



Amtsblatt für Brandenburg

18. Jahrgang

Potsdam, den 16. Mai 2007

Nummer 19

Inhalt	Seite
BEKANNTMACHUNGEN DER LANDESBEHÖRDEN	
Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung	
Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben - Einzelhandelserlass -	1031
Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Familie	
Änderung der Richtlinie des Ministeriums für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Familie zur Förderung von Ausbildungsverbänden im Land Brandenburg	1057
Änderung der Richtlinie des Ministeriums für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Familie zur Förderung von Beschäftigung für arbeitslose Jugendliche bis zum vollendeten 25. Lebensjahr mit abgeschlossener Berufsausbildung	1058
Ministerium der Finanzen	
Besoldung der Professoren und hauptamtlichen Hochschulleiter - Festsetzung des Besoldungsdurchschnitts für das Jahr 2007	1058
Landesumweltamt Brandenburg	
Genehmigung für die wesentliche Änderung einer Motocross-Trainingsstrecke in 16798 Fürstenberg/Havel	1059
Landesumweltamt Brandenburg und Landkreis Potsdam-Mittelmark, untere Wasserbehörde	
Errichtung und Betrieb von 23 Windkraftanlagen im Landkreis Potsdam-Mittelmark in der Gemarkung 14822 Schlalach	1059
BEKANNTMACHUNGEN DER GERICHTE	
Zwangsversteigerungssachen	1061
Aufgebotssachen	1080
Gesamtvollstreckungssachen	1080
Registersachen	1083

Inhalt	Seite
SONSTIGE BEKANNTMACHUNGEN	
Ungültigkeitserklärung eines Dienstausweises	1083
NICHTAMTLICHE BEKANNTMACHUNGEN	
Gläubigeraufruf	1084

BEKANNTMACHUNGEN DER LANDESBEHÖRDEN

**Bauplanungsrechtliche Beurteilung
von großflächigen Einzelhandelsvorhaben
- Einzelhandelserlass -**

Runderlass Nr. 23/1/2007
des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung
Vom 10. April 2007

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	1032	5	Landesplanerische Verfahren	1042
1.1	Zweck des Erlasses	1032	5.1	Raumordnungsverfahren	1042
1.2	Adressaten	1032	5.2	Zielabweichungsverfahren	1042
1.3	Anwendungsbereich	1033	6	Kommunale Planung	1043
2	Begriffe (Nicht abschließende Erläuterungen)	1033	6.1	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	1043
2.1	Einkaufszentren (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)	1033	6.2	Zielanpassung	1043
2.2	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)	1033	6.3	Auskunftspflicht über das Inkrafttreten eines Bauleitplanes	1043
2.3	Sonstige großflächige Handelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauNVO)	1034	6.4	Einzelhandelskonzepte	1043
2.4	Fachmärkte	1034	6.4.1	Gemeindliche Einzelhandelskonzepte	1043
2.5	Factory-Outlet-Center (FOC)	1034	6.4.2	Interkommunale Einzelhandelskonzepte	1043
2.6	Geschossfläche	1035	6.5	Standortgemeinschaft	1044
2.7	Verkaufsfläche	1035	6.6	Private Initiativen zur Stadtentwicklung (§ 171f BauGB) - Business Improvement Districts (BID)	1044
2.8	Sortimente	1035	6.7	Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB	1044
2.9	Randsortimente	1035	6.8	Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	1045
2.10	Einzugsbereich	1035	6.9	Darstellung im Flächennutzungsplan	1045
2.11	Zentrale Versorgungsbereiche	1035	6.10	Festsetzung im Bebauungsplan	1045
3	Die Steuerungswirkung von § 11 Abs. 3 BauNVO	1036	6.10.1	Festsetzung „Kerngebiet“	1046
3.1	Allgemeines	1036	6.10.2	Festsetzung „Sondergebiet“	1046
3.2	Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO	1036	6.10.3	Beschränkung des Einzelhandels in sonstigen Baugebieten	1046
3.3	Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO	1037	6.10.4	Festsetzung von Sortimenten	1046
3.4	Ausnahme nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO	1038	6.10.5	Festsetzungen/Bebauungsplan zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche (§ 9 Abs. 2a BauGB)	1046
3.5	Prüfung von Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO	1039	6.11	Sonstiges	1047
3.5.1	Sonderfall Agglomeration	1039	6.11.1	Beteiligung der benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)	1047
3.5.2	Sonderfall gemeinsame beziehungsweise ergänzende Ansiedlung mit Vergnügungs- beziehungsweise Freizeiteinrichtungen mit hoher Besucherfrequenz	1040	6.11.2	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)	1049
3.6	Darlegungslast	1040	6.11.3	Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)	1049
3.7	Gutachten	1040	6.11.4	Baurecht auf Zeit	1049
4	Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch die Landes- und Regionalplanung	1040	6.11.5	Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung	1050
4.1	Erfordernisse der Raumordnung	1040	7	Baurechtliche Zulässigkeit im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB	1050
4.2	Erfordernisse der Raumordnung der gemein- samen Landesplanung Berlin-Brandenburg	1041	7.1	Zulässigkeit im Kerngebiet (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)	1050
4.2.1	Ziele der Raumordnung	1041	7.2	Zulässigkeit im allgemeinen und reinen Wohn- gebiet (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)	1050
4.2.2	Grundsätze der Raumordnung	1041	7.3	Zulässigkeit im Dorf- und Mischgebiet (§ 6 Abs. 1 BauNVO)	1051
			7.4	Zulässigkeit im Gewerbe- und Industriegebiet (§ 8 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)	1051
			7.5	Zulässigkeitsbeschränkung durch § 15 BauNVO	1051
			8	Baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Innen- und Außenbereich	1052
			8.1	Innerhalb in Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB)	1052

8.1.1	Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung	1052
8.1.2	Keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (§ 34 Abs. 3 BauGB)	1052
8.1.3	Keine Anwendung von § 34 Abs. 3a BauGB auf bestimmte Einzelhandelsbetriebe	1053
8.1.4	Zulässigkeit im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans mit Festsetzungen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche (§ 9 Abs. 2a BauGB)	1053
8.1.5	Gesicherte Erschließung	1053
8.2	Im Außenbereich	1053
8.3	Nutzungsänderungen und Erweiterungen	1054
8.4	Behandlung von Bauanträgen	1054
8.4.1	Antragsunterlagen	1054
8.4.2	Festschreibung in der Baugenehmigung	1054
8.4.3	Prüfungsumfang	1054
9	Vorhabenbezogene Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	1054
Anlage 1:	Sortimentsliste	1055
Anlage 2:	Arbeitshilfe/Checkliste für Gutachten betreffend großflächige Einzelhandelsvorhaben	1056

1 Allgemeines

1.1 Zweck des Erlasses

Der Einzelhandel nimmt traditionell im Städtebau und in der Stadtentwicklung eine hervorgehobene Stellung ein. Er hat besondere Bedeutung für

- die Stadtstruktur (Belegung der Innenstädte und Nebenzentren sowie der Ortszentren),
- den Verkehr (motorisierter Einkaufsverkehr, öffentlicher Personennahverkehr, Wirtschaftsverkehr, ruhender Verkehr, Fuß- und Radverkehr),
- die Stadtgestalt (öffentlicher Raum, Denkmalschutz, Maßstäblichkeit) und
- die soziale Integration (Nahversorgung, Kommunikation).

Der Strukturwandel im stationären Einzelhandel (Konzentration/Filialisierung, Entstehung von Großstrukturen, Expansion der Fachmärkte, neue Vertriebsformen) hat in Verbindung mit der Verlagerung der Handelsstandorte aus den Zentren an die Peripherie zu neuen Anforderungen an den Städtebau geführt. Erforderlich ist die Integration des Handels in funktionaler, maßstäblicher und räumlicher Hinsicht, und zwar auf Ebene des Wohngebiets, des Ortsteils, der Gemeinde und der Region.

Eine besondere Bedeutung beim Strukturwandel des Handels haben großflächige Einzelhandelsvorhaben. Aus Sicht der Planung stellen sich mit diesen Betriebsformen besondere städtebauliche und regionale Integrationsprobleme, die vor allem auf deren Merkmale „Großmaßstäblichkeit, dezentrale Standorte und innen-

stadtrelevante Sortimentsstrukturen“ zurückzuführen sind. Die Gefahr des Verlustes städtischer Funktionen, insbesondere für die Zentrenlagen, droht durch die Weiterentwicklung von in die städtische Siedlungsstruktur nicht integrierten Handelszentren durch ergänzende Freizeit-, Kultur- und Gastronomieeinrichtungen zu neuartigen „Erlebnis-Welten“, sogenannten „Urban-Entertainment-Centern“ (UEC).

Die Innenstädte und Ortszentren sind traditionell Standorte des Einzelhandels, der Kultur und der lokalen Identität. Sie dienen der örtlichen und überörtlichen Versorgung. Um dieses zu sichern und weiter zu entwickeln, hängt es wesentlich davon ab, dass sich die Standortentscheidungen im Einzelhandel auch zukünftig an der Förderung der Innenstadtentwicklung und der Stärkung historisch gewachsener Zentren orientieren. Die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden ist von hoher städtebaulicher Bedeutung, sie dient der Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie besonders der Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung. Diese bedarf angesichts der demografischen Entwicklung eines besonderen Schutzes, auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen.

Die folgenden Ausführungen sollen als Planungs- und Entscheidungshilfe bei der Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sowie von Nutzungsänderungen für entsprechende Zwecke dienen. Sie gehen vom geltenden Recht aus und berücksichtigen die einschlägige Rechtsprechung. Sie sind ausschließlich auf städtebauliche und raumordnerische Ziele, insbesondere auf die Sicherung einer ausreichenden, wohnortnahen Versorgung ausgerichtet (§ 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches - BauGB). Sie verfolgen nicht das Ziel, auf den Wettbewerb der unterschiedlichen Unternehmen und Betriebsformen des Handels Einfluss zu nehmen.

Es soll im Rahmen der Landes-, Regional- und Bauleitplanung sowie im Rahmen der Beurteilung von Vorhaben durch die Bauaufsichtsbehörden sichergestellt werden, dass sich der Einzelhandel an städtebaulich integrierten Standorten entfalten kann, und zwar sowohl im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot als auch zur Attraktivitätssteigerung der Innenstädte, Stadtteilzentren und Ortskerne, um diese unter anderem in ihrer Versorgungs-, Dienstleistungs- und Kommunikationsfunktion zu stärken.

1.2 Adressaten

Der vorliegende Erlass soll den Trägern der Landes- und Regionalplanung, den Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung und den Bauaufsichtsbehörden als Grundlage für die Beurteilung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) dienen und für Investoren, Grundstückseigentümer und den Einzelhandel

Orientierung bezüglich Planungs- und Investitionssicherheit geben.

1.3 Anwendungsbereich

Dieser Erlass ist auf folgende Vorhaben anzuwenden:

- Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren (Nummer 2.1), großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Nummer 2.2) und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (Nummer 2.3) im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO,
- Errichtung und Erweiterung von Factory-Outlet-Centern (Nummer 2.5),
- Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben,
- Umwandlung eines Großhandelsbetriebs ganz oder teilweise zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb,
- Änderung eines in der Baugenehmigung festgeschriebenen Warensortiments,
- Nutzungsänderungen von vorhandenen Gebäuden zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben,
- Errichtung von mehreren jeweils nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben in räumlicher Nähe und zeitlichem Zusammenhang (Agglomeration, Nummer 3.5.1),
- gemeinsame beziehungsweise ergänzende Ansiedlung mit Vergnügungs- beziehungsweise Freizeiteinrichtungen, die eine hohe Besucherfrequenz aufweisen.

2 Begriffe (Nicht abschließende Erläuterungen)

2.1 Einkaufszentren (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)

Der Begriff des Einkaufszentrums wird durch die Bau-nutzungsverordnung nicht definiert. Ein Einkaufszentrum im Rechtssinne ist ein von vornherein einheitlich geplanter, finanzierter, gebauter und verwalteter Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe - zumeist verbunden mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben (BVerwG, Urteil vom 27.04.1990 - 4 C 16.67 -, NVwZ 1990, 1074). Fehlt es an einer solchen einheitlichen Planung des Vorhabens, kann gleichwohl ein Einkaufszentrum gegeben sein. Voraussetzung hierfür ist außer der engen räumlichen Konzentration mehrerer Einzelhandelsbetriebe ein Mindestmaß an äußerlich in Erscheinung tretender gemeinsamer Organisation und Kooperation, welche die Ansammlung mehrerer Betriebe zu einem planvoll gewachsenen und aufeinander bezogenen Ganzen werden lässt. Ein Beispiel für organisatorische und betriebliche Gemeinsamkeiten in diesem Sinne ist das gemeinsame Konzept [BVerwG, Urteil vom 27.04.1990 - 4 C 16.67 -, NVwZ 1990, 1074 (1075)].

Ein Einkaufszentrum kann sich auch nachträglich entwickeln, wenn mehrere Betriebe zu einem Einkaufszentrum zusammenwachsen. Dies setzt neben der erforderlichen räumlichen Konzentration weitergehend voraus,

dass die einzelnen Betriebe aus der Sicht des Kunden als aufeinander bezogen, als durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten [BVerwG, Urteil vom 27.04.1990 - 4 C 16.67 -, NVwZ 1990, 1074 (1075)]. Wird ein Einkaufszentrum nicht in einem Schritt, sondern stufenweise verwirklicht, sind die späteren Bauabschnitte immer dann nicht als isolierte Vorhaben zu behandeln, wenn sie sich nach Fertigstellung als Teil des bestehenden Einkaufszentrums darstellen. Dies ist etwa anzunehmen, wenn ein selbstständiger Bauantrag nicht zu einer isolierten planungsrechtlichen Beurteilung des späteren Abschnitts zwingt (BVerwG, Beschluss vom 15.02.1995 - 4 B 84/94 -, Juris). In der Baunutzungsverordnung ist anders als für großflächige Einzelhandelsbetriebe keine flächenmäßige Größe genannt, die für die Annahme eines Einkaufszentrums vorliegen muss. Der Begriff „Einkaufszentrum“ ist in erster Linie dem Zweck der Norm entsprechend zu definieren. § 11 Abs. 3 BauNVO liegt die Wertung zugrunde, dass Einkaufszentren vom Anlagentyp einem Sonderregime unterstehen. Deshalb sind Einkaufszentren in erster Linie von der bloßen Ansammlung von Läden abzugrenzen, wobei die Größe des Vorhabens nur eines von mehreren Indizien ist [BVerwG, Urteil vom 27.04.1990 - 4 C 16.67 -, NVwZ 1990, 1074 (1075)]. Kennzeichnend für ein Einkaufszentrum ist die besondere Anziehungskraft auf Kunden durch den Eindruck eines „Zentrums“. Ob diese Wirkung von dem Vorhaben ausgeht, ist anhand der örtlichen Umstände, des Standorts, des Warenangebots und der Versorgungslage in der Gemeinde zu bestimmen. Ab einer Größe von 3.000 m² Verkaufsfläche sind diese Kriterien jedenfalls erfüllt.

