



## Die Entwicklungssatzung Heide-Süd

Die Ausweisung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd erfolgte auf Grundlage der §§165 ff. des Baugesetzbuches. Die Satzung vom 12.04.1995 wurde am 03.11.1995 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) bekannt gemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Allgemein erfolgt die Ausweisung einer Entwicklungsmaßnahme hauptsächlich für Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebietes, die entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erstmals entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden sollen. Auf Grundlage des Entwicklungsrechts bestehen für die Kommune Einflussmöglichkeiten auf private Baumaßnahmen sowie deren Umsetzungen, ebenso auf Grundstücksteilungen, Verkäufe bzw. Maßnahmen, die die Nutzungs- und städtebauliche Struktur des Gebietes beeinflussen.

### Das entwicklungsrechtliche Genehmigungsverfahren nach § 169 in Verbindung mit §§ 144 und 145 Baugesetzbuch (BauGB)

Für nachfolgend näher beschriebene Verfahren muss das sogenannte "Entwicklungsrechtliche Genehmigungsverfahren nach § 169 i. V. mit §§ 144 und 145 BauGB" durchgeführt werden.

**Zweck:** Die Gemeinde erhält Kenntnis von allen für die Durchführbarkeit der Entwicklungsmaßnahme bedeutsamen Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, um die Entwicklungsziele der Stadt Halle (Saale) umsetzen zu können.

**Ziel:** Unterbinden von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, sofern diese den Ablauf der Entwicklungsmaßnahme stören oder erschweren können. Das entwicklungsrechtliche Genehmigungsverfahren bietet Schutz für die von der Maßnahme betroffenen Grundstückseigentümer, indem Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge verhindert werden, die sich beim weiteren Fortgang der Entwicklungsmaßnahme als verfehlt erweisen würden.

#### Die Genehmigungspflicht besteht für:

- Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen
- Beseitigung baulicher Anlagen (Abbruch)
- Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken bzw. baulichen Anlagen, die sonst nicht bauordnungsrechtlich genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind (z.B. Modernisierung, Ausbau, Anbau)
- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird (z.B. Miet-, Nutzungs-, Pachtverträge)
- Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
- Grundstücksteilungen
- Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts
- Grundstücksverkauf
- Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Grunddienstbarkeit, Grundstücksnießbrauch, Vorkaufsrecht, Reallast, Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld)
- Schuldrechtlicher Vertrag mit Verpflichtungen (z.B. Verpflichtung zur Veräußerung)

**Von der Genehmigungspflicht befreit sind:**

- Rechtsvorgänge, bei denen die Gemeinde als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist
- Rechtsvorgänge zur Vorwegnahme der Erbfolge
- Vorhaben, die vor der förmlichen Festlegung des Entwicklungsgebietes baurechtlich genehmigt worden sind
- Unterhaltungsarbeiten am Bestand (zur Gewährung der normalen Benutzbarkeit)
- Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung

**Ablauf des entwicklungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens:**

Der Antrag auf entwicklungsrechtliche Genehmigung ist schriftlich (Formblatt) unter Beifügung der erforderlichen Unterlagen, die den Vorgang eindeutig erkennen und beurteilen lassen bei der

Stadt Halle (Saale)  
Geschäftsbereich II Stadtentwicklung und Umwelt  
Fachbereich Planen  
Abt. Städtebauförderung  
Marktplatz 1  
06100 Halle (Saale)

zu stellen (1-fach).

Über die Genehmigung entscheidet die Stadt Halle (Saale) bei bauantragsfreien Vorhaben innerhalb eines Monats nach Eingang des vollständigen Antrages. Ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich, wird über die entwicklungsrechtliche Genehmigung innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrages entschieden. Kann die Prüfung des Antrages in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden, kann die Frist um den Zeitraum verlängert werden, der notwendig ist, um die Prüfung abschließen zu können. Die Bearbeitungszeit beträgt aber jeweils höchstens vier Monate.

Der Antragsteller erhält einen Bescheid zur entwicklungsrechtlichen Entscheidung. Der Bescheid ergeht kostenfrei.

**Grundsatz:** Die entwicklungsrechtliche Genehmigung kann versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass der Vorgang die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme unmöglich macht, wesentlich erschwert oder den Entwicklungszielen zuwiderlaufen würde.

**Besondere Hinweise zum ENTWICKLUNGSVERMERK**

Alle Grundstücke, die im Entwicklungsgebiet liegen, werden gemäß § 165 Abs. 9 BauGB im Grundbuch mit einem Entwicklungsvermerk versehen. Durch die Eintragung des Vermerks werden alle Grundstückseigentümer und jeder andere, der Grundstücksinteressen im Entwicklungsgebiet hat, über das zeitliche Sonderrecht der Entwicklungsmaßnahme informiert und wissen damit, dass ihre Maßnahmen mit der Stadt Halle (Saale) gemäß § 169 BauGB abgestimmt werden müssen. Durch diese Vorgehensweise sollen Fehlinvestitionen ausgeschlossen werden. Der Entwicklungsvermerk dient insofern dem Schutz der Eigentümer im Entwicklungsgebiet.

**Der Entwicklungsvermerk hat lediglich informativen Charakter.** Er ist keine Grundstücksbelastung im Sinne des Grundbuchrechts und hat damit keine Rangstelle im Grundbuch. Finanzierungen, für die Sicherheiten im Grundbuch gestellt werden müssen, oder andere Belastungen in den Grundbüchern können weiterhin erfolgen. Nach dem Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (dies geschieht durch Aufhebung der Entwicklungssatzung und wird öffentlich bekannt gemacht) wird der Entwicklungsvermerk wieder gelöscht. Durch die Eintragung und die Löschung entstehen den Grundstückseigentümern keine Kosten.

## **Steuerrechtliche Bescheinigung von Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 7h, 10f, 11a und 52 Abs. 21 Satz 6 Einkommenssteuergesetz (EStG)**

Sollen für das beantragte Vorhaben Steuervergünstigungen nach §§ 7h, 10f, 11a und 52 Abs. 21 Satz 6 EStG, § 82g Einkommenssteuer-Durchführungsverordnung (EStDV) in Anspruch genommen werden, ist vor Beginn jeder Art von Ausführungsmaßnahmen eine entsprechende Modernisierungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde abzuschließen. Weitere Voraussetzung ist die Belegenheit des Vorhabens innerhalb einer rechtswirksamen städtebaulichen Entwicklungssatzung. Weitergehende Informationen zur Modernisierungsvereinbarung und späteren Beantragung einer Bescheinigung nach § 7h EStG sind über die Abteilung Städtebauförderung des Fachbereiches Planen der Stadt Halle (Saale) erhältlich.

Das Bescheinigungsverfahren basiert auf den Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommenssteuergesetzes (EStG) (BeschRiLi zu § 7h EStG). Die Ausstellung der Bescheinigung ist gebührenpflichtig.

Informationen zur BeschRiLi zu § 7h EStG sind im Internet u.a. auf der Website des Landes Sachsen-Anhalt: <http://www.landesrecht.sachsen-anhalt.de/jportal/portal/t/f5w/page/bssahprod.psml?doc.hl=1&doc.id=VVST-VVST000009511&documentnumber=6&numberofresults=6&doctype=vvst&showdoccase=1&doc.part=F&paramfromHL=true#focuspoint> erhältlich.