

<b>STADT AHRENSBURG</b> <b>- Sitzungsvorlage -</b>			<b>Vorlagen-Nummer</b> <b>2001 / 094.1 / STV</b>
Berichtersteller/in: Der Vorsitzende des Bauausschusses			
öffentlich	<b>X</b>	nicht öffentlich	Anlagen
Datum 23.10.2001	Aktenzeichen IV.2.1		Federführend: Herr Weise

Betreff

**Planung des Gebietes Beimoor-Süd**

**(Ausweisung von gewerblichen Bauflächen, Flächen für Sport und Freizeit sowie Ausgleichsflächen)**

- A. Einleitungsbeschluss zur Vorbereitung der förmlichen Festlegung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme**
- B. Beschluss einer Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch**

<b>Beratungsfolge:</b>			
<b>Gremium</b>		<b>Sitzungsdatum</b>	<b>TOP</b>
Stadtverordnetenversammlung		12.11.2001	
Bau- und Planungsausschuss		17.10.2001	
Finanzielle Auswirkungen :		JA	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung :		JA	NEIN
Haushaltsstelle :			
Gesamtausgaben :	DM		
Folgekosten :	DM		
<b>Bemerkung:</b>			

**Beschlussvorschlag**

- A.** Für das im Lageplan (Anlage 1) dargestellte Gebiet Beimoor-Süd sind städtebauliche Gesamtmaßnahmen beabsichtigt. Die Stadt beschließt deshalb, zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 Abs. 3 BauGB vorbereitende Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 in Verbindung mit § 141 BauGB durchzuführen und damit eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme einzuleiten. Als vorläufige Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme werden bestimmt:

***Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes sowie von Flächen für Sport und Freizeit***

Die Verwaltung wird beauftragt,

- 1. den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen,

2. die für eine förmliche Festlegung notwendigen Voruntersuchungen mit der erforderlichen Beteiligung der betroffenen Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten sowie öffentlichen Aufgabenträger durchzuführen,
  3. die Satzung über die förmliche Festlegung als Entwicklungsmaßnahme mit Begründung vorzubereiten und bei einem entsprechenden Ergebnis der Voruntersuchungen und Beteiligungen gem. Ziffer 2 zur Beschlussfassung vorzulegen,
  4. vom Gutachterausschuss die Bewertung der im Untersuchungsgebiet gelegenen Grundstücke einzuholen,
- B.** Die als Anlage 4 beigefügte Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird beschlossen.

### **Sachverhalt und Begründung**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.05.2001 beschlossen, für das Gebiet „Beimoor-Süd“ unter Berücksichtigung der Grundaussagen des Strukturplanes (ca. 42 ha Gewerbefläche/ca. 16 ha Sport- und Freizeitfläche) eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen und einen Bebauungsplan aufzustellen. Außerdem sollte die WAS beauftragt werden, die Flächen zu erwerben.

Die WAS hat der Stadt nach Gesprächen mit den Grundeigentümern mitgeteilt, dass sich der Grunderwerb schwierig gestaltet, und die Stadt gebeten zu prüfen, ob eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach Baugesetzbuch durchgeführt werden kann.

Die gesetzlichen Grundlagen für die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind in den §§ 165-171 des Baugesetzbuches (Anlage 2) enthalten. Der sich daraus ergebende Ablauf ist in der als Anlage 3 beigefügten schematischen Übersicht erläutert.

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme soll einer schnellen Mobilisierung von Bauland und der Finanzierung der kommunalen Entwicklungskosten dienen.

Das besondere Instrumentarium der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ermöglicht es der Gemeinde, Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Wert zu erwerben, also ohne Berücksichtigung zukünftiger Wertsteigerungen zu erwerben. Die Gemeinde schreibt mit der Einleitung der Entwicklungsmaßnahme den Verkehrswert der Grundstücke fest. Sie ist im Gegenzug aber auch zum Grunderwerb verpflichtet und sie darf zur Erfüllung dieser Verpflichtung auch ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes ein Bodenordnungsverfahren durchführen.

Daraus ergibt sich in der Praxis, dass der Differenzbetrag zwischen Grunderwerbskosten und späteren Grundstückserlösen zum Neuordnungswert zur Finanzierung sämtlicher Maßnahmen (Neuordnung, Erschließung, Infrastruktur) verwendet werden muss.

Aus diesen Besonderheiten der Entwicklungsmaßnahme resultiert, dass die Anwendung an zahlreiche Voraussetzungen geknüpft ist, die zwingend erfüllt sein müssen:

- Über Voruntersuchungen ist nachzuweisen, dass das Wohl der Allgemeinheit und die städtebauliche Bedeutung des Entwicklungsbereichs die Anwendung des Instrumentariums einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme rechtfertigen.

