

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XVII
Erster Teil: Grundlagen	1
§ 1 Einführung	1
1. Problemstellung	1
2. Ziel und Gang der Untersuchung	4
§ 2 Konversion militärischer Liegenschaften	7
I. Konversion im Kontext des Städtebaurechts	7
1. Begriff der Konversion	7
2. Konversionsprozess in Zahlen	8
3. Städtebauliche Bedeutung und Potential von Konversions- flächen	11
a) Konversion im Kontext einer nachhaltigen Stadtent- wicklung	11
b) Typisierung und Nutzungspotentiale von Konversions- flächen	13
II. Freigabe- und Verwertungsverfahren militärischer Liegenschaften in der Praxis	17
1. Bundeswehrliegenschaften	17
2. Sonderfall: Freigabe von Liegenschaften der NATO- und Gast- streitkräfte	20
Zweiter Teil: Planungsrechtliche Rahmenbedingungen der Konversion ..	23
§ 3 Grundzüge militärischer Fachvorhabenplanung	23
I. Rechtsgrundlagen militärischer Vorhabenplanung	24
1. Landbeschaffungsgesetz als einschlägiges »Fachplanungs- gesetz«	25
a) Verfahren der Bezeichnung nach § 1 Abs.2, Abs.3 LBG	25
b) Qualifizierung der Bezeichnungsverfügung als materielle Planungsentscheidung	27
2. Städtebaurechtliche Sonderregelung des § 37 BauGB	29

a) Militärische Anlagen als von § 37 BauGB erfasste Vorhaben	30
aa) Vorhaben des Bundes	30
bb) Besondere öffentliche Zweckbestimmung	31
cc) Erforderlichkeit einer Abweichung von städtebaulichen Vorschriften	33
b) Verfahren nach § 37 Abs.2, Abs.4 BauGB	35
c) Fehlender Planungscharakter der Abweichungsentscheidung nach § 37 BauGB	36
3. Luftverkehrsrechtliche Sondervorschriften der §§ 30, 6 LuftVG	39
4. Defizite der derzeitigen Regelung militärischer Fachvorhabenplanung und Reformbedarf	41
II. Städtebauliche Privilegierung militärischer Vorhaben im Zeitpunkt ihrer Errichtung	46
1. Privilegierung bezeichneter Vorhaben nach § 1 Abs.2, Abs.3 LBG iVm § 37 Abs.4 BauGB	47
2. Privilegierung von Verteidigungsvorhaben nach § 37 Abs.1, Abs.2 BauGB	49
3. Privilegierung militärischer Flugplätze nach § 38 BauGB	51
a) Inhalt und Anwendungsbereich des § 38 BauGB im Überblick	51
b) Verfahren nach § 30 Abs.1 LuftVG als »sonstiges Verfahren« iSv § 38 BauGB	53
§ 4 Konversionsflächen und kommunale Planungshoheit	57
I. Privilegierung militärischer Fachvorhabenplanung gegenüber nachfolgender Bauleitplanung	57
1. Überplanung nach § 1 Abs.3 LBG bezeichneter Verteidigungsvorhaben	58
a) Wirksame Bezeichnungsverfügung als Anknüpfungspunkt für die Beschränkung nachfolgender Bauleitplanung	59
b) Widmung der Anlage als Grundlage der Beschränkung kommunaler Planungshoheit?	62
aa) Öffentlich-rechtliche Sachqualität und Widmung militärischer Anlagen	63
(1) Überkommene Sichtweise: Akzeptanz »gesetzloser« Widmung	65
(2) Vereinbarkeit mit dem Grundsatz des Vorbehalts des Gesetzes	67

