

Tagung zur Konversion von Militär- und Eisenbahnflächen

Dr. Jürgen Busse

Rechtsanwalt, Vizepräsident der Akademie ländlicher Raum

München, den 16.11.2016

1. Zum Begriff Konversion

Bahnflächen und militärische Grundstücke sind fachplanerisch privilegiert.

Bei militärischen Flächen werden Abweichungsentscheidungen nach § 37 BauGB getroffen.

Bei Eisenbahnarealen findet § 38 BauGB Anwendung. Danach sind für Eisenbahnflächen, die aufgrund eines Planfeststellungsverfahrens bebaut wurden, §§ 29 – 37 BauGB nicht anwendbar.

Konversion bedeutet Aufgabe eines fachplanerischen Privilegs;

Konsequenz Planungshoheit der Gemeinde lebt wieder auf.

2. Konversion bei militärischen Flächen

2.1. Freigabeverfahren

Nach Entbehrlichkeitsprüfung wird Freigabeverfahren durch Aufgabenerklärung des Verteidigungsministers umgesetzt.

Kommune hat Rechtsanspruch auf frühzeitige Erklärung der Freigabe und der Entwidmung militärisch nicht benötigter Flächen

Freigabeverfahren

2.2 Folgenutzungen für ehemals militärische Flächen

Im Außenbereich gelegene militärische Anlagen haben nach Aufgabe der Nutzung keinen Bestandsschutz (BVerwG v. 21.11.2000).

Sinnvoll, dass die Kommune Folgenutzungen frühzeitig mit städtebaulichen Rahmenkonzepten und Abstimmung mit dem Bund angeht.

Ermittlung des Verkehrswertes der Grundstücke und der Gebäude (nach § 63 BHO Verkehrswert).

Problem häufig Altlasten.

Freigabeverfahren

2.3 Städtebauliche Instrumente

- Städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Bauleitplanung mit städtebaulichen Verträgen
- Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 2 BauGB), Voraussetzung: Vorliegen besonderer Gründe, d.h. Freistellung der Flächen muss zeitlich absehbar sein

Freigabeverfahren

2.4 Schritte von der militärischen zur zivilen Nutzung

BlmA Modelle

- Modell 1, Verkauf der Flächen durch BlmA an privaten Investor; dieser schließt städtebaulichen Vertrag mit Kommune
- Modell 2, Bund bleibt zunächst Eigentümer; BlmA und Kommune schließen städtebaulichen Vertrag; gemeinsame Entwicklung der Flächen
- Modell 3, Erstzugriffsoption: BlmA verkauft Grundstücke an Kommunen oder deren Tochterunternehmen; Voraussetzung: Erwerb dient öffentlicher Aufgabe, z. B. Wohnraumversorgung oder Gewerbeflächen; Wertermittlung erfolgt auf Basis der „Nachnutzung“

3. Konversion bei Eisenbahnflächen

3.1 Bahnbezogene Nutzungen

Bei Bahnflächen ist gemäß § 38 BauGB Planungsrecht nach §§ 29 – 37 BauGB ausgesetzt.

Dies gilt nur, sofern Bahnflächen für bahnbezogene Nutzungen verwendet werden (BVerwG, NVwZ 1989, 655). Dies sind Serviceeinrichtungen in Bahnhöfen wie Verkaufsstätten zur Deckung des Reisebedarfs, Gaststätten und Toilettenanlagen.

Konversion bei Eisenbahnflächen

3.2 Bauleitplanung für nicht entwickelte Bahnflächen

Gemeinde kann vor Entwidmung von Bahnflächen Aufstellung von Bebauungsplänen beschließen, um bestimmte Nutzungen auszuschließen, z.B. Spielhallen, Vergnügungsstätten.

Sicherung durch Veränderungssperre zulässig. Voraussetzung nach BVerwG: Aufhebung der bahnrechtlichen Zweckbestimmung einer Fläche muss mit Sicherheit bevorstehen (BVerwG, NVwZ 1989, 655)

Konversion bei Eisenbahnflächen

3.3 Freistellungsverfahren

Entwidmung von Bahnflächen erfolgt gemäß § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) durch Feststellung der Planfeststellungsbehörde (Eisenbahnbundesamt) im Rahmen eines förmlichen Freistellungsverfahrens.

Antragsberechtigt für Freistellungsverfahren sind Eisenbahninfrastrukturunternehmen, Grundstückseigentümer und Gemeinde.

Bei gemeindlicher Bauleitplanung für entwidmete Flächen muss Gemeinde auf Haftungsansprüche bei Reduzierung von Baurechten gemäß § 42 BauGB beachten.

Konversion bei Eisenbahnflächen

3.3 Freistellungsverfahren

Städtebauliche Instrumente sind:

Städtebauliche Sanierungs- oder
Entwicklungsmaßnahme,
Vorhaben- und Erschließungsplan,
Bauleitplanung mit städtebaulichen
Verträgen,

Auch hier kommt Baurecht auf Zeit gemäß
§ 9 Abs. 2 BauGB in Betracht, jedoch ist
Voraussetzung, dass Entwidmung
bevorsteht.