- Darüber hinaus ist nachzuweisen, dass die besonderen städtebaulichen Ziele und Zwecke nur mit den Instrumenten einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erreicht werden können.

Nach bisheriger Abschätzung sind diese Voraussetzungen für das Gebiet „Beimoor-Süd“ voraussichtlich erfüllt.

Die Stadt Ahrensburg hat als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Flächen für eine wohnbauliche und eine gewerbliche Entwicklung bereitzustellen. In der Fortschreibung 1998 des Regionalplanes für den Planungsraum I ist im Abschnitt über Ahrensburg ausgeführt: „...muss für eine gewerbliche Entwicklung südlich des Gewerbegebietes Beimoor Flächenvorsorge betrieben werden.“ In der vom Kreis Stormarn beauftragten „Entwicklungsstudie Stormarn Mitte“ wurde die Notwendigkeit der Gewerbegebietsausweisung bestätigt. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist die Entwicklungsstudie aus dem Jahre 1996 in dieser Hinsicht zu aktualisieren und zu konkretisieren. An den vorbereitenden Untersuchungen wird die WAS beteiligt. Die Stadt wird auch die Landesplanung beteiligen, um konkrete Aussagen über die landesplanerische Bedeutung des Gebietes Beimoor-Süd zu erhalten.

Im Rahmen der Voruntersuchungen ist weiter nachzuweisen, dass zur Erreichung der besonderen städtebaulichen Ziele und Zwecke das Instrument einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erforderlich ist.

Grundsätzlich kann das Ziel der Entwicklungsmaßnahme auch mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB und eines Erschließungsvertrages nach § 124 BauGB oder durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB erreicht werden, wenn die Eigentümer der Stadt ein entsprechendes zumutbares Angebot unterbreiten, das sich in ihre Entwicklungsplanung einfügt, so dass der von der Stadt angestrebte Zweck erreicht wird. Dann ist das Instrumentarium der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht mehr erforderlich.

Dieses näher in Gesprächen mit den Eigentümern auszuloten, ist Teil der vorbereitenden Untersuchungen.

Insgesamt betrachtet sollen die vorbereitenden Untersuchungen dazu dienen, das Material zu erhalten, zusammenzutragen und aufzubereiten, das erforderlich ist, um die Festlegungsvoraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme richtig beurteilen zu können (Abwägungsmaterial). Daher sollen die Untersuchungen folgende Fragestellungen einbeziehen:

- Bedeutung des Entwicklungsbereichs für die örtliche und überörtliche Entwicklung
- Mögliche Ziele und Zwecke der Maßnahme bzw. deren Konkretisierung
- Zweckmäßige Abgrenzung des Entwicklungsbereichs
- Erfordernis auch Anpassungsgebiete festzulegen
- Eigentumsverhältnisse
- Entwicklungsunbeeinflusste Verkehrswerte
- Allgemeine Mitwirkungs- und Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer
- Allgemeine Auswirkungen einer Entwicklungsmaßnahme auf die davon betroffenen Grundstückseigentümer und Betriebe
- Allgemeinwohlerfordernis
- Erforderlichkeit des Instrumenteneinsatzes
- Umweltauswirkungen der Maßnahme
- Voraussichtliche Kosten und deren Finanzierung
- Gewährleistung einer zügigen Durchführung der Maßnahme

Diese Vorbereitungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen werden durch einen entsprechenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung eingeleitet (Einleitungsbeschluss).

Dieser Einleitungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen. In der Regel ist diese öffentliche Bekanntmachung der „Stichtag“, der für die Ermittlung des entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswerts maßgeblich ist.

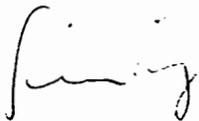
Der Einleitungsbeschluss ermöglicht es der Stadt, eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB zu beschließen, um schon vor der förmlichen Festlegung das Vorkaufsrecht ausüben zu können. Der Beschluss einer solchen Satzung wird von der Verwaltung ebenfalls vorgeschlagen. Der Entwurf der Satzung ist als Anlage beigefügt.

Das vorgeschlagene Untersuchungsgebiet umfasst das gesamte Planungsgebiet Beimoor-Süd. Voraussichtlich werden einzelne Teile des Untersuchungsgebietes nicht in die Entwicklungssatzung einbezogen; z. B. bereits bebaute Flächen oder die Brunnengebiete der Hamburger Wasserwerke. Die genaue Abgrenzung der Entwicklungssatzung soll im Rahmen der Voruntersuchungen und der Gespräche mit den Grundeigentümern geklärt werden.

In jedem Fall ist der jetzt zu treffende Einleitungsbeschluss eine wichtige Voraussetzung für die Realisierung dieser für die Stadt wichtigen Entwicklungsmaßnahme in einem überschaubaren Zeitraum.