Einkaufszentren können auch nicht über ein allgemein festgelegtes Warenangebot definiert werden. Der Einordnung des Vorhabens als Einkaufszentrum im Rechtssinne steht dabei grundsätzlich nicht die Beschränkung auf wenige Warengruppen und eine geringe Sortimentsvielfalt, etwa durch den Ausschluss von Waren des täglichen Bedarfs sowie von Dienstleistungen, entgegen. Es kommt weniger auf ein umfassendes Warenangebot als auf die räumliche Konzentration von Einkaufsmöglichkeiten an. Maßgebend ist, dass einzelne Betriebe aus der Sicht der Kunden als aufeinander bezogen, als durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten [BVerwG, Urteil vom 01.08.2002 - 4 C 5/01 -, NVwZ 2003, 86 (87 f.)].

2.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Handel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Einzelhandelsbetriebe sind Betriebe, die ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher verkaufen. Vom Begriff erfasst sind alle Arten von gewerblichen Verkaufsstellen, vom kleinen Ladenlokal bis zum großen Warenhaus. Eingegrenzt wird der Kreis der Einzelhandelsbetriebe durch das Merkmal der Großflächigkeit, das in § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

genannt ist. Großflächigkeit ist eine eigenständige Anwendungsvoraussetzung der Nummer 2, die von vornherein diejenigen Einzelhandelsbetriebe und Läden ausklammern soll, die nach ihrer Größe typischerweise der wohnungsnahen Versorgung in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 6 dienen. Nachbarschaftsläden haben einen begrenzten Einzugsbereich und zählen ungeachtet der Tendenz zu einer Vergrößerung der Verkaufsflächen zu den Kleinformen des Einzelhandels, die der verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung dienen. Das Merkmal der Großflächigkeit markiert demgegenüber die unterste Schwelle, ab der die Baunutzungsverordnung bei typisierender Betrachtungsweise die Möglichkeit unerwünschter städtebaulicher oder raumordnerischer Auswirkungen der Großformen des Handels sieht. Folglich beginnt die Großflächigkeit dort, wo üblicherweise die Größe solcher, der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebe ihre Obergrenze findet. Diese Grenze beginnt bei 800 m² Verkaufsfläche (BVerwG, Urteile vom 24.11.2005 - 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05 -, www.bverwG.de). Zum Begriff der Verkaufsfläche siehe Nummer 2.7.

Flächen im selben Gebäude, auf denen unterschiedliche Waren verkauft werden, sind unter bestimmten Bedingungen als Teile eines einheitlichen Einzelhandelsbetriebs anzusehen und sind damit bei der Berechnung der „Großflächigkeit“ zu berücksichtigen (sogenannte Funktionseinheit von Einzelhandelsbetrieben). Dies ist etwa für die Zusammenrechnung von bautechnisch und in den Betriebsabläufen jeweils eigenständigen Backshops und eines Zeitschriftengeschäfts in ein Lebensmittelgeschäft anzunehmen, nicht dagegen für die Zusammenrechnung eines Getränkefachhandels mit einem Lebensmitteldiscounter (BVerwG, Urteile vom 24.11.2005 - 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05 -, www.bverwG.de).

2.3 Sonstige großflächige Handelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauNVO)

„Sonstige großflächige Handelsbetriebe“ sind Betriebe, die nicht ausschließlich Einzelhandel betreiben, Einzelhandelsbetrieben jedoch vergleichbar sind. Abzugrenzen sind diese Betriebe in erster Linie vom reinen Großhandel. Die Eigenschaft eines Großhändlers hat derjenige, der überwiegend an Wiederverkäufer veräußert oder überwiegend gewerbliche Verbraucher beliefert (BGH, Urteil vom 11.11.1977 - I ZR 179/75 -, NJW 1978, 267). Großhändler fallen nicht unter den Anwendungsbereich des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauNVO unterscheiden sich vom reinen Großhandel dadurch, dass ein bestimmter Prozentsatz des Umsatzes (mehr als 10 Prozent) durch den Verkauf an Endverbraucher erzielt wird. Anhaltspunkte für einen umfangreichen Einzelhandel können dem Bauantrag entnommen werden (zum Beispiel Sortimentsbreite, Größe der Verkaufsflächen, der Kassenzonen und Anzahl der Stellplätze; vgl. Hessischer VGH, Urteil vom 17.08.2000 - 4 UE 2634/95 -, BRS 63 Nr. 84).

Ein Handelsunternehmen, welches für sich in Anspruch nimmt, einen reinen Großhandel zu betreiben, hat durch geeignete Maßnahmen für die Einhaltung dieser funktionalen Anforderungen zu sorgen (Anhaltspunkte für Maßnahmen bei Cash-and-Carry-Betrieben vgl. BGH, Urteil vom 30.11.1989 - I ZR 55/87 -, NJW 1990, 1294).

2.4 Fachmärkte

Fachmärkte sind in der Regel großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich (zum Beispiel Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt), einem Bedarfsbereich (zum Beispiel Sportfachmarkt, Baufachmarkt) oder einem Zielgruppenbereich (zum Beispiel Möbel- oder Haushaltswarenfachmarkt für designorientierte Kunden) in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbieten. Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentspezifischen Beratung auf Wunsch des Kunden. Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben dem Warensortiment auch sortimentsbezogene oder selbstständig vermarktete Dienstleistungen (zum Beispiel Reisen, Versicherungen), discountorientierte Fachmärkte verzichten häufig auf Beratung und Dienstleistungen zugunsten niedriger Preise, Spezialfachmärkte bieten einen Teil des breiteren Fachmarktsortiments an (zum Beispiel Fliesen oder Holz). Im Gegensatz dazu bieten Fachgeschäfte regelmäßig auf Verkaufsflächen unter 800 m² ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment in großer Auswahl sowie in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit Bedienung und ergänzenden Dienstleistungen (zum Beispiel Kundendienst) an. Bei Spezialgeschäften beschränkt sich das Warenangebot auf den Ausschnitt des Sortiments eines Fachgeschäfts, es ist aber tiefer gegliedert und soll typischerweise besonders hohen Auswahlansprüchen genügen.

2.5 Factory-Outlet-Center (FOC)

Als Factory-Outlet-Center werden einheitlich geplante und errichtete bauliche Anlagen bezeichnet, in denen eine Vielzahl von Marken vom Hersteller beziehungsweise einem Konzessionär in separaten Ladeneinheiten preisreduziert an den Verbraucher veräußert werden. Die Verkaufsfläche der geplanten und vorhandenen Factory-Outlet-Center ist grundsätzlich den standortbezogenen Verkaufsflächen hinzuzurechnen und bei Ansiedlungsentscheidungen zu berücksichtigen. Die durchschnittliche Verkaufsfläche der in Deutschland geplanten und vorhandenen Factory-Outlet-Center liegt bei circa 15.000 m². Auch für Factory-Outlet-Center gilt, dass ein beschränktes Branchenspektrum der Annahme eines Einkaufszentrums nicht entgegensteht, weil ein Einkaufszentrum nicht die Angebotsbreite einer Innenstadt ersetzt, sondern eine räumliche Konzentration von Einkaufsmöglichkeiten bietet. Bei einem Factory-Outlet-Center handelt es sich regelmäßig um ein Einkaufszentrum im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO [BVerwG, Urteil vom 01.08.2002 - 4 C 5/01 -, NVwZ 2003, 86 (87 f.)].

2.6 Geschossfläche

§ 20 Abs. 3 und 4 BauNVO bestimmt, wie die Geschossfläche, also die Größe, die durch die Maßbestimmungsfaktoren Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO) und Geschossfläche geregelt wird, zu ermitteln ist. Grundnorm ist § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO. Danach ist die Geschossfläche die Summe der jeweils nach den Außenmaßen bestimmten Grundflächen aller Vollgeschosse. Gemäß § 20 Abs. 4 bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen unberücksichtigt, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können.

2.7 Verkaufsfläche

Der Begriff der Verkaufsfläche ist in der Baunutzungsverordnung nicht geregelt. Als planungsrechtlicher Begriff ist die Verkaufsfläche aus der Sicht des Städtebaurechts zu definieren; Fachdefinitionen der Handels- und Absatzwirtschaft können ergänzend herangezogen werden. In die Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf (BVerwG, Urteile vom 24.11.2005 - 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05 -, www.bverwg.de). Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in den die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden. Freiflächen und Verkehrsflächen vor den Läden zählen zur Verkaufsfläche, soweit dort dauerhaft und nicht nur kurzfristig Waren zum Verkauf angeboten werden. Als dauerhaft gilt eine Nutzung, wenn die Flächen über Zeiträume, die zusammengerechnet mehr als 50 Prozent der Öffnungszeiten eines Jahres ausmachen, zum Verkauf oder der Ausstellung von Waren in Anspruch genommen werden.

2.8 Sortimente

Als Sortiment wird die Gesamtheit der von dem jeweiligen Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebs wird von seinem Kernsortiment (zum Beispiel Möbel; Nahrungsmittel, Getränke usw.; Kleiseisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel und Ähnliches) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebots und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen. Die Sortimentsbreite ist die Vielfalt der angebotenen Warengruppen, die Sortimentstiefe wird durch die Auswahl innerhalb der Warengruppen charakterisiert.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie zum Beispiel

- viele Innenstadtbesucher anziehen,
- einen geringen Flächenanspruch im Verhältnis zur Wertschöpfung haben,
- häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und
- überwiegend ohne Pkw transportiert werden können.

Bei zentrenrelevanten Sortimenten sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf die Innenstadtentwicklung zu erwarten, wenn sie überdimensioniert oder an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln. Sie sind zugleich eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente (siehe auch **Anlage 1** - Sortimentsliste).

2.9 Randsortimente

Das Randsortiment steht in einer Wechselbeziehung zum Kernsortiment. Das Randsortiment tritt lediglich zum Kernsortiment hinzu und ergänzt dieses mit solchen Waren, die eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Bedeutung deutlich untergeordnet sein. Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind. Nur unter Beachtung dieser Wechselbeziehung greift die Zulässigkeit eines durch bestimmte Branchenbezeichnungen gekennzeichneten Kernsortiments auch auf das der jeweiligen Branche zuzuordnende Randsortiment über.

2.10 Einzugsbereich

Der Einzugsbereich eines Einzelhandelsvorhabens kann nicht abstrakt festgelegt werden, sondern bedarf einer Abgrenzung unter Berücksichtigung des Standortes und des beabsichtigten Vorhabens. Die Festlegung des Einzugsbereichs muss begründet und nachvollziehbar erfolgen, in der Regel wird dies durch ein Gutachten im Sinne der **Anlage 2** gestützt sein. Dazu muss insbesondere über Intensitätsgradienten die Zentrenorientierung des Vorhabens ermittelt werden. Die Zentrenorientierung wird maßgeblich vom Standort und vom Angebot determiniert. Hinsichtlich des Standortes sind die Faktoren Erreichbarkeit, die Lage im System konkurrierender Zentren sowie die Nähe zu koppelungsrelevanten Einrichtungen zu berücksichtigen. Hinsichtlich des Angebots muss die Verkaufsfläche, die Sortimentsbreite und -tiefe, der Branchenmix, die Markenvielfalt sowie die Positionierung im Qualitätsspektrum Berücksichtigung finden.

2.11 Zentrale Versorgungsbereiche

Der Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ umfasst Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen, also ins-

besondere Innenstadtzentren, vor allem in Städten mit größerem Einzugsbereich, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen und nichtstädtischen Gemeinden. Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche soll dabei auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden erfolgen.

3 Die Steuerungswirkung von § 11 Abs. 3 BauNVO

3.1 Allgemeines

§ 11 Abs. 3 BauNVO enthält in Satz 2 eine Legaldefinition des Begriffs „Auswirkungen“ im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO. In Satz 3 wird eine Regelvermutung für das Vorliegen von Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO bei Vorhaben ab einer bestimmten Größe (1.200 m² Geschossfläche) aufgestellt. In Satz 4 sind Ausnahmen von der Regelvermutung genannt.

§ 11 Abs. 3 BauNVO unterstellt Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe einem bauplanungsrechtlichen Sonderregime: Die vorgenannten Betriebe sind demnach nur in Kerngebieten und in für solche Betriebe ausdrücklich ausgewiesenen Sondergebieten zulässig.

Einkaufszentren unterliegen stets dem Sonderregime des § 11 Abs. 3 BauNVO (BVerwG, Urteil vom 01.08.2002 - 4 C 5/01 -, NVwZ 2003, 86 ff.). Demnach ist bei Einkaufszentren nicht zu prüfen, welche Auswirkungen vom Vorhaben konkret ausgehen. Insbesondere ist es nicht erforderlich, Kaufkraftabzüge konkret zu belegen. Vielmehr geht der Normgeber davon aus, dass sich die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bezeichneten Auswirkungen bei Einkaufszentren generell nicht ausschließen lassen. Eine Einzelfallprüfung erübrigt sich (BVerwG, Urteil vom 01.08.2002 - 4 C 5/01 -, NVwZ 2003, 86 ff.).

Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben ist zu prüfen, ob diese dem Regime des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen. § 11 Abs. 3 BauNVO sieht dies vor, wenn sie sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Geschützt sind zum einen die Ziele der Raumordnung. Diese ergeben sich aus den Plänen der Landesplanung sowie den einzelnen (Teil-)Regionalplänen. Geschützt ist zum anderen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Diese bezieht sich auf die städtebaulichen Belange, die insbesondere in § 1 Abs. 6 BauGB genannt sind.