bb) Fehlende planungsrechtliche Relevanz der Widmung . . .	69
2. Überplanung militärischer Flugplätze	72
a) Beschränkung nachfolgender Bauleitplanung durch § 38 BauGB	73
b) Dogmatische Begründung des Vorrangverhältnisses	75
3. Überplanung nach § 37 Abs.2 BauGB privilegierter Verteidigungsvorhaben	77
4. Sonderfall: Überplanung von Altanlagen	80
II. Entprivilegierung durch Entlassung aus der militärischen Trägerschaft	81
1. Entlassung aus der militärischen Trägerschaft im Wege der Freigabe	82
a) Erforderlichkeit der Entlassung aus der militärischen Trägerschaft	83
aa) Wegfall der Privilegierungswirkung der militärischen Planungsentscheidung	83
bb) Erforderlichkeit der Freigabe im Übrigen	83
b) Entlassung aus der militärischen Trägerschaft durch faktische Außerdienststellung	85
aa) Entwidmung	85
bb) Funktionslosigkeit militärischer Fachvorhabenplanung	86
c) Entlassung aus der militärischen Trägerschaft durch förmliche Freigabeerklärung	88
aa) Freigabe als konkludente Aufhebung der militärischen Planungsentscheidung	90
bb) Freigabe als Verzicht auf die Rechte aus der militärischen Planungsentscheidung	92
2. Rechtsanspruch betroffener Gemeinden auf Abgabe der Freigabeerklärung	95
§ 5 Bauplanungsrechtlicher Status von Konversionsflächen nach der Freigabe	98
I. Konversionsflächen als (qualifiziert) beplante Flächen	99
1. Konversionsflächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 Abs.1 BauGB	99
a) Ausweisung als Sondergebiet iSv § 11 Abs.1 BauNVO	99
b) Nachrichtliche Übernahme	101

2.	Konversionsflächen im Geltungsbereich eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans	102
II.	Konversionsflächen als Innen- oder Außenbereichsflächen iSv §§ 34, 35 BauGB	103
1.	Unbebaute und untergeordnet bebaute Militärareale	105
2.	Kasernenanlagen und andere mit militärischen Zweckbauten bebaute Areale	107
a)	Faktisches Sondergebiet iSv § 34 Abs.2 BauGB	108
b)	Zusammenhängend bebauter Ortsteil iSv § 34 Abs.1 BauGB ..	110
aa)	Isolierte Betrachtung der Konversionsfläche	110
bb)	Betrachtung der Konversionsfläche als Teil des Umgebungszusammenhangs	114
c)	Außenbereich iSv § 35 BauGB	116
3.	Militärische Wohnsiedlungen, reine Verwaltungsgebäude und Infrastruktureinrichtungen	116
III.	Exkurs: Zwischennutzungen auf Konversionsflächen	118
1.	Problemstellung	118
2.	Mögliche Lösungen	119
a)	Genehmigung von Zwischennutzungen	119
b)	Duldung von Zwischennutzungen	120
c)	Planungsrechtliche Folgen von Zwischennutzungen	121
§ 6 <i>Entwicklungsmodelle und kommunaler Zwischenerwerb von Konversions-</i> <i>flächen</i>		122
I.	Überblick über mögliche Entwicklungsmodelle für Konversions- flächen	122
a)	Kommunale »Eigenentwicklung« der Konversionsflächen ...	124
b)	Einschaltung von Entwicklungsgesellschaften	125
aa)	Entwicklung durch kommunale Eigengesellschaften ...	125
bb)	Entwicklung durch gemischt-wirtschaftliche Gesell- schaften	125
c)	Entwicklung unter Beteiligung privater Investoren	126
d)	Entwicklung unter Beteiligung des Bundes	127
II.	Kommunaler (Zwischen-)Erwerb von Konversionsflächen	127
1.	Problematik der Kaufpreisfindung	128
a)	Verkehrswert ehemals militärisch genutzter Liegenschaften ..	130