Die vom Bau- und Planungsausschuss am 17.10.2001 vorgeschlagenen Änderungen sind in der Vorlage berücksichtigt worden.

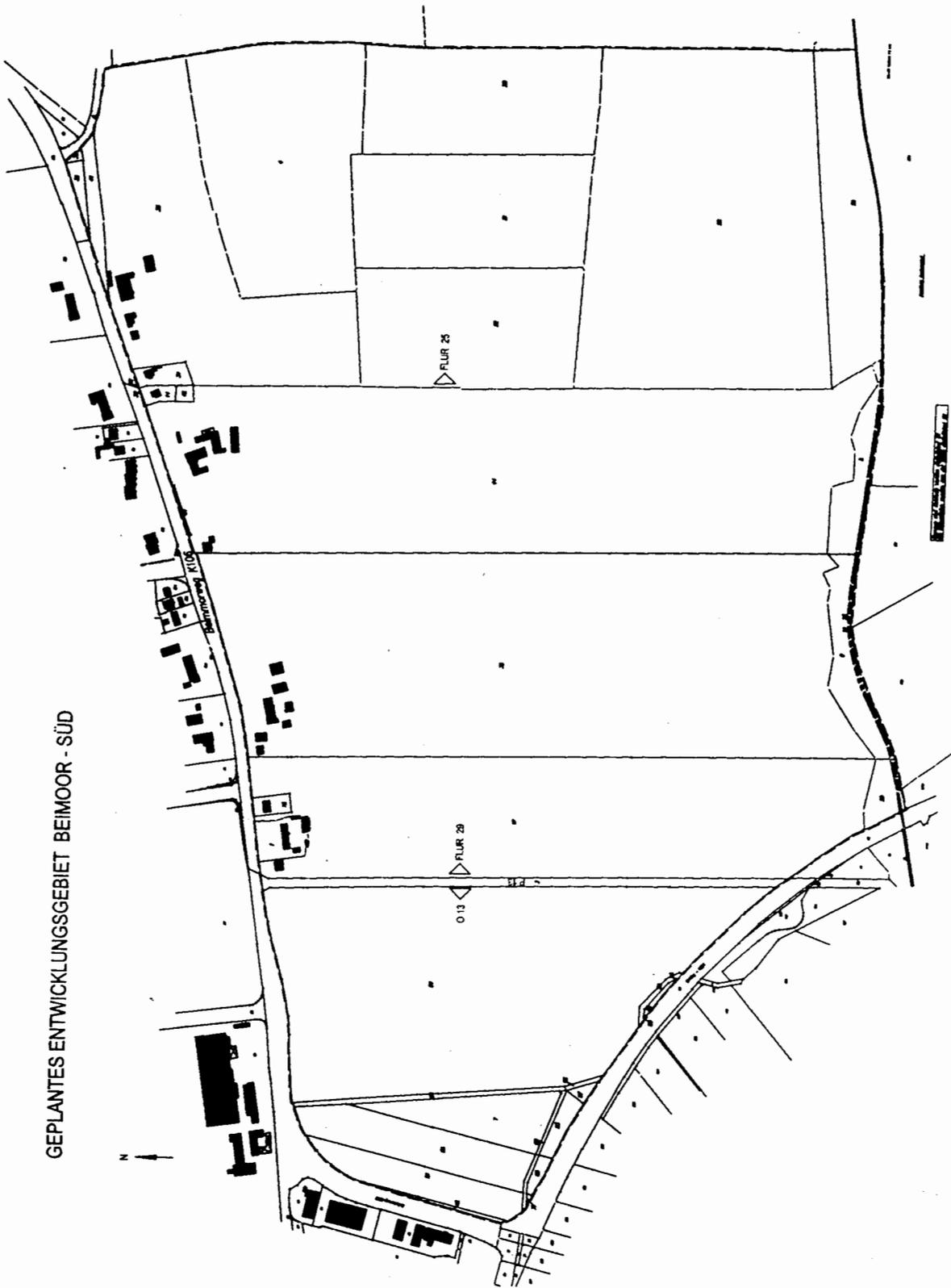
In Vertretung



(Sinning)  
Stellv. Bürgermeister

5

GEPLANTES ENTWICKLUNGSGEBIET BEIMOOR - SÜD



A	0	Städtebaurecht
00		Baugesetzbuch (BauGB) – Neufassung

- (2) ~~Schwerpunkt für den Einsatz solcher Finanzhilfen sind~~
- ~~1. die Stärkung von Innenstädten und Ortsteilzentren in ihren städtebaulichen Funktionen unter besonderer Berücksichtigung des Wohnungsbaus sowie der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege,~~
  - ~~2. die Wiedernutzung von Flächen, insbesondere der in Innenstädten brachliegenden Industrie-, Konsums- oder Eisenbahnflächen, zur Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen unter Berücksichtigung ihrer funktional sinnvollen Zuordnung (Nutzungsmischung) sowie von umweltschonenden, kosten- und flächensparenden Bauweisen,~~
  - ~~3. städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Mißstände.~~