In § 11 Abs. 3 Satz 2 bis 4 wird ein Regelungssystem aufgestellt, wann Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bei großflächigen Ein-

zelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben anzunehmen sind.

3.2 Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

Die in § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten landesplanerischen oder städtebaulichen Auswirkungen werden in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO beispielhaft konkretisiert („insbesondere“). Im Einzelfall können auch nicht ausdrücklich aufgeführte Auswirkungen von Bedeutung sein. Für die Anwendung von § 11 Abs. 3 BauNVO bedarf es nicht des konkreten Nachweises, dass Auswirkungen tatsächlich eintreten; es genügt vielmehr bereits die Möglichkeit des Eintretens solcher Auswirkungen.

§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nennt beispielhaft folgende Auswirkungen:

- a) schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG),
- b) Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung,
- c) auf den Verkehr,
- d) auf die Versorgung der Bevölkerung,
- e) auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden,
- f) auf das Orts- und Landschaftsbild und
- g) auf den Naturhaushalt.

Zu a)

Schädliche Umwelteinwirkungen sind in § 3 BImSchG im Einzelnen genannt. Bei den Folgen der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes geht es primär um Immissionen im Sinne des § 3 Abs. 2 BImSchG. Praktisch bedeutsam sind die Belastungen der Nachbarschaft durch Lärm und Abgase, die vom Autoverkehr und von der Anlage selbst ausgehen. Erfasst werden aber auch Umwelteinwirkungen, die aufgrund des Ansiedlungsvorhabens außerhalb der unmittelbaren Nachbarschaft auftreten (können), zum Beispiel wegen einer stärkeren Frequentierung von (vorhandenen) größeren Erschließungsstraßen und sonstigen Zufahrten.

Für die Beurteilung nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO genügen Auswirkungen, die nicht lediglich unwesentlich sind, so dass schon eine geringfügige Erhöhung des Verkehrslärms beachtlich ist; Auswirkungen im Sinne einer Störung sind auch schon dann anzunehmen, wenn die zu erwartenden Belastungen noch nicht die Schwelle der schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG überschreiten. So kann die Zunahme des Lärms in einer ruhigen Wohnstraße nur um wenige dB (A) bereits eine „Auswirkung“ sein. Zur Vermeidung derartiger Auswirkungen müssen verkehrsintensive Bereiche wie Zufahrten, Anlieferung, Kundenstellplätze so angeordnet sein, dass Störungen von Wohnbereichen weitgehend ausgeschlossen sind.

Zu b)

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung liegen insbesondere vor, wenn die ordnungsgemäße ver-

kehrliche Anbindung des Vorhabens nicht gewährleistet ist beziehungsweise das vorhandene Verkehrsnetz nach seiner Konzeption und Leistungsfähigkeit nicht auf das Vorhaben ausgerichtet ist. Dies gilt vor allem dann, wenn Einrichtungen des ÖPNV fehlen oder unzureichend dimensioniert sind.

Zu c)

Auswirkungen auf den (Straßen-)Verkehr sind anzunehmen, wenn vorhandene Verkehrseinrichtungen durch den vom Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Verkehr überlastet beziehungsweise ihrer bestimmungsmäßigen Nutzung entzogen werden oder wenn Verkehrsbehinderungen auftreten. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn Wohnstraßen wesentlich zusätzlich belastet und dadurch zu Durchgangsstraßen werden, Straßenquerschnitte nicht mehr ausreichen, Linksabbieger den Geradeausverkehr behindern oder sich an Verkehrsknoten Staus entwickeln können.

Zu d)

Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung können sich dadurch ergeben, dass durch die zu erwartende Kaufkraftbindung an einem Standort und dadurch zu erwartende Geschäftsaufgaben im Wohnbereich die ausreichende Nahversorgung, vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, nicht mehr gewährleistet ist. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert, dass die Nahversorgung für den kurzfristigen Bedarf insbesondere im Nahrungs- und Genussmittelbereich in der Regel noch in fußläufiger Entfernung möglich sein soll. Anhaltspunkte für eine Gefährdung der Nahversorgung können sich aus einer Gegenüberstellung der - nur einmal umsetzbaren - Kaufkraft der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebs und der vorhandenen Verkaufsfläche je Einwohner unter Berücksichtigung der Sortimentsverteilung und der Flächenproduktivität ergeben. Zur Ermittlung der Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung müssen die Versorgungsstrukturen im Einzugsbereich des Betriebs untersucht sowie die Veränderungen des Käuferverhaltens und die städtebaulichen Folgen prognostiziert werden.

Zu e)

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind insbesondere Auswirkungen auf das Stadtzentrum oder die Neben- und Grundversorgungszentren in den Stadtteilen. Diese können bereits bestehen oder aber verbindlich geplant sein. Die Gemeinde kann durch die Ausweisung entsprechender Zentren eine Stärkung der Einzelhandelsstruktur auch in Subzentren erreichen. Auswirkungen können sich beispielsweise ergeben, wenn durch ein Einzelhandelsgroßprojekt außerhalb dieser Zentren eine in der Innenstadt oder im Ortskern eingeleitete, mit öffentlichen Mitteln geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht plan-

mäßig fortgeführt werden kann, zum Beispiel weil sich die vorgesehene Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht mehr ermöglichen lässt, oder wenn durch starke Kaufkraftbindung außerhalb der Zentren das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt oder im Ortskern absinken, weil es dort - auch wegen des höheren Mietpreinsniveaus - zu Leerständen von Geschäften kommt. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden können sich ergeben, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojektes den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreitet und die Entwicklung und Versorgungsfunktion von Gemeinden im Einzugsbereich des Vorhabens beeinträchtigt.

Zu f)

Das Orts- und Landschaftsbild kann unter städtebaulichen Aspekten (§ 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 4, § 34 Abs. 1 Satz 2, § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5, § 172 BauGB) durch die Lage und die Größe des Betriebs tangiert sein. Mit dem Begriff „Ortsbild“ ist das bauliche Erscheinungsbild (die Ansicht) des Orts oder Ortsteils gemeint, auf den sich der Einzelhandelsgroßbetrieb auswirken kann; das Landschaftsbild kennzeichnet die im Wesentlichen unbebaute freie Natur. Nicht selten wirken Einzelhandelsgroßbetriebe aufgrund ungegliederter, wuchtiger Baukörper oder der benötigten Stellplatzbereiche in Ortsteilen mit kleinteiligen Baustrukturen störend. Sie werden als Fremdkörper wahrgenommen. Anders als in § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB, der erst bei einer Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbilds eingreift, reicht hier eine nicht nur unwesentliche Beeinträchtigung dieser Schutzgüter aus. Bei größeren Baumassen sind erhöhte Anforderungen an das Bauwerk auch hinsichtlich seines Maßstabs und der nicht zu bebauenden Freiflächen (insbesondere der Stellflächen) zu stellen.

Zu g)

Auswirkungen auf den Naturhaushalt können durch eine Beeinträchtigung des Ökosystems gegeben sein. Zu untersuchen sind die Auswirkungen von Betrieben sowohl auf Leistungsfähigkeit und Wirkungsgefüge des Naturhaushalts als auch auf die einzelnen Bestandteile des Naturhaushalts, insbesondere auf Boden, Wasser, Luft und Klima (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Auswirkungen sind zum Beispiel gegeben bei einer Versiegelung von Freiflächen mit Stellflächen und Störungen von Frischluftschneisen durch wuchtige Betriebshallen (zum Erfordernis der Durchführung einer Umweltprüfung siehe Nummer 6.10.3).

3.3 Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

Nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Betriebs 1.200 m² überschreitet. Diese Vermutungsregel geht davon aus, dass die Verkaufsfläche erfahrungsgemäß in

der Regel etwa zwei Drittel der Geschossfläche beträgt und eine Verkaufsfläche oberhalb von 800 m² die in der Vorschrift genannten Auswirkungen haben kann.

3.4 Ausnahme nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO

Nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO gilt die - widerlegliche - Vermutung des Satzes 3 nicht, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO benennt die Gesichtspunkte, die bei der Bewertung besonders zu berücksichtigen sind. Dazu gehören Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und das Warenangebot des Betriebs.

- Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile

Mit dem Kriterium Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile trägt Satz 4 dem Umstand Rechnung, dass die städtebaulichen Folgen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs maßgeblich davon abhängen, in welchem Umfeld er angesiedelt wird. In einer kleinen Gemeinde kann bereits ein Betrieb mit weniger als 1.200 m² Geschossfläche Auswirkungen haben, während der gleiche Betrieb in ein städtisches Umfeld integriert wird.

- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung

Der Begriff der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung deckt sich inhaltlich mit dem Begriff der „konkreten städtebaulichen Situation“, wie er vor Einführung des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO (im Jahr 1986) durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts verwendet wurde (BVerwG, Urteil vom 03.02.1984 - 4 C 54.80 -, BVerwGE 68, 342). Demnach ist die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (vgl. auch § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a BauGB) etwa dann nicht nachteilig betroffen, wenn der beantragte Betrieb eine Unterversorgung der Ortsteile in seinem Einzugsbereich mit Waren des täglichen und des kurzfristigen Bedarfs beseitigt oder eine Gefährdung städtebaulich integrierter Einzelhandelsbetriebe wegen eines schmalen Warensortiments ausgeschlossen ist. Im Falle der Unterversorgung sind noch nicht verwirklichte Planungen zur Schaffung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Eine Ausnahme ist auch dann gegeben, wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung allgemein gut erreichbarer Lage errichtet werden soll, soweit die vorhandene oder angestrebte Zentrenstruktur nicht gestört wird (BVerwG, Urteil vom 03.02.1984 - 4 C 54.80 -, BVerwGE 68, 342).

Die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung wird insbesondere durch den Lebensmittelhandel wahrgenommen (Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11

Abs. 3 BauNVO). Demnach kommt dem Lebensmitteleinzelhandel eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu, so dass von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben in größeren Gemeinden und Ortsteilen auch oberhalb der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² aufgrund einer Einzelfallprüfung dann keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr ausgehen können, wenn:

- der Non-Food-Anteil weniger als 10 Prozent der Verkaufsfläche beträgt und
- der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“
- sowie städtebaulich integriert ist.

- Warenangebot des Betriebs

Bei der Beurteilung, ob eine Ausnahme vorliegt, kann das Warenangebot maßgeblich sein. Das Kriterium des Warenangebotes deckt sich inhaltlich weitestgehend mit dem Begriff der „betrieblichen Besonderheit“, den das Bundesverwaltungsgericht vor Einführung des § 11 Abs. 2 Satz 4 verwendet hat.

Mit diesem Kriterium wird dem Umstand Rechnung getragen, dass aufgrund des besonderen Warenangebotes bestimmte Betriebe ausnahmsweise trotz ihrer Größe keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO haben können. Diese Ausnahme ist anzunehmen, wenn Waren mit einem typischerweise großen Flächenbedarf verbunden sind und die Waren geringe Zentrenrelevanz haben. Dazu zählen Fachmärkte, die nur großflächig betrieben werden können, insbesondere Baustoff- und Baumärkte, Möbelmärkte, Märkte für Bodenbeläge, Garten-, Reifen- und Kraftfahrzeugmärkte. Weitere Ausnahmen können vorliegen, wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment (zum Beispiel Gartenbedarf), bei Artikeln, die üblicherweise mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (zum Beispiel Kfz-Handel mit Werkstatt) und bei Artikeln, die in einer gewissen Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (zum Beispiel Baustoffhandel, Büromöbelhandel).

Bei Vorhaben mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche ist im Sinne einer typisierenden Betrachtungsweise ohne besondere Prüfung von Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auszugehen, wenn der Antragsteller nicht eine atypische Fallgestaltung geltend macht. Greift die Regelvermutung ein, erübrigt sich eine Beweisaufnahme zu den möglichen Auswirkungen des Betriebes (BVerwG, Beschluss vom 09.07.2002 - 4 B 14/02 -, ZfBR 2002, 805 ff.).

Die in Satz 4 genannten Kriterien sind nicht abschließend („insbesondere“). Auch andere Ausnahmen sind denkbar, etwa bei einer erheblichen Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche. Eine derartige erhebliche Abweichung ist anzunehmen,

wenn zwar die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet, aber die Verkaufsfläche wesentlich unter 800 m² liegt.

3.5 Prüfung von Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

Greift die Vermutungsregel wegen des Vorliegens einer atypischen Fallgestaltung nicht ein, ist im Hinblick auf die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls aufzuklären, ob der zur Genehmigung gestellte großflächige Einzelhandelsbetrieb mit Auswirkungen der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Art verbunden sein wird oder sein kann (BVerwG, Beschluss vom 09.07.2002 - 4 B 14/02 -, ZfBR 2002, 805 ff.).

Die atypische Fallgestaltung kann nicht losgelöst von der Größenordnung des Vorhabens beurteilt werden. Auch bei Vorhaben mit einem schmalen Warensortiment und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten wie zum Beispiel Möbelhäusern, Bau- und Heimwerkermärkten sowie Gartencentern können aufgrund der Größe des Vorhabens Auswirkungen auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf das Orts- und Landschaftsbild oder auf den Naturhaushalt vorliegen. Außerdem sind bei solchen Vorhaben aufgrund der branchenüblichen zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in benachbarten Gemeinden möglich und daher auch zu prüfen. Zur Abgrenzung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente und der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird auf die **Anlage 1** hingewiesen.

Bei der Zulassung eines Vorhabens aufgrund einer atypischen Fallgestaltung wird es in der Regel erforderlich sein, die Sortimente im Bebauungsplan und gegebenenfalls in der Baugenehmigung festzuschreiben. Die zulässigen Sortimente sollten als Positivliste oder die unzulässigen Sortimente als Negativliste - gegebenenfalls flächenmäßig begrenzt - Bestandteil der Antragsunterlagen sein oder in der Baugenehmigung festgeschrieben werden.