b) Verfahren der Wertermittlung	131
c) Alternative Gestaltung des Kaufvertrages	133
2. Berücksichtigung militärischer Altlasten	133
a) Kontamination von Konversionsflächen: Militärische Altlasten	134
aa) Begriffsbestimmung	134
bb) Kontaminationspotential militärischer Liegenschaften	136
cc) Sanierungsverantwortung des Bundes	137
b) Bedeutung für den Grunderwerb	140
Dritter Teil: Instrumente kommunaler Initiativplanung	143
§ 7 <i>Konversionsflächen als Gegenstand gemeindlicher Bauleitpläne</i>	144
A. Besonderheiten hinsichtlich Zeitpunkt und Form der Beplanung von Konversionsflächen	145
I. Frühzeitige Beplanung von Konversionsflächen mittels bedingter Festsetzungen nach § 9 Abs.2 BauGB	146
1. Vorliegen der Voraussetzungen des § 9 Abs.2 S.1 BauGB	147
a) Flächenfreigabe als aufschiebende Bedingung	147
aa) Zulässigkeit aufschiebender Bedingungen	148
bb) Hinreichende Bestimmtheit der Bedingung	149
b) Konversion als »besonderer Fall« iSv § 9 Abs.2 S.1 BauGB	150
c) Zulässige Reichweite der Bedingung	153
aa) Unzulässigkeit einer Bedingung des Bebauungsplans insgesamt	153
bb) Bedingtheit »bestimmter« Festsetzungen	154
2. Erfordernis der Festlegung von Folgenutzungen nach § 9 Abs.2 S.2 BauGB	156
3. Besonderheiten bei der Beachtung der allgemeinen Planungs-schranken	157
a) Erforderlichkeit der frühzeitigen Beplanung	158
b) Anforderungen an die Abwägung	159
c) Beachtung des Entwicklungsgebots	160
II. Beplanung von Konversionsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB	161
1. Konversion als Innenentwicklung iSv § 13a BauGB	163

a)	Begriff der Innenentwicklung	163
b)	Bedeutung für militärische Konversionsflächen	166
2.	Sonstige Anwendungsvoraussetzungen	169
a)	Grundflächenbegrenzung	170
b)	Fehlen von Ausschlussgründen	170
B.	Materielle Anforderungen an die Beplanung von Konversionsflächen . . .	171
I.	Erforderlichkeit der Beplanung von Konversionsflächen	171
1.	Planungsbefugnis	172
2.	Planungspflicht	174
II.	Konversionsspezifische Abwägungsbelange	175
1.	Zivile Anschlussnutzung militärischer Liegenschaften (§ 1 Abs.6 Nr.10 BauGB)	175
2.	Ergebnisse informeller Planungen (§ 1 Abs.6 Nr.11 BauGB) . . .	176
a)	Stellenwert informeller Planungen im Konversionsprozess . . .	176
b)	Berücksichtigung informeller Planungen in der Abwägung . .	178
3.	Umweltschützende Belange (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB iVm § 1a BauGB)	179
a)	Berücksichtigung von Natur und Landschaft in der planerischen Abwägung	180
b)	Beplanung von Konversionsflächen als »Eingriff«	182
aa)	»Eingriff« iSv § 1a Abs.3 BauGB iVm §§ 18 Abs.1, 14 BNatSchG	183
bb)	Abweichende Eingriffsdefinition für Brachflächen nach § 4 Abs.2 Nr.1 LG NRW	186
(1)	Verfassungsrechtliche Beurteilung der Abweichung . .	186
(2)	Bedeutung für das Baurecht	189
c)	Wegfall der Ausgleichspflicht nach § 1a Abs.3 S.5 BauGB . .	190
C.	Militärische Altlasten in der Bauleitplanung	192
I.	Gefahrerforschungs-/Nachforschungspflichten	195
1.	Ermittlung und Bewertung militärischer Altlasten	196
2.	Zeit- und Kostenersparnis durch Wahrunterstellung?	200
II.	Abwägungspflichten	202
III.	Kennzeichnungspflichten	206