## Zweiter Teil Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

### § 165

#### Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

- (1) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.
- (2) Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach Absatz 1 sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden.
- (3) Die Gemeinde kann einen Bereich, in dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluß förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn
  1. die Maßnahme den Zielen und Zwecken nach Absatz 2 entspricht,
  2. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen,
  3. die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden können oder Eigentümer der von der Maßnahme betroffenen Grundstücke unter entsprechender Berücksichtigung des § 166 Abs. 3 nicht bereit sind, ihre Grundstücke an die Gemeinde oder den von ihr beauf-

## Städtebaurecht

A 0

### Baugesetzbuch (BauGB) – Neufassung

00

tragnen Entwicklungsträger zu dem Wert zu veräußern, der sich in Anwendung des § 169 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 4 ergibt,  
4. die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines abschabaren Zeitraums gewährleistet ist.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

(4) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen über die Festlegungsvoraussetzungen nach Absatz 3 zu gewinnen. Die §§ 137 bis 141 sind entsprechend anzuwenden.

(5) Der städtebauliche Entwicklungsbereich ist so zu begrenzen, daß sich die Entwicklung zweckmäßig durchführen läßt. Einzelne Grundstücke, die von der Entwicklung nicht betroffen werden, können aus dem Bereich ganz oder teilweise ausgenommen werden. Grundstücke, die den in § 26 Nr. 2 und § 35 Abs. 1 Nr. 5 bezeichneten Zwecken dienen, die in § 26 Nr. 3 bezeichneten Grundstücke sowie Grundstücke, für die nach § 1 Abs. 2 des Landbeschaffungsgesetzes ein Anhörungsverfahren eingeleitet worden ist, und bundeseigene Grundstücke, bei denen die Absicht, sie für Zwecke der Landesverteidigung zu verwenden, der Gemeinde bekannt ist, dürfen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers in den städtebaulichen Entwicklungsbereich einbezogen werden. Der Bedarfsträger soll seine Zustimmung erteilen, wenn auch bei Berücksichtigung seiner Aufgaben ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme besteht.

(6) Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs als Satzung (Entwicklungssatzung), in der Entwicklungssatzung ist der städtebauliche Entwicklungsbereich zu bezeichnen.

(7) Die Entwicklungssatzung bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde; dem Antrag auf Genehmigung ist ein Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung des entwicklungsbedürftigen Bereichs rechtfertigen, beizufügen. § 6 Abs. 2 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

(8) Die Entwicklungssatzung ist zusammen mit der Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekanntzumachen. Die Gemeinde kann sich auch auf die ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung beschränken; § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. In der Bekanntmachung nach den Sätzen 1 und 2 ist auf die Genehmigungspflicht nach den §§ 144, 145 und 153 Abs. 2 hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Entwicklungssatzung rechtsverbindlich.

(9) Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Entwicklungssatzung mit. Sie hat hierbei die von der Entwicklungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, daß eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt wird (Entwicklungsvermerk). § 54 Abs. 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

§ 166

**Zuständigkeit und Aufgaben**

(1) Die Entwicklungsmaßnahme wird von der Gemeinde vorbereitet und durchgeführt, sofern nicht nach Absatz 4 eine abweichende Regelung getroffen wird. Die Gemeinde hat für den städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen und, soweit eine Aufgabe nicht nach sonstigen gesetzlichen Vorschriften einem anderen obliegt, alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu verwirklichen.

(2) Die Gemeinde hat die Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß ein funktionsfähiger Bereich entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsteht, der nach seinem wirtschaftlichen Gefüge und der Zusammensetzung seiner Bevölkerung den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entspricht und in dem eine ordnungsgemäße und zweckentsprechende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt ist.

(3) Die Gemeinde soll die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich erwerben. Dabei soll sie feststellen, ob und in welcher Rechtsform die bisherigen Eigentümer einen späteren Erwerb von Grundstücken oder Rechten im Rahmen des § 169 Abs. 6 anstreben. Die Gemeinde soll von dem Erwerb eines Grundstücks absehen, wenn

1. bei einem baulich genutzten Grundstück die Art und das Maß der baulichen Nutzung bei der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nicht geändert werden sollen oder
2. der Eigentümer eines Grundstücks, dessen Verwendung nach den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen, und er sich hierzu verpflichtet.

Erwirbt die Gemeinde ein Grundstück nicht, ist der Eigentümer verpflichtet, einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu entrichten, der der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

(4) Die Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme kann einem Planungsverband nach § 205 Abs. 4 übertragen werden.