Ferner besteht auch die Möglichkeit, die Sortimente zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan über vertragliche Vereinbarungen ergänzend und detailliert festzuschreiben. Dieses kann auch über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB oder einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB erfolgen. Entsprechende Sicherungsklauseln sollten zudem im jeweiligen Vertragswerk vorgesehen werden. Grundsätzlich ist dabei auf eine widerspruchsfreie Ergänzung zwischen Festsetzungen und Vertragsinhalt abzustellen, da sich eine aus dem Bebauungsplan ergebende Zulässigkeit eines Vorhabens in der Regel nicht durch Vertrag einschränken lässt.

3.5.1 Sonderfall Agglomeration

Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO können sich auch durch eine Agglomeration von mehre-

ren kleineren Betrieben ergeben, wenn diese selbst zwar jeweils unter 1.200 m² Geschossfläche liegen, aber in räumlichem und zeitlichem Zusammenhang zueinander errichtet werden beziehungsweise zu vorhandenen Betrieben neue Betriebe unter 1.200 m² hinzutreten oder vorhandene Betriebe entsprechend erweitert oder umgenutzt werden sollen. Solche als isolierte Einzelfälle gegebenenfalls für sich unbedenkliche Vorhaben müssen in ihrem Zusammenwirken gesehen werden und können durch eine derartige Agglomeration gemeinsam zu Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO, wenn nicht sogar zu einem Einkaufszentrum werden (Nummer 2.1). Auf die Zulässigkeitsbeschränkung durch § 15 BauNVO wird hingewiesen (Nummer 7.5).

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 24.11.2005 (- 4 C 8/05 -, www.bverwg.de) besonders darauf verwiesen, dass Regelungsgegenstand des § 11 Abs. 3 BauNVO allein „der einzelne Betrieb“ ist. Bei der Zulässigkeitsbetrachtung muss daher geprüft werden, ob es sich bei den Vorhaben um selbstständige Betriebe handelt. Dies bestimmt sich nach baulichen und betrieblich-funktionalen Gesichtspunkten. Ein selbstständiger Einzelhandelsbetrieb liegt nur dann vor, wenn er unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb baurechtlich auch als eigenständiges Bauvorhaben genehmigungsfähig wäre. Kriterien dafür können sein: Die Verkaufsstätte verfügt über einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume. Zudem muss sie unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können. Ohne Belang ist es, wer rechtlich oder wirtschaftlich Betreiber ist.

Liegen in diesem Sinne baulich und funktionell eigenständige Betriebe vor, so dürfen die Verkaufsflächen nicht zusammengerechnet werden. Dies gilt grundsätzlich auch dann - so das Bundesverwaltungsgericht -, wenn diesen Betrieben ein gemeinsames Nutzungskonzept zugrunde liegt und die dargebotenen Sortimente einander ergänzen.

Eine Zusammenrechnung ist jedenfalls innerhalb eines Gebäudes dann vorzunehmen, wenn ein Betrieb als „Hauptbetrieb“ dominiert und die anderen Betriebe hinter diesen deutlich zurücktreten, so dass deren Warenangebot nur als Randangebot vom Verbraucher wahrgenommen wird. Unter welchen Voraussetzungen ein Haupt- und ein Nebenbetrieb in diesem Sinne anzunehmen sind, bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalls (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 8/05 -, www.bverwg.de, S. 5). Für eine betriebliche Einheit spricht, dass die für die „Nebenbetriebe“ in Anspruch genommenen Flächen deutlich hinter diejenigen des Hauptbetriebes zurückbleiben und nach der Verkehrsanschauung aus der Sicht des Verbrauchers ein Randangebot als zum Hauptbetrieb zugehörig gesehen wird. Baulich gesondert nutzbare Betriebsflächen bilden somit dann eine betriebliche Einheit mit einem Hauptbetrieb, wenn auf ihnen lediglich ein den Hauptbetrieb ergänzendes Angebot erbracht wird. Dies ist insbesondere der

Fall, wenn nach der Verkehrsanschauung der kleinere Bereich ebenso in die Verkaufsfläche des größeren Betriebs einbezogen sein könnte.

Ausdrücklich offengelassen hat das Bundesverwaltungsgericht allerdings die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen baulich selbstständig nutzbare Verkaufsstätten einen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bilden können, wenn sie nicht in einem Gebäude untergebracht sind [BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 8/05 -, www.bverwg.de, S. 5; BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 14/04 -, NVwZ 2006, 455 (456)]. Nach der Rechtsprechung ist es deshalb weiterhin denkbar, zwei nicht in einem Gebäude untergebrachte Einzelhandelsbetriebe unter bestimmten Voraussetzungen zusammenzurechnen, wenngleich das Bundesverwaltungsgericht die Rechtsprechung zur „Funktionseinheit“ ausdrücklich aufgegeben hat.

Durch die Aufstellung von Bebauungsplänen und die Beschränkung beziehungsweise den Ausschluss weiterer Einzelhandelsbetriebe kann die Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben unterbunden werden.

3.5.2 Sonderfall gemeinsame beziehungsweise ergänzende Ansiedlung mit Vergnügungs- beziehungsweise Freizeiteinrichtungen mit hoher Besucherfrequenz

Aufgrund des großen Einzugsbereichs von Einkaufszentren (insbesondere FOC), großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben und der entsprechend hohen Besucherfrequenz besitzen diese Einzelhandelsformen eine hohe Attraktivität zur zusätzlichen Ansiedlung von Vergnügungs- und Freizeiteinrichtungen (zum Beispiel Multiplex-Kinos, Spaßbäder). Dieses kann zum Entstehen sogenannter „Erlebnis-Welten“ führen.

Eine gemeinsame beziehungsweise bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben ergänzende Ansiedlung von Vergnügungs- und Freizeiteinrichtungen kann dazu führen, dass die bis dahin noch tragbaren Auswirkungen eines bestehenden, zulässigerweise errichteten Einzelhandelsbetriebes so verstärkt werden, dass es zu negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kommen kann, insbesondere die verkehrlichen Auswirkungen sind dabei zu beachten. Bei gemeinsamer Planung von Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen ist daher schon im Rahmen des Planungsverfahrens zu belegen, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Grundsätzlich ist auch bei der zusätzlichen Ansiedlung von großen Freizeitanlagen zu prüfen, ob für diese ein Raumordnungsverfahren durchzuführen ist.

3.6 Darlegungslast

Die Darlegungslast für das Vorliegen einer atypischen Fallgestaltung trägt der Antragsteller, wenn es sich um ein Vorhaben handelt, das die Grenze von 1.200 m² Geschossfläche überschritten hat. Dazu muss der Antragsteller das Vorliegen bestimmter atypischer Abweichun-

gen von der der Regelvermutung zugrunde liegenden typischen betrieblichen oder städtebaulichen Situation unter Beweis stellen (BVerwG, Beschluss vom 09.07.2002 - 4 B 14/02 -, ZfBR 2002, 805 ff.). Der Antrag darf sich nicht auf die Klärung betrieblicher Auswirkungen beziehen, da insoweit die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO greift. Das bedeutet, dass der Antragsteller konkret vorbringen muss, warum eine Ausnahmesituation besteht. Bei Nichterweislichkeit der Tatsache, die die Ausnahme begründen soll, greift die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ein.

Handelt es sich dagegen um ein Vorhaben, das unterhalb der Grenze von 1.200 m² liegt, fällt es in die Darlegungslast der Behörde, zu begründen, warum eine Ausnahme von der Regelvermutung vorliegt.

3.7 Gutachten

Da die Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsprojekte je nach Standort, Verkaufsflächengröße und Sortimenten unterschiedlich sind, sollte im Hinblick auf die Auswirkungen des geplanten Projektes ein unabhängiges Gutachten erstellt werden. Die Anforderungen an die Anfertigung von Gutachten ist den Erfordernissen des Einzelfalles anzupassen. In einfach gelagerten Fällen kann eine gutachtliche Stellungnahme beziehungsweise eine detaillierte Projektbeschreibung als Beurteilungsgrundlage ausreichen. Der Inhalt des Gutachtens sollte sich - je nach Umfang und Zweckbestimmung des Projektes - an der in **Anlage 2** dargestellten „Arbeitshilfe/Checkliste für Gutachten betreffend großflächige Einzelhandelsvorhaben“ orientieren. Die Festlegung der Gutachteninhalte sollte in enger Abstimmung mit der Gemeinde erfolgen. Bei Durchführung eines Raumordnungsverfahrens werden die inhaltlichen Anforderungen an ein Gutachten im Ergebnis der Antragskonferenz für den jeweiligen Einzelfall von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung formuliert und dem Antragsteller übergeben. Gutachten stellen eine wichtige Basis dar, um zu prüfen, ob das Vorhaben unter Beachtung und Berücksichtigung der raumordnerischen und städtebaulichen Ziele und Grundsätze hinsichtlich seiner Auswirkungen an der vorgesehenen Stelle, im vorgesehenen Umfang und mit den vorgesehenen Sortimenten vertretbar ist.

4 Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch die Landes- und Regionalplanung

4.1 Erfordernisse der Raumordnung

Wesentliche Bedeutung für die landesplanerische Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen haben die Erfordernisse der Raumordnung. Das Raumordnungsrecht unterscheidet zwischen Zielen (Z), Grundsätzen (G) und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung (§ 3 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes - ROG).

Ziele der Raumordnung lösen eine strikte Beachtungspflicht aus, die nicht durch planerische Abwägung oder

Ermessensausübung überwunden werden kann. Diese Verpflichtung wird für die Bauleitplanung in § 1 Abs. 4 BauGB zu einer Anpassungspflicht konkretisiert.

Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung begründen eine Berücksichtigungspflicht bei Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (§ 4 Abs. 2 ROG).

4.2 Erfordernisse der Raumordnung der gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg

4.2.1 Ziele der Raumordnung

Nach § 16 Abs. 6 des Landesentwicklungsprogramms der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro) sind Einrichtungen der privaten Versorgung von überörtlicher Bedeutung und großflächige Einzelhandelsbetriebe nur dort zuzulassen, wo deren Nutzung nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen. Der Anteil von Verkaufsflächen in großflächigen Einzelhandelszentren ist auf ein Maß zu begrenzen, das die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet. Dabei ist auf siedlungsstrukturelle Verträglichkeit und städtebauliche Einbindung hinzuwirken.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat entschieden, dass die in § 16 Abs. 6 Satz 1 LEPro enthaltene Zuordnung großflächiger Einzelhandelsbetriebe an zentrale Orte (Konzentrationsgebot) als Ziel der Raumordnung zu bewerten ist. Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen, das heißt, sie können diese landesplanerische Festlegung nicht im Wege der Abwägung überwinden.

Darüber hinaus enthält § 16 Abs. 6 LEPro weitere wichtige Gebote für die landesplanerische Steuerung des großflächigen Einzelhandels:

Das **Kongruenzgebot** beinhaltet die Zuordnung einzelner Vorhaben zu Orten bestimmter Zentralitätsstufen entsprechend dem landesplanerisch definierten Status des Zentralen Ortes einerseits und der Funktion des Vorhabens andererseits. Die Verkaufsfläche und das Warensortiment von Einzelhandelsgroßvorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen. Dabei wird für gewöhnlich zwischen Ober-, Mittel- und Grundzentren unterschieden.

Das **Beeinträchtungsverbot** untersagt es Orten ohne beziehungsweise mit niedrigerem zentralen Status, durch ihre Planungen Kommunen mit höherer Zentralitätsstufe in der Erfüllung ihrer jeweiligen landesplanerisch zugewiesenen Aufgaben zu beeinträchtigen. Demnach darf durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben in niederrangigen Zentren die Er-

füllung der Aufgaben des Mittel- oder Oberzentrums nicht erschwert werden. Eine Beeinträchtigung in diesem Sinne liegt vor, wenn zu erwarten ist, dass die Funktion eines zentralen Ortes verändert wird. Dies ist anhand von unterschiedlichen Merkmalen zu ermitteln.

Das **Integrationsgebot** sieht eine Zuordnung von Einzelhandelsgroßbetrieben zu Siedlungsschwerpunkten vor, durch die eine integrierte Ansiedlung innerhalb innerstädtischer Zentren oder Nebenzentren erreicht werden soll.

In der Normhierarchie unter dem Landesentwicklungsprogramm steht der Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR). Dieser enthält ebenfalls Aussagen zur Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben:

„Z 1.3.3 Raumbedeutsame Einzelhandelsbetriebe

(1) Raumbedeutsame Einzelhandelsbetriebe aller Betriebsformen (einschließlich Factory Outlet Center) mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen unter Einhaltung der Zentrenverträglichkeit nach Art und Umfang des Angebotes Zentralen Orten zugeordnet werden. Mit einer Geschossfläche von insgesamt mehr als 5 000 qm sind sie in der Regel nur Zentren mit mittel- oder oberzentralen Funktionen zuzuordnen.

(2) In den Zentralen Orten ist die Ansiedlung raumbedeutsamer Einzelhandelsbetriebe außerhalb der innerörtlichen Siedlungsfläche des Hauptortsteiles nur vorzusehen, wenn Art und Umfang des geplanten Angebotes zentrenverträglich sind und der räumliche Zusammenhang zur innerörtlichen Siedlungsfläche gewahrt wird.

(3) Entsteht durch einen raumbedeutsamen Einzelhandelsbetrieb mit Standort außerhalb des jeweils benachbarten Zentralen Ortes im Ergebnis eines Zielabweichungsverfahrens diesem ein Nachteil, dann ist vertraglich ein Nachteilsausgleich anzustreben, sofern nicht auf anderem Weg ein Nachteilsausgleich mit dem Zentralen Ort erreicht wird.“

4.2.2 Grundsätze der Raumordnung

Folgende landesplanerische Grundsätze sind bei der Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen zu berücksichtigen.

- a) Entwicklung der räumlichen Struktur des Gesamttraumes, so dass insbesondere den Erfordernissen des Natur- und Umweltschutzes, der Infrastruktur, der Wirtschaft, des Arbeitsmarktes, des Wohnens, der Kultur und der sozialen Belange sowie der Bevölkerungsentwicklung bestmöglich Rechnung getragen wird (§ 2 Abs. 2 LEPro).
- b) Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere durch sparsame und schonende Inanspruchnahme der Naturgüter, eine möglichst geringe zu-

sätzliche Versiegelung des Bodens sowie durch Erhalt oder Wiederherstellung der nachhaltigen Leistungsfähigkeit und des Gleichgewichtes des Naturhaushaltes (§ 14 Abs. 2 LEPro).

