 BauGB

⁴³ § 4a Abs. 5 BauGB

⁴⁴ § 11 BauGB

⁴⁵ § 12 BauGB

⁴⁶ § 1 Abs. 3 BauGB

⁴⁷ § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

⁴⁸ § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB

⁴⁹ § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

⁵⁰ § 1 Abs. 3 BauGB

C|

Bestehende Beratungs- und Unterstützungs- angebote für Gemeinden



1 | Öffentliche Ansprechpartner

1.1 Landratsämter und Regierungspräsidien sowie Regionalverbände

Landratsämter und Regierungspräsidien sind einerseits Beteiligte im Bebauungsplanverfahren als Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange und darüber hinaus in bestimmten Fällen⁵¹ auch Genehmigungsbehörden für Bebauungspläne.

In der Praxis ist es darüber hinaus nicht unüblich und hat sich bewährt, neben der Heranziehung privater Planungsbüros im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten, auch den Rat und Empfehlungen von Fachleuten in den Landratsämtern und Regierungspräsidien einzuholen. Die Regionalverbände beraten die Träger der Bauleitplanung über die Erfordernisse der Raumordnung, soweit sie betroffen sind.⁵²

1.2 Servicestelle Dialogische Bürgerbeteiligung

Als Anstalt des öffentlichen Rechts kann die Servicestelle Dialogische Bürgerberatung mit ihren im Aufbau befindlichen Moderationsbüros Beratungsleistungen zu allen Fragen der Öffentlichkeitsbeteiligung anbieten.

2 | Dienstleister

2.1 Sanierungs- und Entwicklungsträger

Neben den übergeordneten Gebietskörperschaften bieten Sanierungs- und Entwicklungsträger wie beispielsweise die Landesbank Baden-Württemberg Kommunalentwicklung GmbH (LBBW KE), die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH (LSBW) und die Stadtentwicklung GmbH (STEG), Dienstleistungen zur Bauland- und städtebaulichen Entwicklung an, die sie in den Stand setzen, Gemeinden umfänglich strategisch in Fragen der **Planung, Finanzierung, Entwicklung** und des **Vergaberechts** zu beraten.

2.2 Planungsbüros

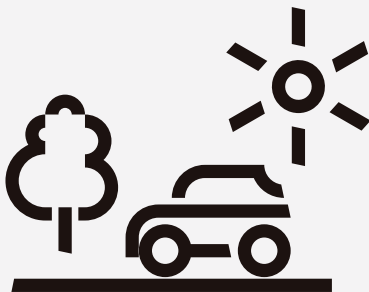
Bei der Bauleitplanung selbst und der Begutachtung zu Altlasten, dem naturschutzrechtlichen Ausgleich, Verkehr, Verkehrslärm, Entwässerung und Freiflächen etc. ist die **Expertise privater Planungs- und Sachverständigenbüros regelmäßig unverzichtbar**. Die Kostenabsicherung der Gemeinde kann ggf. über städtebauliche Verträge oder Durchführungsverträge erfolgen (s. dazu oben B 3.7); bei Beauftragung durch die Gemeinde ist das Vergaberecht zu beachten.

⁵¹ § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB

⁵² § 14 (3) LPlG

3 | Förderangebote an Gemeinden

Mit einer größeren Ansiedlung und den damit geschaffenen Arbeitsplätzen können sich die Anforderungen an die kommunale Infrastruktur verändern. Im Folgenden werden häufig angefragte Förderungen für Gemeinden in Baden-Württemberg benannt.

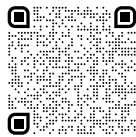


3.1 Förderung kommunaler Straßenbau

Das Land bezuschusst den kommunalen Straßenbau in Höhe von bis zu 50 % der zuwendungsfähigen Investitionskosten zzgl. Planungskostenpauschale. Bei einer Programmaufnahme ist eine Bagatellgrenze von einer Mindestinvestitionshöhe von 100.000 Euro ausschlaggebend. Zuwendungsfähige Investitionskosten sind insbesondere

- **verkehrswichtige innerörtliche Straßen,**
- **verkehrswichtige Zubringerstraßen zum überörtlichen Verkehrsnetz und**
- **verkehrswichtige außerörtliche Straßen.**

Außerdem sind Entwicklungsmaßnahmen für öffentliche Verkehrsflächen für in Bebauungsplänen ausgewiesenen Güterzentren einschließlich der in diesen Verkehrsflächen liegenden zugehörigen Erschließungsanlagen nach den §§ 127 und 128 BauGB sowie Lärmschutzmaßnahmen förderfähig.