§ 167

**Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger**

(1) Die Gemeinde kann sich zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme obliegen, eines geeigneten Beauftragten, insbesondere eines Entwicklungsträgers, bedienen. § 157 Abs. 1 Satz 2 und § 158 sind entsprechend anzuwenden.

(2) Der Entwicklungsträger erfüllt die ihm von der Gemeinde übertragenen Aufgaben in eigenem Namen für Rechnung der Gemeinde als deren Treuhänder. § 159 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 sowie die §§ 160 und 161 sind entsprechend anzuwenden.

(3) Der Entwicklungsträger ist verpflichtet, die Grundstücke des Treuhändervermögens nach Maßgabe des § 169 Abs. 5 bis 8 zu veräußern; er ist dabei an Weisungen der Gemeinde gebunden.

§ 168

**Übernahmeverlangen**

Der Eigentümer eines im städtebaulichen Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücks kann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf die Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich oder den Stand der Entwicklungsmaßnahme wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Die Vorschrift des § 145 Abs. 5 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden.

§ 169

**Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich**

(1) Im städtebaulichen Entwicklungsbereich sind entsprechend anzuwenden

1. die §§ 137, 138 und 139 (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen; Auskunftspflicht; Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger),
2. § 142 Abs. 2 (Ersatz- und Ergänzungsgebiete),
3. die §§ 144 und 145 (Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge; Genehmigung),
4. die §§ 146 bis 148 (Durchführung; Ordnungsmaßnahmen; Baumaßnahmen),
5. die §§ 150 und 151 (Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen; Abgaben- und Auslagenbefreiung),

## Baugesetzbuch (BauGB) – Neufassung

00

schaftlichen Nutzung festgesetzte Grundstücke sind Land- oder Forstwirtschaften anzubieten, die zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Grundstücke übereignet haben oder abgeben mußten.

(7) Die Gemeinde hat bei der Veräußerung dafür zu sorgen, daß die Bauwilligen die Bebauung in wirtschaftlich sinnvoller Aufeinanderfolge derart durchführen, daß die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklung erreicht werden und die Vorhaben sich in den Rahmen der Gesamtmaßnahme einordnen. Sie hat weiter sicherzustellen, daß die neu geschaffenen baulichen Anlagen entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dauerhaft genutzt werden.

(8) Zur Finanzierung der Entwicklung ist das Grundstück oder das Recht zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs ergibt. § 154 Abs. 5 ist auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der der durch die Entwicklung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht.

## § 170

## Sonderregelung für Anpassungsgebiete

Ergeben sich aus den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in einem im Zusammenhang bebauten Gebiet Maßnahmen zur Anpassung an die vorgesehene Entwicklung, kann die Gemeinde dieses Gebiet in der Entwicklungssatzung formlich festlegen (Anpassungsgebiet). Das Anpassungsgebiet ist in der Entwicklungssatzung zu bezeichnen. Die formliche Festlegung darf erst erfolgen, wenn entsprechend § 141 vorbereitende Untersuchungen durchgeführt worden sind. In dem Anpassungsgebiet sind neben den für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen geltenden Vorschriften mit Ausnahme des § 166 Abs. 3 und des § 169 Abs. 2 bis 8 die Vorschriften über städtebauliche Sanierungsmaßnahmen entsprechend anzuwenden, mit Ausnahme der §§ 136, 142 und 143.

## § 171

## Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme

(1) Einnahmen, die bei der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme entstehen, sind zur Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme zu verwenden. Ergibt sich nach der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und der Übertragung eines Treuhändervermögens des Entwicklungsträgers auf die Gemeinde bei ihr ein Überschuß der bei der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erzielten Einnahmen über die hierfür getätigten Ausgaben, so ist dieser Überschuß in entsprechender Anwendung des § 156a zu verteilen.

(2) Die Gemeinde ist entsprechend § 149 nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Zu berücksichtigen sind die Kosten, die nach den Zielen und Zwecken der Entwicklungs-

## Baugesetzbuch (BauGB) – Neufassung

00

6. § 153 Abs. 1 bis 3 (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen; Kaufpreise),

7. die §§ 154 bis 156 (Ausgleichsbetrag des Eigentümers; Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen; Überleitungsvorschriften zur formlichen Festlegung),

8. die §§ 162 bis 164 (Abschluß der Maßnahme),

9. die §§ 164a und 164b (Einsatz von Städtebauförderungsmitteln; Verwaltungsvereinbarung),

10. § 191 (Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken).

(2) Die Vorschriften des Vierten Teils des Ersten Kapitels über die Bodenordnung sind im städtebaulichen Entwicklungsbereich nicht anzuwenden.

(3) Die Enteignung ist im städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Bebauungsplan zugunsten der Gemeinde oder des Entwicklungsträgers zur Erfüllung ihrer Aufgaben zulässig. Sie setzt voraus, daß der Antragsteller sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb des Grundstücks zu angemessenen Bedingungen bemüht hat. Die §§ 85, 87, 88 und 89 Abs. 1 bis 3 sind im städtebaulichen Entwicklungsbereich nicht anzuwenden.