- c) Der Bedarf an zusätzlichen Einzelhandelsflächen ist gezielt als Kern zentrenbildender Funktionen zur Wiederbelebung beziehungsweise Neuschaffung zentraler Lagen nutzbar zu machen; Aktivierung vorrangig innerörtlicher Flächenpotenziale, Wiederherstellung beziehungsweise Neuschaffung zentraler Lagen und Verstärkung der Anziehungskraft der Zentren durch Ergänzung mit Dienstleistungen, Wohnen und nicht störendem Gewerbe sowie Angeboten für Kultur, Freizeit und Erholung (§ 17 Abs. 5 LEPro).
- d) Die verbrauchernahe Einzelhandelsversorgung aller Bevölkerungsteile mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit entsprechenden Dienstleistungen soll gesichert werden (G 1.3.1 LEP GR, G 1.0.7 des Landesentwicklungsplans für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin - LEP eV).
- e) Für Ober- und Mittelzentren und ihre Umlandgemeinden sollten im Sinne von Plansatz G 1.2.2 LEP GR über gemeindliche Konzepte hinausgehende regionale Einzelhandelsentwicklungskonzepte erstellt werden, in denen auch die Versorgungsfunktionen benachbarter Zentraler Orte Berücksichtigung finden. Sie sind durch das Ober- und Mittelzentrum selbst beziehungsweise in deren Auftrag im Rahmen interkommunaler Abstimmungen mit den betroffenen Nachbargemeinden insbesondere unter Beteiligung der Regionalplanung, Industrie- und Handelskammer, Handwerkskammer und Handelsverband (Organisation des Einzelhandels) zu erarbeiten (G 1.3.2 LEP GR).

Neben den vorgenannten Zielen und Grundsätzen enthalten auch die jeweiligen Regionalpläne weitere Ziele und Grundsätze zu Einzelhandelsgroßprojekten, die entsprechend Eingang in die Bauleitplanung finden müssen.

5 Landesplanerische Verfahren

5.1 Raumordnungsverfahren

Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nach § 1 Nr. 19 der Raumordnungsverordnung (RoV) grundsätzlich einem Raumordnungsverfahren zu unterziehen, wenn sie im Einzelfall raumbedeutsam sind und überörtliche Bedeutung haben (§ 1 Satz 1 RoV). Eine Festlegung auf eine bestimmte Geschossflächenzahl des Betriebes ist dabei nicht in die Raumordnungsverordnung aufgenommen worden, weil die Raumrelevanz solcher Betriebe wesentlich von der Siedlungsstruktur abhängt. In ländlichen Räumen trifft dies bereits auf kleinere Betriebe zu, während in verdichteten Räumen die Vermutungs-

regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO auch im Einzelfall überschritten werden kann.

Durch das Raumordnungsverfahren gemäß Artikel 16 des Landesplanungsvertrages (LPIV) wird festgestellt, ob raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmen und wie diese unter den Gesichtspunkten der Raumordnung aufeinander abgestimmt oder durchgeführt werden können (Raumverträglichkeitsprüfung). Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 der Gemeinsamen Raumordnungsverfahrensverordnung (GROVerfV) kann die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Rahmen des ihr zustehenden Ermessens eine raumordnerische Umweltverträglichkeitsprüfung durchführen.

Nach § 2 GROVerfV entscheidet die Gemeinsame Landesplanungsabteilung auf Antrag des Vorhabenträgers oder von Amts wegen innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Vorlage einer Projektbeschreibung mit Lageplan über die Notwendigkeit eines Raumordnungsverfahrens. Wesentliche Beurteilungskriterien sind Raumbedeutsamkeit, Überörtlichkeit, Projektbezogenheit, ernsthafte Realisierungsabsicht und Abstimmungsbedürftigkeit des Vorhabens. Die vom Träger des Vorhabens zur Einleitung des Raumordnungsverfahrens zu erarbeitende Unterlage berücksichtigt neben den Anforderungen aus den §§ 2 und 3 GROVerfV insbesondere die im Ergebnis der Antragskonferenz getroffenen Festlegungen. Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens ist bei allen weiteren Entscheidungen über die Zulässigkeit des Vorhabens zu berücksichtigen.

Das bedeutet:

- im Rahmen der Bauleitplanung ist das Ergebnis durch die Gemeinde nach § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Nr. 4 ROG bei der Abwägung zu berücksichtigen,
- bei der Genehmigung von Bauleitplänen ist zu überprüfen, ob eine sachgerechte Berücksichtigung in der Abwägung erfolgt ist.

5.2 Zielabweichungsverfahren

Die Regelung zum Zielabweichungsverfahren in Artikel 10 LPIV entspricht im Wesentlichen der bundesrechtlichen Vorgabe in § 11 ROG, die ihrerseits der bauplanungsrechtlichen Regelung in § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nachgebildet ist. Nach § 11 Satz 1 ROG kann von einem Ziel der Raumordnung in einem besonderen Verfahren abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Nach Artikel 10 LPIV kann die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Einvernehmen mit den fachlich berührten Stellen und im Benehmen mit den betroffenen Gemeinden auf Antrag der in § 3 Nr. 5 und § 5 Abs. 1 ROG genannten öffentlichen Stellen und Personen sowie der kommunalen Gebietskörperschaften, die das

Ziel der Raumordnung zu beachten haben, im Einzelfall Abweichungen von den Zielen der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichungen unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sind und die Grundzüge der Landesplanung nicht berührt werden.

6 Kommunale Planung

6.1 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Bei der Planung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO hat die Gemeinde nach Artikel 12 LPIV bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung anzufragen, welche Ziele der Raumordnung für den Planbereich bestehen (Erlass zur Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, Zielanpassung im Rahmen der Behördenbeteiligung und Auskunftspflicht über das Inkrafttreten eines Bauleitplanes vom 10. August 2005, ABl. S. 946).

6.2 Zielanpassung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind für die Bauleitplanung unmittelbar bindende Vorgaben und nicht Gegenstand der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung ist im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nochmals zu beteiligen, um eine Stellungnahme zur Anpassung des Bauleitplanes an die Ziele der Raumordnung abgeben zu können. Für Bebauungspläne ist in diesem Rahmen die vollständige und gegebenenfalls aktualisierte Flächenbilanz vorzulegen.

6.3 Auskunftspflicht über das Inkrafttreten eines Bauleitplanes

Gemäß Artikel 20 LPIV hat die Gemeinde das Inkrafttreten eines Bauleitplanes unverzüglich der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und bei kreisangehörigen Gemeinden zusätzlich dem Landrat als allgemeine untere Landesbehörde mitzuteilen. Ein Exemplar des in Kraft getretenen Bauleitplanes ist der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung für die Datenerfassung im Planungsinformationssystem vorübergehend zur Verfügung zu stellen.

6.4 Einzelhandelskonzepte

6.4.1 Gemeindliche Einzelhandelskonzepte

Mit der Aufstellung von gemeindlichen Einzelhandelskonzepten und der planungsrechtlichen Absicherung dieser Konzepte durch Bauleitpläne können die Gemeinden ihre Zentren und Nebenzentren entwickeln und eine ausgewogene Versorgungsstruktur gewährleisten. Die Erarbeitung von Einzelhandelskonzepten sollte in der Regel eingebettet sein in eine integrierte kommunale Entwicklungsplanung, in der sowohl die Belange der sektoralen Planungen als auch die der übergeordneten

Planungen Berücksichtigung finden. Einzelhandelskonzepte schaffen einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben und andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für den Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer. Einzelhandelskonzepten kommt zudem Bedeutung zu

- im Rahmen des Abstimmungsgebots gemäß § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB,
- bei der Zulassung von Einzelhandelsvorhaben im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Abs. 3 und Abs. 3a BauGB,
- bei der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB und
- bei der Anwendung von § 171f BauGB (private Initiativen der Stadtentwicklung, zum Beispiel Business Improvement Districts).

Die im Rahmen der Erarbeitung der Einzelhandelskonzepte mitunter ermittelten Verkaufsflächenzahlen sind im Allgemeinen nur (fortschreibungsbedürftige) Orientierungswerte, die für die Beurteilung eines Einzelhandelsstandortes in der Regel einer weiteren Untersetzung bedürfen. Die Einzelhandelskonzepte sollen insbesondere einen Überblick über vorhandene und potenzielle Einzelhandelsstandorte und deren Entwicklungspotenziale geben und Aussagen zu den einzelhandelspezifischen Qualitäten (zum Beispiel besondere Sortimentsstruktur, Lagegunst, Synergien) und Quantitäten (zum Beispiel Verkaufsflächengrößen, Erweiterungsmöglichkeiten) enthalten.

In den Einzelhandelskonzepten legen die Gemeinden ihre Entwicklungsziele für den Einzelhandel fest, dazu gehört die angestrebte Einzelhandelsausstattung für die angemessene Versorgung der Bevölkerung. Die Gemeinden bestimmen ferner die Standorte für die weitere Entwicklung des Einzelhandels (Zentrenstruktur wie Nahversorgungszentren, Neben- und Stadtteilzentren, Kerngebiete in der Innenstadt für die mittel- und oberzentrale Versorgung, Sondergebiete). Die Einzelhandelskonzepte sind als „sonstige städtebauliche Planungen“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Bei der Aufstellung der Einzelhandelskonzepte ist insbesondere eine Beteiligung der Industrie- und Handelskammern, Handwerkskammern und Organisationen des Einzelhandels sowie eine Abstimmung mit den betroffenen Nachbargemeinden im Sinne einer freiwilligen interkommunalen/regionalen Abstimmung zu empfehlen.

6.4.2 Interkommunale Einzelhandelskonzepte

In Regionen, in denen ein besonders starker Ansiedlungsdruck durch den Einzelhandel besteht - im Nahbereich von Berlin, aber auch im Umland von anderen Oberzentren oder in besonders verkehrsgünstigen Lagen - kann es erforderlich sein, dass über die gemeindlichen Einzelhandelskonzepte hinaus auch interkommunale

nale Einzelhandelskonzepte erarbeitet werden. Durch diese ist sicherzustellen, dass zum einen eine Verschärfung einer schädlichen interkommunalen Konkurrenzsituation vermieden wird und zum anderen eine abgestimmte, raumverträgliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung gewährleistet wird. Unter Umständen kann ein interkommunal abgestimmtes Konzept auch zur Nutzung von Synergieeffekten beitragen. In diesen Konzepten sollen sich Nachbargemeinden auf die Dimensionierung von (potenziellen) Einzelhandelsflächen, insbesondere für großflächige Einzelhandelsbetriebe und nichtintegrierte Betriebe und Agglomerationsstypen, einigen.

Die Einzelhandelskonzepte sollten von den Gemeinden selbst oder in deren Auftrag erarbeitet werden. Einzelhandelskonzepte können als Entscheidungshilfe für die Gemeinden dienen. Die Gemeinden können ihnen durch entsprechende Beschlüsse auch den Stellenwert einer informellen Planung geben. Dann wären diese gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (siehe auch Nummer 6.4.1).

Bei der Erarbeitung eines interkommunalen Einzelhandelskonzeptes haben die Gemeinden darauf hinzuwirken, dass die erwarteten Vor- und Nachteile annähernd gleichmäßig auf die beteiligten Gemeinden verteilt sind und dass der erarbeitete Konsens zügig in verbindliche Formen überführt wird, zum Beispiel als verbindlicher Fachbeitrag zum Regionalplan oder möglicherweise auch als interkommunale beziehungsweise landesplanerische Verträge. Ein anerkannter Mediator, der keine Partikularinteressen vertritt, sollte den Konsensbildungsprozess moderieren.

6.5 Standortgemeinschaft

Die Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass Standortgemeinschaften zwischen Einzelhändlern und Immobilieneigentümern gegründet werden. Diese sind dadurch gekennzeichnet, dass für einen räumlich begrenzten Bereich aus eigener Initiative und eigenen Mitteln Maßnahmen zur Verbesserung des geschäftlichen beziehungsweise städtischen Umfeldes ergriffen werden. Eine Möglichkeit, über eine gemeindliche Satzung ohne spezialgesetzliche Ermächtigung eine derartige Standortgemeinschaft zu gründen, besteht nicht (siehe auch Nummer 6.6). Die Gemeinden haben darauf hinzuwirken, dass sich Standortgemeinschaften auf freiwilliger Basis zusammenschließen. Als Mitglieder sollen weitere Partner wie die Industrie- und Handelskammern und Stadtmarketingagenturen einbezogen werden. Unter den Mitgliedern einer Standortgemeinschaft sollte in regelmäßigen Abständen eine Evaluierung der Maßnahmen vorgenommen werden.

6.6 Private Initiativen zur Stadtentwicklung (§ 171f BauGB) - Business Improvement Districts (BID)

§ 171f BauGB wurde durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung

der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in das Baugesetzbuch aufgenommen. Danach können nach Maßgabe des Landesrechts (unbeschadet sonstiger Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch) Gebiete festgelegt werden, in denen in privater Verantwortung standortbezogene Maßnahmen durchgeführt werden, die auf der Grundlage eines mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgestimmten Konzepts der Stärkung oder Entwicklung von Bereichen der Innenstädte, Stadtteilzentren, Wohnquartiere und Gewerbezentren sowie von sonstigen für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereichen dienen. Zur Finanzierung der Maßnahmen und gerechten Verteilung des damit verbundenen Aufwands können durch Landesrecht Regelungen getroffen werden.

§ 171f BauGB dient dem stadtentwicklungspolitischen Ziel der Stärkung privater Initiativen, wie zum Beispiel Business Improvement Districts und Immobilien- und Standortgemeinschaften. Denn diese können einen Beitrag zur städtebaulichen Verbesserung von Stadtquartieren in funktionaler und gestalterischer Hinsicht leisten. Künftige landesrechtliche Regelungen zu entsprechenden Einrichtungen in privater Trägerschaft einschließlich ihrer Finanzierung sollen damit kompetenzrechtlich flankiert und abgesichert werden. Die Vorschrift bestimmt auch, dass die Gebiete für private Initiativen der Stadtentwicklung unbeschadet sonstiger städtebaulicher Maßnahmen des Baugesetzbuchs festgelegt werden. Damit wird das Verhältnis von Business Improvement Districts, Immobilien- und Standortgemeinschaften und ähnlichen Einrichtungen zu anderen städtebaulichen Maßnahmen, wie vor allem solchen des Besonderen Städtebaurechts, die von öffentlichen Aufgabenträgern nach Maßgabe der einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuchs zu erbringen sind, geregelt. Solche Maßnahmen werden durch Business Improvement Districts, Immobilien- und Standortgemeinschaften und ähnliche Einrichtungen nicht ersetzt. Denn diese Einrichtungen sind darauf ausgerichtet, Maßnahmen durchzuführen, die über das hinausgehen, was staatliche oder kommunale Stellen erbringen.