Mehr Infos:
Förderung kommunaler Straßenbau



3.2 Städtebauförderung

Im Rahmen der Programme der Städtebauförderung unterstützen das Land und der Bund die Kommunen bei der städtebaulichen Erneuerung und Behebung städtebaulicher Missstände. Ein Förderschwerpunkt ist die Neustrukturierung und Umnutzung baulich vorgeprägter Flächen für Wohn- und Gewerbenutzungen sowie die Stabilisierung und Aufwertung bestehender Gewerbegebiete.

Förderfähige Kosten im Zusammenhang mit der (Weiter-)Entwicklung von Gewerbegebieten sind insbesondere

- **Kommunale Grunderwerbe,**
- **Freilegungs- und Erschließungsmaßnahmen,**
- **Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum,**
- **Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsmaßnahmen.**



Mehr Infos:
Städtebauförderung

3.3 Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum

Die integrierte Strukturentwicklung, die Reaktivierung von Brachen und die Entwicklung von Gewerbegebieten im ländlichen Raum fördert das Land in Höhe von 10 – 75 % der zuwendungsfähigen Kosten. Die Fördersumme beträgt mindestens 5.000 Euro und maximal 1 Mio. Euro. Die Förderung von Investitionen konzentriert sich auf folgende Schwerpunkte:

- **Wohnen,**
- **Grundversorgung,**
- **Arbeiten,**
- **Gemeinschaftseinrichtungen.**



Mehr Infos:
Förderung ländlicher Raum



3.4 Investitionskredit Kommune direkt

Kommunale Investitionen mit einem zinsverbilligten Darlehen fördern das Land und die KfW. Bei einem Umfang der Finanzierung unter 2 Mio. Euro können bis zu 100 % der förderfähigen Kosten, bei einem Umfang der Finanzierung über 2 Mio. Euro können bis zu 50 % der förderfähigen Kosten getragen werden. Förderfähige Kosten sind insbesondere

- **Anschaffungskosten,**
- **Baukosten,**
- **Sanierungskosten,**
- **Modernisierungskosten,**
- **Energieeinsparungskosten.**



Mehr Infos:
Investitionskredit Kommune direkt





Impressum

Autor

Dr. Martin Fleckenstein
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Partner
Andersen GmbH Rechtsberatung Steuerberatung, Berlin

Herausgeber

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus Baden-Württemberg
Schlossplatz 4, Neues Schloss, 70173 Stuttgart
Telefon: 0711 123 0
E-Mail: poststelle@wm.bwl.de
Website: www.wm.baden-wuerttemberg.de

Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg
Theodor-Heuss-Straße 4, 70174 Stuttgart
Telefon: 0711 123 0
E-Mail: poststelle@mlw.bw.de
Website: www.mlw.baden-wuerttemberg.de

Bildnachweise

Titelbild: SDZ Druck und Medien, Oliver Giers; Seite 4: SkyF/
istockphoto; Seite 7: NÜRNBERGLUFTBILD/Hajo Dietz; Seite 8:
Uwe Umstätter/Westend61; Seite 10: Freedomz/Adobe Stock;
Seite 13: BIB-Bilder/Adobe Stock; Seite 14: Emongrapic/Adobe Stock;
Seite 16: ARochau/Adobe Stock; Seite 17: Warchi/istockphoto;
Seite 18: Maya Crafta/Adobe Stock; Seite 23: Verena Müller/
LAD Esslingen; Seite 24: Jakkarin/Adobe Stock; Seite 28:
Verena Müller/LAD Esslingen

Gestaltung und Druck

AD Rainer Haas, Stuttgart
Ökologisch nachhaltige Druckproduktion mit Biofarben, CO₂-neutral
und auf 100 % Prozent Recyclingpapier.