(4) Auf land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist § 153 Abs. 1 mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, daß in den Gebieten, in denen sich kein von dem innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert abweichender Verkehrswert gebildet hat, der Wert maßgebend ist, der in vergleichbaren Fällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt dort zu erzielen wäre, wo keine Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen sind.

(5) Die Gemeinde ist verpflichtet, Grundstücke, die sie zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme freihändig oder nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs erworben hat, nach Maßgabe der Absätze 6 bis 8 zu veräußern mit Ausnahme der Flächen, die als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen in einem Bebauungsplan festgesetzt sind oder für sonstige öffentliche Zwecke oder als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden.

(6) Die Grundstücke sind nach ihrer Neuordnung und Erschließung unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung und unter Beachtung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme an Bauwillige zu veräußern, die sich verpflichten, daß sie die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahme bebauen werden. Dabei sind zunächst die früheren Eigentümer zu berücksichtigen. Auf die Veräußerungspflicht ist § 89 Abs. 4 anzuwenden. Zur land- oder forstwirtschaft-

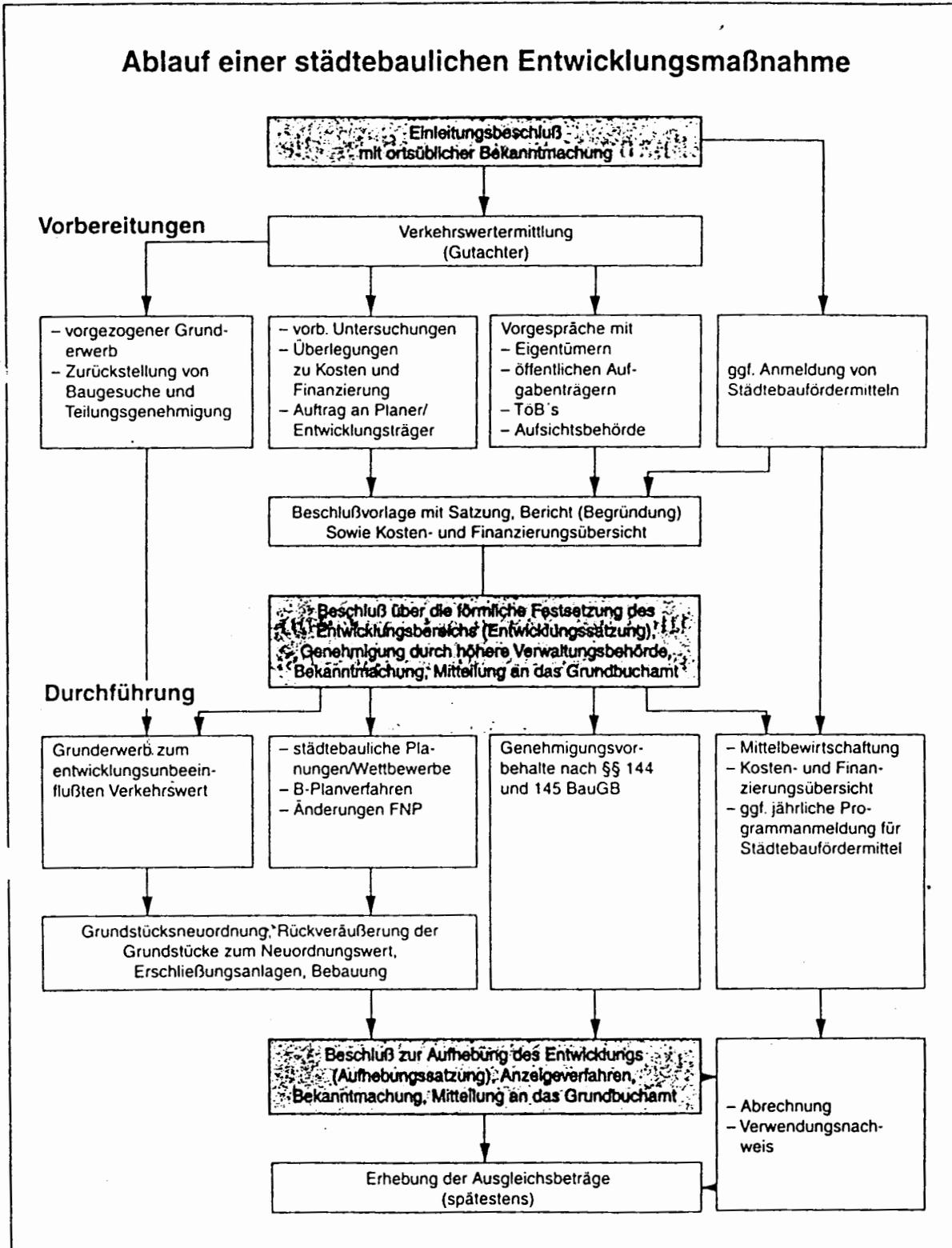


Abb. 1: Schematische Darstellung des Maßnahmenablaufs

**Satzung**  
**gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB über das besondere Vorkaufsrecht der Stadt**  
**an unbebauten und bebauten Grundstücken in dem geplanten**  
**Entwicklungsgebiet Beimoor-Süd**