Die Einzelheiten einer gesetzlichen Regelung bleiben nach § 171f BauGB den Ländern vorbehalten. Dies können zum Beispiel Regelungen zu den Zielen und Aufgaben, zu Anforderungen an den Maßnahmenträger, das Verfahren zur Festlegung der Gebiete einschließlich der Festlegung von Quoren für die Zustimmung der Beteiligten, zur Dauer der Gebietsfestlegung, zur Umsetzung, zur Kontrolle der Aufgabenerfüllung, und - wie in § 171f Satz 2 BauGB bestimmt - Regelungen zur Finanzierung der Maßnahmen und gerechten Verteilung des damit verbundenen Aufwands, auch zur Abgabenerhebung, sein.

In Brandenburg liegt eine entsprechende landesgesetzliche Regelung nicht vor.

6.7 Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB

Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben erfordert der Flächenbedarf der Vorhaben und das Koordi-

nierungsbedürfnis der von den Planungen berührten öffentlichen und privaten Belange in der Regel eine förmliche Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB). Das Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich bei Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO aus der erforderlichen qualifizierten Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB. Da Vorhaben, die von § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst sind, einem Sonderregime stets unterstehen und ein qualifiziertes Abstimmungsbedürfnis im Sinne von § 2 Abs. 2 BauGB auslösen, sind Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 3 BauGB im Grundsatz immer erforderlich. Die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfordert die laufende Beobachtung des Baugeschehens und gegebenenfalls notwendige Anpassungsmaßnahmen, um Fehlentwicklungen zu vermeiden. Zur Feststellung der gesetzlichen Planungspflicht haben die Gemeinden solche Gebiete innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne bauplanungsrechtliche Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, in denen die Möglichkeit der Ansiedlung von Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO mit Auswirkungen der in dieser Vorschrift bezeichneten Art gegeben ist, zu überprüfen. Diese Prüfung ist insbesondere in den Gebieten erforderlich, in denen aufgrund bestehenden Baurechts weitere Vorhaben zu bereits vorhandenen Vorhaben (im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, auch mit geringerer Geschossfläche als 1.200 m²) hinzutreten können und dann im Zusammenwirken negative Auswirkungen auslösen können. Es wird darauf hingewiesen, dass bei dieser Prüfung gegebenenfalls eine Beteiligung der Industrie- und Handelskammern in Betracht kommt. In vielen Fällen wird die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB ausreichen, der nur die Art der baulichen Nutzung festsetzt. Zu verweisen ist insbesondere auf die Möglichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB (siehe Nummer 6.10.5).

Bei der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans für einen bisher unbeplanten Innenbereich ist - auch zur Vermeidung eventueller Entschädigungsansprüche (Nummer 6.11.5) - zu prüfen, ob vorhandene großflächige Einzelhandelsbetriebe auf den Bestandsschutz verwiesen oder durch Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Die Gemeinden sollen die Möglichkeit der Veränderungssperre (§ 14 BauGB) beziehungsweise der Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB) in Betracht ziehen.

6.8 Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB hebt die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als eigenständigen Belang der Bauleitplanung hervor. Die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden ist von hoher städtebaulicher Bedeutung, und zwar zur Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie zur Sicher-

stellung einer wohnortnahen Versorgung. Letztere bedarf angesichts der demografischen Entwicklung eines besonderen Schutzes, vor allem auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen. Der Belang wird im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung bereits an verschiedenen Stellen genannt (§ 2 Abs. 2 Satz 2 und § 34 Abs. 3 BauGB; § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO); mit der Nummer 4 wird er ausdrücklich als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang genannt.

6.9 Darstellung im Flächennutzungsplan

Wegen der städtebaulichen Bedeutung von Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO kann es im Flächennutzungsplan geboten sein, bereits Kerngebiete und nicht nur gemischte Bauflächen darzustellen. Die Darstellung von Kerngebieten muss im Hinblick auf mögliche Auswirkungen der in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Art behutsam erfolgen und sich auf die wirklichen Zentren entsprechend der Bedeutung des Wortes „Kern“ beschränken.

Bei der Darstellung eines Sondergebiets nach § 11 Abs. 3 BauNVO sollte neben der erforderlichen Zweckbestimmung (zum Beispiel „Sondergebiet - Großflächige Einzelhandelsbetriebe“) die Geschossflächenzahl nach § 16 Abs. 1 BauNVO als wichtiges Kriterium angegeben werden. Letztgenanntes kann im Einzelfall auch für Kerngebietsdarstellungen sinnvoll sein. Um Auswirkungen der zulässigen Vorhaben besser beurteilen zu können, ist - soweit bereits möglich - zusätzlich die Konkretisierung der Zweckbestimmung (zum Beispiel Möbelmarkt) und die Darstellung der vorgesehenen Gesamtgeschossfläche zu empfehlen.

6.10 Festsetzung im Bebauungsplan

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sonstige großflächige Handelsbetriebe mit vergleichbaren Auswirkungen sowie Einkaufszentren sind gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Der insoweit im System des Planungsrechts einzigartigen Regelung in § 11 Abs. 3 BauNVO liegt die Wertung zugrunde, dass die in dieser Vorschrift bezeichneten Betriebe typischerweise ein Beeinträchtigungspotenzial aufweisen, das es rechtfertigt, sie einem Sonderregime zu unterwerfen. § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst Betriebe, die entgegen dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege an wohnungsfernen, verkehrlich schlecht oder nur mit dem Auto erreichbaren Standorten auf großer Fläche ein Warenangebot für den privaten Bedarf der Allgemeinheit bereithalten. Er zielt darauf ab, den Einzelhandel an den Standorten zu sichern, die in das städtebauliche Ordnungssystem funktionsgerecht eingebunden sind.

6.10.1 Festsetzung „Kerngebiet“

Die Festsetzung eines Kerngebiets, das lediglich dazu dienen soll, anstelle eines an sich erforderlichen Sondergebiets Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO aufzunehmen, ohne sonstige für das Kerngebiet typische Funktionen zu übernehmen, ist eine Umgehung der Vorschrift der §§ 7 und 11 Abs. 3 BauNVO und daher unzulässig. Bei Festsetzung von Kerngebieten außerhalb der vorhandenen Zentren oder Nebenzentren sowie in kleineren Gemeinden, insbesondere bei der Entwicklung des Kerngebiets aus einer gemischten Baufläche, ist zu prüfen, ob im Hinblick auf nicht voraussehbare Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO gegebenenfalls eine Einschränkung der Einzelhandelsnutzung auf eine bestimmte Größenordnung, zum Beispiel durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, vorgesehen werden muss.

6.10.2 Festsetzung „Sondergebiet“

Für Sondergebiete muss die Zweckbestimmung speziell festgesetzt werden. Während die Baunutzungsverordnung bei den übrigen Baugebieten (§§ 2 bis 9) die Zweckbestimmung des Gebiets und die zulässige Art der Nutzung selbst festlegt, müssen diese Regelungen bei Sondergebieten im Bebauungsplan getroffen werden. Dadurch ergibt sich ein größerer Spielraum, die zulässige Nutzung in den Festsetzungen zu konkretisieren. Neben der Angabe der Zweckbestimmung („Sondergebiet - Großflächige Einzelhandelsbetriebe“) ist die Festsetzung zur Art der Nutzung (das heißt der einzeln aufzuführenden zulässigen Anlagen) unerlässlich. Danach sind insbesondere die Verkaufsfläche sowie das Sortiment nach Art und Umfang im Einzelnen festzusetzen (Nummern 2.8 und 6.10.4). Wenn sich aus einer entsprechenden Begründung das städtebauliche Erfordernis ergibt, kann die höchstzulässige Verkaufsfläche als Gesamtverkaufsfläche des Sondergebiets oder Verkaufsfläche einzelner Handelsbetriebe oder Branchen ohne Bindung an vorgegebene Anlagentypen festgesetzt werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 27.04.1990 - 4 C 36.87 -, NVwZ 1990, 1071 = BauR 1990, 569 = DVBl. 1990, 1108). Das Sondergebiet kann auch nach der Art der Betriebe, die sich nach dem Kernsortiment bestimmt, unterteilt werden. Eine derartige Sortimentsbeschränkung beziehungsweise Unterteilung kann aus städtebaulichen Gründen in Betracht kommen, wenn wegen einer Zentrenunverträglichkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit gemischtem Sortiment nur bestimmte Fachmärkte (wie Baumärkte, Möbelmärkte, Kfz-Handel mit Werkstatt, Gartencenter und Ähnliches) vertretbar sind.

6.10.3 Beschränkung des Einzelhandels in sonstigen Baugebieten

Bei Festsetzung von Baugebieten, insbesondere von Mischgebieten und Gewerbegebieten, ist zu prüfen, ob im Hinblick auf eine unerwünschte Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben (Nummer 3.5.1) oder zum

Schutz zentraler Versorgungsbereiche gegebenenfalls eine Einschränkung der Einzelhandelsnutzung vorgesehen werden muss. So können nach § 1 Abs. 9 und auch Abs. 5 BauNVO bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe bestimmte Arten an sich zulässiger Nutzungen und baulicher Anlagen ausgeschlossen beziehungsweise eingeschränkt werden. Festsetzungen, die auf die Größe von Anlagen abstellen (hier: Verkaufsfläche von Handelsbetrieben), sind jedoch nur zulässig, wenn dadurch bestimmte Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen (Anlagentypen) - gegebenenfalls auch unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse in der Gemeinde - zutreffend gekennzeichnet werden (BVerwG, Urteil vom 22.05.1987 - 4 C 77.84 -, BauR 1987, 524 = DVBl. 1987, 1004 = DÖV 1987, 1011). Weiterhin kann beispielsweise die Einzelhandelsnutzung in Gewerbegebieten völlig ausgeschlossen oder nur als Ausnahme (zum Beispiel im Zusammenhang mit Kfz-Handel, handwerklichen Betrieben oder zur Versorgung des Gebietes) vorgesehen werden.

Beim Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben bestimmter Branchen (zum Beispiel Haushaltswaren, Lebensmittel, Parfümerie- und Drogeriewaren, Schuh- und Lederwaren) ist jedoch zu beachten, dass die Differenzierung den marktüblichen Gegebenheiten entspricht, das heißt, der Ausschluss kann nur solche Branchen erfassen, die tatsächlich auch auf dem „Markt“ vorhanden und bekannt sind. Nur diese kann die Gemeinde festsetzen, andere kann sie nicht selbst definieren, dies gilt insbesondere für die Festsetzung von Branchenuntergruppen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 27.07.1998 - 4 BN 31.98 -, ZfBR 1998, 317).

6.10.4 Festsetzung von Sortimenten

Die Festsetzung von Sortimentslisten (wie sie in der **Anlage 1** aufgeführt sind) erfordert eine abschließende Aufzählung der zentrenrelevanten beziehungsweise nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Eine gerechte Abwägung erfordert eine individuelle Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation, wenn zum Schutz etwa des Innenstadtbereichs bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden sollen. Ein bloßer Verweis auf die Sortimentslisten führt zum Abwägungsausfall und damit zur Unwirksamkeit des Plans (VGH Mannheim, Urteil vom 02.05.2005 - 8 S 1848/04 -, NVwZ-RR 2005, 685 f.). Die Sortimente müssen noch nicht in den Gemeinden bestehen.

6.10.5 Festsetzungen/Bebauungsplan zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche (§ 9 Abs. 2a BauGB)

Für die Sicherung zentraler Versorgungsbereiche in den nicht beplanten Innenbereichen wurde durch die BauGB-Novelle 2004 die Regelung des § 34 Abs. 3 BauGB eingeführt, nach der von Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein dürfen. Diese Regelung hat inzwischen im Vollzug Bedeutung erlangt, ist aber in ihrer Praktikabilität

teilweise eingeschränkt. Mit § 9 Abs. 2a BauGB kann der mit § 34 Abs. 3 BauGB verfolgte Zweck (Vorhaben dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben) in einem einfachen Bebauungsplan umgesetzt und verbindlich gemacht werden, der mit seinen konkreten Festsetzungen im Bauaufsichtsverfahren praktikabel angewandt werden kann. Ermöglicht wird ein Bebauungsplan, mit dem in den nicht beplanten Innenbereichen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche gezielt Bestimmungen über die Zulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen und damit insbesondere von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden können.

Nach § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB kann für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB; sogenannter nicht beplanter Innenbereich) zur Erhaltung, Stärkung oder Verhinderung der Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Der Regelungsinhalt ist an § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO angelehnt, erfordert aber nicht die Festsetzung eines Baugebietes.

Ein Bebauungsplan, der lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält, kann gemäß § 13 Abs. 1 BauGB auch im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, sofern die übrigen Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB) vorliegen.

Der Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ umfasst Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen, also insbesondere Innenstadtzentren, vor allem in Städten mit größerem Einzugsbereich, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen und nichtstädtischen Gemeinden. Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche soll dabei auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden erfolgen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist darzulegen, in welcher Weise der Bebauungsplan der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche dient.

Für diesen Bebauungsplan gelten die allgemein zu beachtenden Grundsätze des § 1 BauGB. Dazu hebt § 9 Abs. 2a Satz 2 hervor, dass insbesondere ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält, zu berücksichtigen ist. Denn einem solchen Konzept kommt eine die Aufstellung des Bebauungsplans unterstützende

Funktion zu, indem es nachvollziehbare Aussagen über die zentralen Versorgungsbereiche enthält. Ein solches städtebauliches Entwicklungskonzept soll aber nicht Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans sein.