§ 8 Konversionsflächen als Gegenstand städtebaulicher Gesamtmaßnahmen .	209
A. Konversionsflächen und städtebauliches Entwicklungsrecht	210
I. Konversionsflächen als Gegenstand von Entwicklungsmaßnahmen iSv § 165 BauGB	212
1. Räumliche Anforderungen des § 165 Abs.2 BauGB	214
2. Inhaltliche Anforderungen des § 165 Abs.3 BauGB	216
a) Konversion im Allgemeinwohlinteresse	217
aa) Konversion als »Wiedernutzung brachliegender Flächen«	217
bb) Sonstige Rechtfertigungsansätze zur Begründung des Gemeinwohlintereses	221
b) Erforderlichkeit der Entwicklungsmaßnahme	223
aa) Ausschluss alternativer Entwicklungsinstrumente	224
bb) Sonderproblem: Veräußerungsbereitschaft des Bundes	225
3. Zustimmung des Bedarfsträgers	227
II. Grunderwerb der Gemeinde im Zuge der Entwicklungsmaßnahme	228
1. Bestimmung des entwicklungsunbeeinflussten Anfangswertes von Konversionsflächen	229
2. Berücksichtigung von Altlasten	233
3. Grunderwerbkooperationsmodell	234
III. Einschaltung eines Entwicklungsträgers	235
1. Rechtsnatur und Inhalt des Entwicklungsträgervertrages	237
2. Ausschreibungspflicht	238
B. Konversionsflächen und städtebauliches Sanierungsrecht	240
I. Wiedernutzbarmachung von Militärf Flächen als Sanierungs- maßnahme iSv § 136 BauGB	241
1. Räumliche Anforderungen des § 136 Abs.2 BauGB	242
2. Vorliegen »städtebaulicher Missstände«	243
a) Konversion als Substanzschwächensanierung	243
b) Konversion als Funktionsschwächensanierung	244
II. Abgrenzung von städtebaulichem Sanierungs- und Entwicklungs- recht	246

Vierter Teil: Instrumente kooperativer Entwicklung	249
<i>§ 9 Städtebauliche Verträge zur Konversion militärischer Liegenschaften</i> ...	250
I. Zweiseitige städtebauliche Vertragsverhältnisse	251
1. Städtebauliche Verträge zwischen Gemeinde und Flächen- erwerber/Investor	251
a) Zulässige Regelungsgegenstände städtebaulicher Verträge im Überblick	251
b) Grenzen vertraglicher Vereinbarungen	253
aa) Materielle Grenzen städtebaulicher Verträge	254
bb) Problematik der Abschöpfung planungsbedingter Boden- wertsteigerungen	256
c) Konversion und städtebaulicher Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB	259
aa) Vorteile eines vorhabenbezogenen Vorgehens iSv § 12 BauGB	260
bb) Zugriffsrecht auf die Konversionsfläche als Voraussetzung	262
cc) Inhalt des Durchführungsvertrags	264
2. Städtebauliche Verträge zwischen Gemeinde und Bund	264
II. Mehrpolige städtebauliche Vertragsverhältnisse	266
1. Rechtliche Zulässigkeit mehrpoliger städtebaulicher Verträge ...	267
2. Inhaltliche Ausgestaltung mehrpoliger städtebaulicher Verträge .	269
a) Interessenschwerpunkte der Konversionsbeteiligten	269
b) Kasseler Modell	270
c) Bitburger Modell	272
<i>§ 10 Koppelung von städtebaulichem Vertrag und Grundstücksveräußerung</i> .	274
I. Abschluss von Zielbindungsvereinbarungen nach § 11 Abs.1 S.2 Nr.2 BauGB	275
a) Bauverpflichtung und Nutzungsbindung	276
b) Sicherung der Bauverpflichtung	277
c) Rechtsnatur und Form der Vereinbarung	279
II. Vergaberechtliche Ausschreibungspflichten	281
1. Stand deutscher und europäischer Rechtsprechung	282
a) Die sog. »Ahlhorn-Rechtsprechung« und ihre Folgen	282
b) Kernaussagen des Europäischen Gerichtshofs	284

2. Vergaberechtliche Konsequenzen für kommunale Grundstücksgeschäfte	286
a) Reine Grundstückskaufverträge ohne Bauverpflichtung	287
b) Grundstückskaufverträge mit Bauverpflichtung	288
aa) Einklagbare Bauverpflichtung	288
bb) Erfordernis des unmittelbaren wirtschaftlichen Interesses der Gemeinde	290
cc) Anforderungen an die Bauleistungsdefinition durch die Gemeinde	295
dd) Entgeltlichkeit	297
3. Sonderproblem: Grundstücksveräußerung durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	299
IV. EU-beihilfenrechtliche Risiken des Verkaufs von Konversionsflächen	302
a) Beihilfengewährung durch verbilligte Abgabe von Konversionsflächen	302
b) Erfordernis der Notifizierung	304
c) »Grundstücksmitteilung« der Kommission: mittelbares Ausschreibungserfordernis?	305
Fünfter Teil: Zusammenfassung der Ergebnisse	307
Literaturverzeichnis	329
Sachverzeichnis	355