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 23. Juli 1996 (GVOBl. Schleswig-Holstein Seite 529) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.1997 (GVOBl. Schleswig-Holstein Seite 474) und des § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. 1997 I, S.2141) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung am ..... folgende Satzung erlassen:

**§ 1**  
**Satzungsgebiet**

- (1) Diese Satzung gilt für das Gebiet Beimoor-Süd, für das die Stadtverordnetenversammlung am 08. Oktober 2001 beschlossen hat, die Vorbereitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme einzuleiten und Voruntersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB durchzuführen.
- (2) Das vorstehend bezeichnete Gebiet ist in einem Lageplan im Maßstab 1:2000 dargestellt, der Bestandteil dieser Satzung ist.
- (3) Das Gebiet umfasst folgende Flurstücke:

Flur	Flurstück	Grundbuchblatt	Straße
25	38	1781	Beimoorweg
25	39	1781	Beimoorweg
25	41	1781	Beimoorweg
25	35	1781	Beimoorweg
25	4	1781	
25	20	1781	
25	21	1781	
25	22	1781	
25	28	1781	
25	29	93	
25	34	5751	
25	42	10	
29	14	8045	Beimoorweg
29	34	7000	Beimoorweg
29	44	328	Beimoorweg
29	43	12150	Beimoorweg
29	8	328	
29	30	3050	Beimoorweg
29	9	3050	
29	20	2821	
29	17	2821	Beimoorweg
29	16	2485	Beimoorweg

Flur	Flurstück	Grundbuchblatt	Straße
29	1	2821	Beimoorweg
29	23	7000	
29	12	7000	
29	38	7000	
P13	3	7000	
O13	92	1830	
O13	56	1830	
O13	95	1830	
O13	88	1830	
O13	59	1830	Beimoorweg
O13	54	7000	
O13	96	7000	
O13	7	558	Beimoorweg
O13	83	558	
O13	69	7000	
O13	80	558	
O13	53	558	Beimoorweg
O13	51	3937	Beimoorweg
O13	48	558	
O13	77	3937	
O13	87	6702	

## § 2 Vorkaufsrecht

- (1) Der Stadt Ahrensburg steht zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im beschriebenen Satzungsgebiet das besondere Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken im Sinne des § 25 Abs.1 Nr. 2 BauGB zu.
- (2) Die Eigentümer/-innen der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Stadt den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