Ebenfalls den allgemeinen Grundsätzen des § 1 BauGB entsprechend sollen nach § 9a Abs. 2a Satz 3 BauGB für Vorhaben, die den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen dienen, die planungsrechtlichen Grundlagen nach § 30 oder § 34 BauGB vorhanden sein, oder die Schaffung der entsprechenden planungsrechtlichen Grundlagen soll konkret durch förmliche Einleitung des entsprechenden Bebauungsplanverfahrens beabsichtigt sein. Nicht erforderlich ist, dass die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für alle nur denkbaren Vorhaben, die in den zentralen Versorgungsbereichen errichtet werden könnten, bestehen oder geschaffen werden sollen. Mit § 9a Abs. 2a Satz 3 BauGB wird bezweckt, dass die zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche auch bauplanungsrechtlich verwirklicht werden können.

6.11 Sonstiges

6.11.1 Beteiligung der benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Nach § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. § 2 Abs. 2 BauGB stellt gegenüber dem einfachen Abstimmungsbedürfnis nach § 1 Abs. 6 BauGB ein qualifiziertes Abstimmungsbedürfnis dar. Die in § 2 Abs. 2 BauGB geschützten Positionen sind vom Gesetzgeber mithin mit einem besonderen Gewicht versehen worden. Eine Abstimmungspflicht nach § 2 Abs. 2 ist begründet, wenn ein Abstimmungserfordernis besteht.

Dieses Abstimmungserfordernis besteht zum einen, wenn unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Nachbargemeinde in Betracht kommen. Ein derartiges Bedürfnis ergibt sich für Einzelhandelsvorhaben insbesondere aus § 11 Abs. 3 BauNVO. § 11 Abs. 3 BauNVO ist zu entnehmen, dass Einkaufszentren und sonstige großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe unter den dort genannten Voraussetzungen regelmäßig geeignet sind, Nachbargemeinden in so gewichtiger Weise zu beeinträchtigen, dass sie ohne eine förmliche Planung, die dem Abstimmungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB gerecht wird, nicht zugelassen werden dürfen [BVerwG, Urteil vom 01.08.2002 - 4 C 5/01 -, NVwZ 2003, 86 (88)]. Steht die Planung für ein derartiges Vorhaben in Frage, ist demnach eine Abstimmung nach § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB stets erforderlich. Die benachbarten Gemeinden können sich insbesondere auf Auswirkungen berufen, die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannt sind. Die Pflicht zur Ermittlung des Abwägungsmaterials liegt allein bei der planenden Gemeinde. In der Regel wird sie hierzu Gutachten einholen müssen (siehe **Anlage 2**).

Die planende Gemeinde hat bei der Aufstellung eines Bauleitplanes die der Gemeinde durch die Raumordnung zugewiesene Funktion zu beachten (§ 2 Abs. 2 Satz 2, 1. Alternative BauGB). Die raumordnerisch zugewiesene Funktion gilt nach Satz 2 als Bestandteil der Planungshoheit der Gemeinde. Die benachbarte Gemeinde kann sich demnach auf die ihr durch die Landesplanung zugewiesene Funktion berufen. Dazu reicht es aus, wenn die Nachbargemeinde eine bestehende raumordnerische Funktionszuweisung für sich geltend machen kann, mit der die Bauleitplanung der planenden Gemeinde in Widerspruch gerät.

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 2, 2. Alternative BauGB hat die planende Gemeinde Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde zu berücksichtigen. Zentrale Versorgungsbereiche ergeben sich insbesondere aus planerischen Festlegungen, namentlich aus Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen oder aus Festlegungen in den Raumordnungsplänen; sie können sich aber auch aus sonstigen planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen ergeben, nicht zuletzt auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen. Zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB sind gekennzeichnet durch bauliche und sonstige Nutzungen, die Aufgaben der Versorgung der Bevölkerung im weiteren Sinne erfüllen, also die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung, der Kultur und für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Zentral sind diese Versorgungsbereiche, wenn sie räumlich zusammengefasst sind und von ihrer Funktion und ihrem Gewicht her Versorgungsfunktionen für einen bestimmten Einzugsbereich haben.

Dabei sind verschiedene Stufen der Zentralität der Versorgungsbereiche zu unterscheiden. Erfasst sind von dieser Norm auch Zentren, die sich auf die Versorgung von Stadtteilen oder auch von kleineren Stadtquartieren ausrichten. Einkaufszentren haben stets Auswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2, 2. Alternative BauGB, da § 11 Abs. 3 BauNVO die Wertung zugrunde liegt, dass die in dieser Vorschrift bezeichneten Betriebe typischerweise ein Beeinträchtigungspotenzial aufweisen. Damit die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Rechtsfolgen eintreten, bedarf es nicht eigens der Feststellung, welche nachteiligen Wirkungen konkret zu erwarten sind. Der Normgeber geht davon aus, dass sich die in § 11 Abs. 3 BauNVO bezeichneten Auswirkungen bei Einkaufszentren generell nicht ausschließen lassen. Eine Einzelfallprüfung erübrigt sich [BVerwG, Urteil vom 01.08.2002 - 4 C 5/01 -, NVwZ 2003, 86 (88)].

Der Kreis der Gemeinden im Sinne von § 2 Abs. 2 BauGB bemisst sich nach der Reichweite der Auswirkungen [BVerwG, Urteil vom 01.08.2002 - 4 C 5/01 -, NVwZ 2003, 86 (87)]. Das bedeutet, dass die Gemeinden, die sich im Einzugsbereich eines Vorhabens befinden, zu den Gemeinden im Sinne von § 2 Abs. 2 BauGB gehören. Dies gilt auch dann, wenn Gemeinden in einem anderen Bundesland oder, mit der Einschränkung der

Grundsätze der Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit, in einem Nachbarstaat (§ 4a Abs. 5 BauGB) liegen. Für die (materielle) gemeindenachbarliche Abstimmungspflicht kommt es nicht auf ein unmittelbares Angrenzen der Gemeinden an (BVerwG, Beschluss vom 09.01.1995 - 4 NB 42.94 -, DÖV 1995, 820). Insbesondere bei sehr großen Einzelhandelsprojekten (zum Beispiel FOC) kann sich die Abstimmungspflicht unter Umständen auch auf das Gebiet mehrerer Landkreise erstrecken. Die Nachbargemeinde kann sich unabhängig davon, welche planerischen Absichten sie für ihr Gebiet verfolgt oder bereits umgesetzt hat, gegen unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf dem benachbarten Gemeindegebiet zur Wehr setzen.

Materiell verlangt § 2 Abs. 2 BauGB, dass die Bauleitplanung den Anforderungen einer gerechten Abwägung genügt. § 2 Abs. 2 BauGB beinhaltet im Vergleich zu den in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belangen einen „qualifizierten Abstimmungsbedarf“. Das hat zur Folge, dass eine Gemeinde, die ihre eigenen Vorstellungen selbst um den Preis von gewichtigen Auswirkungen für die Nachbargemeinde durchsetzen möchte, einem erhöhten Rechtfertigungszwang in Gestalt der Pflicht zur (formellen und materiellen) Abstimmung im Rahmen einer förmlichen Planung unterliegt. Die Missachtung eines solchermaßen begründeten Planungserfordernisses berührt zugleich den durch § 2 Abs. 2 BauGB erfassten Rechtskreis und verletzt dadurch die Nachbargemeinde in eigenen Rechten.

Ob die Belange der benachbarten Gemeinde berücksichtigt wurden, ist sowohl im Rahmen des Abwägungsvorgangs als auch beim Abwägungsergebnis zu prüfen. Beide müssen dem Gebot der gerechten Abwägung entsprechen. Das Gebot der gerechten Abwägung ist verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattgefunden hat (sogenannter Abwägungsausfall), wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wurde, was nach Lage der Dinge in sie hätte eingestellt werden müssen (sogenanntes Abwägungsdefizit), wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt wurde (sogenannte Abwägungsfehlschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung betroffenen Belangen in einer Weise vorgenommen wurde, die zur objektiven Gleichwertigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (sogenannte Abwägungsdisproportionalität) (BVerwG, Urteil vom 12.12.1969 - IV C 105.66 -, BauR 1970, 31 ff.).

Inwieweit die planende Gemeinde im Einzelfall die Planungshoheit der Nachbargemeinde unverhältnismäßig (unzumutbar) zurückgedrängt hat und sich deshalb das Abwägungsergebnis in Form des Bauleitplans als fehlerhaft erweist, ist unter Berücksichtigung aller Gesamtumstände zu beantworten. Insbesondere sind die folgenden Aspekte in die Beurteilung einzubeziehen:

- Größe des Einzelhandelsvorhabens,
- Relevanz des geplanten sowie nach dem Bebauungsplan zulässigen Sortiments für die Attraktivität der Innenstadt der Nachbargemeinde,

- Orientierung des beabsichtigten Einzelhandelsvorhabens auf den Einzugsbereich des Einzelhandels der Nachbargemeinde,
- Entfernung des Einzelhandelsvorhabens von der benachbarten Gemeinde,
- Erreichbarkeit des Einzelhandelsvorhabens vom Gebiet der benachbarten Gemeinde,
- Aufgabenzuweisung der planenden und der benachbarten Gemeinde im Rahmen der Raumordnung,
- Lage des Einzelhandelsvorhabens innerhalb oder außerhalb des Zentrums der planenden Gemeinde,
- Erforderlichkeit des Einzelhandelsvorhabens für die angemessene Versorgung der eigenen Bevölkerung der planenden Gemeinde,
- Abhängigkeit der wirtschaftlichen Existenz des Einzelhandelsvorhabens von der Kaufkraft der Einwohner in der Gemeinde und in deren Einzugsbereich,
- Kaufkraftabfluss aus der Nachbargemeinde.

6.11.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)

Den Industrie- und Handelskammern sowie den Handwerkskammern kommt aufgrund ihrer Verpflichtung, das Gesamtinteresse der zugehörigen Gewerbetreibenden zu vertreten, im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange besondere Bedeutung zu.

Den Kammern obliegt es, auch die absatzwirtschaftlichen Aspekte vorzutragen und bei der Klärung von Zweifelsfragen mitzuwirken. Sie sind möglichst frühzeitig in das Planverfahren einzuschalten.

Bei Planungen im Zusammenhang mit Einzelhandelsnutzungen kann es fachlich geboten sein, außerhalb der förmlichen Beteiligung zusätzlich den Handelsverband um Stellungnahme zu bitten.

6.11.3 Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung ergibt sich aus § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne mit Ausnahme der Bebauungspläne, die gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, und somit auch für Bebauungspläne mit Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB. Auch für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist keine Umweltprüfung durchzuführen. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (zulässige Grundfläche von 20.000 bis < 70.000 m²) ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Für die Bebauungspläne, die von § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB erfasst werden, wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Unter Beteiligung der Behörden und sons-

tigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB) legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Die Umweltprüfung bezieht sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannter Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Der notwendige Inhalt des Umweltberichts, der gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung bildet, ergibt sich aus der Anlage 1 des Baugesetzbuchs (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB). Demnach besteht der Umweltbericht aus einer Einleitung, einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, und verschiedenen zusätzlichen Angaben.

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Im Fokus dieses Verfahrens, das als sogenanntes Monitoring bezeichnet wird, sind insbesondere solche nachteiligen Umweltauswirkungen festzustellen, die bei Aufstellung des Bauleitplanes gerade nicht im Blickfeld waren. Stellen sich solche unvorhergesehenen negativen Auswirkungen eines Bauleitplanes heraus, so kann die Gemeinde hierauf durch eine Ergänzung, Änderung oder Aufhebung reagieren. Den Fachbehörden wird eine Verpflichtung auferlegt, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse insbesondere über unvorhergesehene Umweltauswirkungen haben (§ 4 Abs. 3 BauGB). Den Fachbehörden obliegt insofern eine „Bringschuld“/Unterrichtungspflicht gegenüber den Gemeinden.

Zur Durchführung einer vorhabenbezogenen Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) siehe Nummer 9.

6.11.4 Baurecht auf Zeit

Bedeutung für den Einzelhandel kann weiterhin die durch die BauGB-Novelle 2004 eingeführte Möglichkeit eines Baurechts auf Zeit erlangen. Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden (§ 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Damit wird die Möglichkeit eröffnet, den unterschiedlichen städtebaulichen Situationen und Erfordernissen auch in der zeitlichen Perspektive flexibel Rechnung tragen zu können. Bei manchen Nutzungsarten gibt es immer kürzer werdende Nutzungszyklen einer Immobilie.

Insbesondere für Spezialimmobilien, die für eine Umnutzung nicht oder nur schwer geeignet sind und bei denen absehbar ist, dass die Nutzung nach einer bestimmten Dauer aufgegeben wird (zum Beispiel Music-Halls oder Multiplex-Kinos), ist festzustellen, dass der Lebenszyklus der Immobilie von vornherein begrenzt ist. Bei diesen kann ein Anwendungsfall des § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB gegeben sein. Gleiches gilt für bestimmte Zweckbauten, etwa großflächige Einzelhandelseinrichtungen. Das Baurecht auf Zeit bietet der planenden Gemeinde die Möglichkeit, für den Fall der Nutzungsaufgabe zu regeln, dass die Gemeinde umplanen kann, ohne Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB befürchten zu müssen. Weiterhin kann die Pflicht des Vorhabenträgers zum Rückbau und zur Rekultivierung begründet werden (vgl. Bericht der Unabhängigen Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuchs, Rn. 183 ff.¹).

Entscheidet sich die Gemeinde, für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben vom Baurecht auf Zeit Gebrauch zu machen, so hat sie zu beachten, dass die jeweilige Bedingung oder Befristung im Bebauungsplan zu bestimmen und festzusetzen sind. Weiterhin ist darauf zu achten, dass die zeitliche Beschränkung auch in die Baugenehmigung aufgenommen wird. Dies kann durch eine Befristung oder Bedingung erreicht werden. Ein Einzelhandelsvorhaben, das auf Grundlage des Baurechts auf Zeit im Sinne von § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB errichtet wurde, genießt nur bis zum Ablauf des Baurechts auf Zeit passiven Bestandsschutz: Das Baurecht auf Zeit führt demnach auch zu einem Bestandsschutz auf Zeit.