## § 3 Inkrafttreten

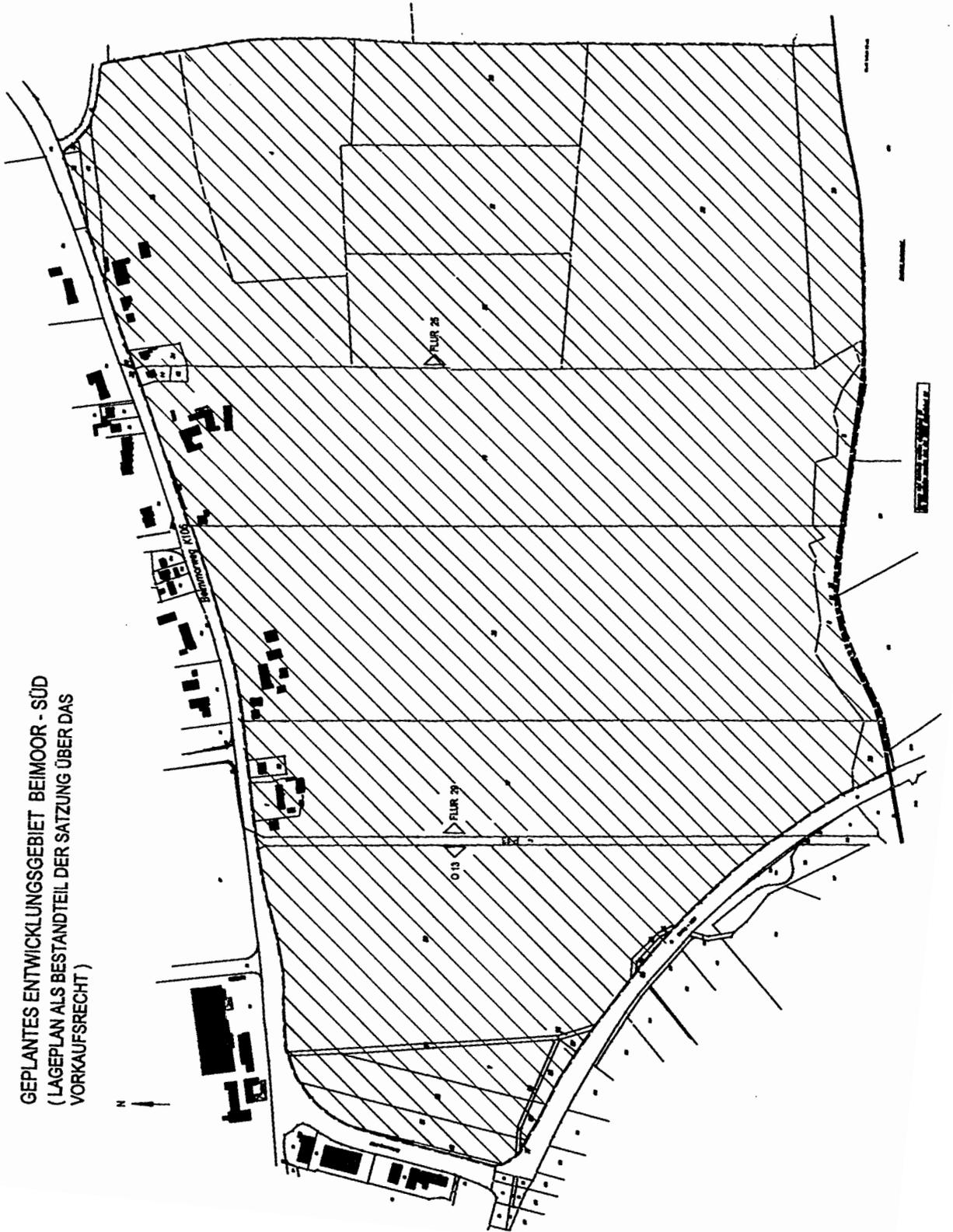
Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ahrensburg, den

**STADT AHRENSBURG**  
- Die Bürgermeisterin -

(Pepper)

GEPLANTES ENTWICKLUNGSGEBIET BEIMOOR - SÜD  
(LAGEPLAN ALS BESTANDTEIL DER SATZUNG ÜBER DAS  
VORKAUFRECHT)



6. **Planung des Gebietes Beimoor-Süd  
(Ausweisung von gewerblichen Bauflächen, Flächen für Sport und Freizeit sowie Ausgleichsflächen)**
- A. **Einleitungsbeschluss zur Vorbereitung der förmlichen Festlegung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme**
  - B. **Beschluss einer Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch**

Herr Hollmann hält den Sachvortrag und stellt folgenden Beschlussvorschlag vor:

- A. *Für das im Lageplan dargestellt Gebiet Beimoor-Süd sind städtebauliche Gesamtmaßnahmen beabsichtigt. Die Stadt beschließt deshalb, zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 Abs. 3 BauGB vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 i. V. m. § 141 BauGB durchzuführen und damit eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme einzuleiten. Als vorläufige Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme werden bestimmt:*

**Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes sowie von Flächen für Sport und Freizeit**

*Die Verwaltung wird beauftragt,*

1. *den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ortsüblich bekannt zu machen. dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.*
  2. *die für eine förmliche Festlegung notwendigen Voruntersuchungen mit der erforderlichen Beteiligung der betroffenen Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten sowie öffentlichen Aufgabenträger durchzuführen.*
  3. *die Satzung über die förmliche Festlegung als Entwicklungsmaßnahme mit Begründung vorzubereiten und bei einem entsprechenden Ergebnis der Voruntersuchungen und Beteiligungen gem. Ziffer 2 zur Beschlussfassung vorzulegen.*
  4. *vom Gutachterausschuss die Bewertung der im Untersuchungsgebiet gelegenen Grundstücke einzuholen.*
- B. *Die als **Anlage 4** beigefügte Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird beschlossen.*

Stadtverordneter Heidenreich bemängelt die mögliche Enteignung der Grundeigentümer. Er hält dieses Mittel nicht für notwendig.

Herr Hollmann weist auf die zwischenzeitlich durchgeführte Verkehrszählung hin, wonach dringend eine Entlastung des sogenannten Beimoorknotens notwendig ist. Auch dafür sei die Beplanung des Gebietes Beimoor-Süd umzusetzen.

Stadtverordneter Sinning weist – wie bereits in der letzten Sitzung – erneut darauf hin, dass es sich bei dem Verfahren inhaltlich nicht um Enteignung geht, sondern um die Verhinderung eines Flächenaufkaufes durch Dritte.

**Dem Beschlussvorschlag wird mehrheitlich zugestimmt.**