6.11.5 Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung

Die Änderung von Bebauungsplänen kann zu Entschädigungsansprüchen nach § 42 ff. BauGB führen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die durch die Änderung ausgeschlossene Nutzung bisher zulässig war und durch die Aufhebung der zulässigen Nutzung eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Der Bebauungsplan muss formell und materiell rechtmäßig sein; nach § 30 BauGB muss die Erschließung rechtlich und tatsächlich gesichert sein. Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde könnten sich danach nur ergeben, wenn vor der Änderung des Bebauungsplans und damit dem Ausschluss von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO eine den Erfordernissen des Zu- und Abgangsverkehrs dieser Einrichtungen entsprechende Erschließung gesichert war.

Von einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung von Grundstücken ist nur dann auszugehen, wenn in dem Gebiet oder für bestimmte Flächen im Hinblick auf die Zulässigkeit dieser Anlagen bei vorhandener Erschlie-

ßung bereits ein Verkehrswert entstanden ist, der erheblich über dem Verkehrswert vergleichbarer Gewerbegebiete und Industriegebiete liegt, in denen die Ansiedlung eines Einkaufszentrums, großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht möglich ist. Auf die Gewinnerwartung des einzelnen Grundstückseigentümers und auf seine persönlichen Nutzungsvorstellungen kommt es nicht an.

Nach Ablauf der in § 42 Abs. 2 BauGB bezeichneten Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit kann ein Entschädigungsanspruch infolge Planänderung nach § 42 Abs. 3 BauGB nur noch für Eingriffe in die tatsächlich ausgeübte Nutzung des Grundstücks geltend gemacht werden.

7 Baurechtliche Zulässigkeit im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB

7.1 Zulässigkeit im Kerngebiet (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

In Kerngebieten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Dabei werden durch die Festsetzung eines Kerngebietes auch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandels- und Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO geschaffen.

7.2 Zulässigkeit im allgemeinen und reinen Wohngebiet (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in einem Bebauungsplan werden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO solche Läden allgemein zugelassen, die der Versorgung des Gebiets dienen. Der Ordnungsgeber geht - typisierend - davon aus, dass Nichtwohnungen, für die üblicherweise ein Bedarf in Wohnungsnähe besteht, in Gebieten, die vorwiegend dem Wohnen dienen, das Wohnen nicht unzumutbar stören, und lässt sie deshalb dort allgemein zu (BVerwG, Urteil vom 29.10.1998 - 4 C 9/97 -, NVwZ 1999, 417).

Daher kann ein Laden nur dann als der Versorgung des Gebiets dienend qualifiziert werden, wenn er sich dem Gebiet funktional zuordnen lässt. Hieran fehlt es jedenfalls dann, wenn der Laden nicht auch in einem ins Gewicht fallenden Umfang von den Bewohnern der Umgebung aufgesucht wird [BVerwG, Beschluss vom 18.01.1993 - 4 B 230/92 -, NVwZ-RR 1993, 455 (456)]. Maßgeblich sind dabei objektive Kriterien, wie die Größe und sonstige Beschaffenheit der Anlage, die sich daraus ergebenden Erfordernisse einer wirtschaftlich tragfähigen Ausnutzung, die örtlichen Gegebenheiten und die typischen Verhaltensweisen in der Bevölkerung. Danach ist zu beurteilen, ob die Anlage absehbar nur oder zumindest in einem erheblichen Umfang von den Bewohnern des umliegenden

¹ http://www.bmvbs.de/Anlage/original_12334/Bericht-der-Expertenkommission.pdf

Gebiets besucht wird oder ob ein darüber hinausgehender Besucherkreis zu erwarten ist, der zum Verlust des Gebietsbezugs führt [BVerwG, Urteil vom 29.10.1998 - 4 C 9/97 -, NVwZ 1999, 417 (418)].

Zu betonen ist in diesem Zusammenhang, dass es sich bei der Prüfung der Voraussetzungen von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht etwa um eine Bedürfnisprüfung handelt. Die Zulässigkeit des Ladens hängt mithin nicht von dessen Erforderlichkeit für die Gebietsversorgung ab; es genügt vielmehr, wenn er zur Versorgung des Gebiets geeignet ist (BVerwG, Beschluss vom 31.05.1968 - 4 B 16/67 -, BRS 20, Nr. 22).

Entsprechend der Zweckbestimmung reiner Wohngebiete sind in diesen nach § 3 Abs. 2 BauNVO nur Wohngebäude allgemein zulässig. Ausnahmsweise können gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Läden zugelassen werden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen. Im Vergleich zum allgemeinen Wohngebiet ist die Versorgungsfunktion hier also zusätzlich verengt.

7.3 Zulässigkeit im Dorf- und Mischgebiet (§ 6 Abs. 1 BauNVO)

Mischgebiete dienen nach der Zweckbestimmung des § 6 Abs. 1 BauNVO unter anderem der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Daher sind hier selbst großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, es sei denn, sie werden wegen ihrer besonderen städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen durch § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Kern- beziehungsweise Sondergebieten zugewiesen. Überschreitet die Geschossfläche 1.200 m², so kommt es darauf an, ob die Regelvermutung von § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO widerlegt werden kann.

In Dorfgebieten erklärt § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe für allgemein zulässig. Grenzen setzt jedoch (allgemein) der Gebietscharakter des Dorfgebiets. Danach sind im Dorfgebiet zwar Einzelhandelsbetriebe bis hin zum Supermarkt oder Kaufhaus zulässig. Große (kernegebietstypische) Waren- und Kaufhäuser sind gleichwohl regelmäßig unzulässig. Generell unzulässig sind auch im Dorfgebiet Einkaufszentren, Einzelhandels- und Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

7.4 Zulässigkeit im Gewerbe- und Industriegebiet (§ 8 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

In Gewerbe- und Industriegebieten sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Der Begriff des Gewerbebetriebes ist dabei umfassend zu verstehen und schließt auch Einzelhandelsbetriebe und Läden ein. Ungeachtet der Frage der Eignung von Gewerbegebieten als nicht dem Wohnen zugeordnete Baugebiete als Standorte für die allgemeine Versorgung der Bevölkerung sind in Gewerbe- und Industriegebieten auch großflächige Einzel-

handelsbetriebe zulässig, wenn sie mangels städtebaulicher oder raumordnerischer Auswirkungen nicht von § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst werden (VGH Mannheim, Urteil vom 09.12.1981 - 5 S 1290/81 -, BauR 1982, 149).

7.5 Zulässigkeitsbeschränkung durch § 15 BauNVO

§ 15 BauNVO ist in der im Baugenehmigungsverfahren gültigen Fassung der Baunutzungsverordnung anzuwenden.

Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind demnach im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Die durch § 15 BauNVO geschützte maßgebliche Umgebung auch außerhalb des Baugebiets reicht nur so weit, wie unmittelbare Wirkungen eines Vorhabens die Nutzung anderer Grundstücke in bebauungsrechtlicher Hinsicht beeinträchtigen können. Eine Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit der in der maßgeblichen Umgebung oder in einzelnen Stadtteilzentren ausgeübten Einzelhandelsnutzungen kann durch die Anwendung des § 15 BauNVO nicht verhindert werden. „Fernwirkungen“ finden im Rahmen des § 15 BauNVO keine Berücksichtigung.

Unzumutbare Belästigungen oder Störungen im Sinne des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO können jedoch beispielsweise darin bestehen, dass ein hohes Verkehrsaufkommen die öffentlichen Straßen in der maßgeblichen Umgebung ungewöhnlich belastet, so dass der Zu- und Auslieferungsverkehr anderer Grundstücke erheblich behindert wird oder Wohngrundstücke durch Immissionen stark beeinträchtigt werden.

Die Eigenart eines Baugebiets (§ 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO) lässt sich unmittelbar anhand der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie aus der bereits vorhandenen und zugelassenen Bebauung feststellen. So kann sich zum Beispiel in den Festsetzungen von Verkehrsflächen, insbesondere der Dimensionierung der örtlichen Verkehrsflächen zur Erschließung des Baugebiets, eine besondere Prägung niederschlagen.

Kleinere Betriebe, die im Einzelnen zwar keine, in der Ansammlung mit anderen kleineren Betrieben aber Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO hervorrufen, können im Einzelfall nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO unzulässig sein, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen, zum Beispiel wenn sich in einem Mischgebiet ein Einkaufszentrum oder ein Gebiet für Einzelhandelsgroßbetriebe entwickelt. In einem Misch-

gebiet allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe können im Einzelfall nach Anzahl und Umfang der Eigenart des Baugebiets widersprechen, weil im selben Gebiet bereits Einzelhandelsbetriebe zugelassen worden sind und das gebotene quantitative Mischungsverhältnis von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe durch die Zulassung eines weiteren Betriebes gestört würde (vgl. BVerwG, Urteil vom 04.05.1988 - 4 C 34.86 -, BauR 1988, 440).

Die Eigenart eines Gewerbegebietes kann zum Beispiel beeinträchtigt sein, wenn ein oder mehrere Handelsbetriebe - also auch solche ohne Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO - ein deutliches Übergewicht in Bezug auf die übrigen Gewerbebetriebe einnehmen.

8 Baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Innen- und Außenbereich

8.1 Innerhalb in Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB)

Im unbeplanten Innenbereich steht mit § 34 BauGB ein sogenannter Planersatz - nicht jedoch ein Ersatzplan - zur Verfügung [BVerwG, Urteil vom 17.09.2003 - 4 C 14/01 -, NVwZ 2004, 220 (221)]. Befindet sich der Standort eines künftigen Einzelhandelsgroßprojektes innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, für den kein qualifizierter Bebauungsplan Geltung beansprucht, so ist das Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Zusätzlich müssen gemäß § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

8.1.1 Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung

Ein Einzelhandelsvorhaben fügt sich in der Regel in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es sich - in jeder Hinsicht - innerhalb des Rahmens der vorhandenen Umgebungsbebauung hält. Die nähere Umgebung erstreckt sich dabei nicht nur auf die unmittelbaren Nachbargrundstücke; berücksichtigt werden muss vielmehr die Umgebung insoweit, als sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann und als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt beziehungsweise doch beeinflusst (BVerwG, Urteil vom 26.05.1978 - 4 C 9/77 -, NJW 1978, 2564). Zu berücksichtigen ist dabei, dass auch das Rücksichtnahmegebot in dem Begriff des Einfügens aufgeht, das heißt, ein Vorhaben fügt sich - trotz Einhaltung des Rahmens - dann nicht ein, wenn das Vorhaben es an der gebotenen Rücksichtnahme auf die sonstige, vor allem auf die in seiner unmittelbaren Nähe vorhandene Bebauung fehlen lässt [BVerwG, Urteil vom 23.05.1986 - 4 C 34/85 -, NVwZ 1987, 128 (129)].

Ein solcher Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot kann einen Abwehranspruch eines konkret und in unzumutbarer Weise betroffenen Nachbarn begründen. So kann etwa eine Nachbarklage gegen einen gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich unzulässigen Getränkemarkt wegen der von dem Vorhaben verursachten Lärmbelästigungen, zu denen auch durch den Betrieb ausgelöste zusätzliche Verkehrsgeräusche gehören, begründet sein (BVerwG, Beschluss vom 20.01.1989 - 4 B 116/88 -, NVwZ 1989, 666). Eine Sonderregelung trifft § 34 Abs. 2 BauGB bezüglich des Merkmals der Art der baulichen Nutzung. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung, so beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

8.1.2 Keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (§ 34 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. § 34 Abs. 3 BauGB wurde durch die BauGB-Novelle 2004 eingefügt. Diese Regelung bezweckt, städtebaulich nachhaltige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu vermeiden, und zwar sowohl in der Gemeinde, in der das Vorhaben verwirklicht wird, als auch in den Nachbargemeinden. Das war aufgrund der alten Rechtslage nicht möglich. Sogenannte Fernwirkungen sind nunmehr im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Erfasst werden insbesondere Vorhaben des großflächigen Einzelhandels, deren städtebauliche Auswirkungen über die nähere Umgebung hinausgehen. Zentrale Versorgungsbereiche ergeben sich insbesondere aus planerischen Festlegungen, namentlich aus Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen oder aus Festlegungen in den Raumordnungsplänen; sie können sich aber auch aus sonstigen planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen ergeben, nicht zuletzt auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen (Begründung des Regierungsentwurfs zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau - vom 17.12.2003, BT-Drs. 15/2250, S. 54). Zu berücksichtigen sind insbesondere auch gemeindliche Einzelhandelskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB sind stets anzunehmen, wenn es sich um ein Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO handelt. Handelt es sich um Einkaufszentren oder großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, ist davon auszugehen, dass Auswirkungen im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB gegeben sind. Dies ergibt sich aus der gesetzlichen Wertung des § 11 Abs. 3 BauNVO. Handelt es sich dagegen nicht um Vorhaben, die von § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst sind, so ist zu prüfen, ob schädliche

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche von diesen Vorhaben zu erwarten sind. Zu beachten ist aber, dass die nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO - widerlegliche - Vermutung des Satzes 3 nicht gilt, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen.

Handelt es sich um ein Vorhaben, das nicht unter § 11 Abs. 3 BauNVO fällt, ist im Rahmen von § 34 Abs. 3 BauGB von der Genehmigungsbehörde zu prüfen, inwieweit Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Die Darlegungslast trifft insoweit die Genehmigungsbehörde. Der Antragsteller hat aber auch dann mit den Bauantragsunterlagen eigene Untersuchungen des Vorhabens vorzulegen. Schädliche Auswirkungen im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB sind bei Vorhaben anzunehmen, die nicht unter § 11 Abs. 3 BauNVO fallen, wenn das vorhandene oder geplante Zentralsystem der Gemeinde oder anderer Gemeinden so beeinträchtigt wird, dass es durch Kaufkraftabfluss zu Leerständen von Geschäften und somit zu einem Absinken des Versorgungsniveaus und der Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in den Zentren kommt. Schädliche Auswirkungen sind darüber hinaus gegeben, wenn die öffentlich geförderte Aufwertung innerstädtischer Zentren nicht fortgeführt werden kann beziehungsweise der mit bereits vollzogenen Maßnahmen verfolgte Zweck nicht erreicht werden kann und deshalb der Bestand beziehungsweise die geplante Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur verbrauchernahen Versorgung gefährdet ist.

8.1.3 Keine Anwendung von § 34 Abs. 3a BauGB auf bestimmte Einzelhandelsbetriebe

Nach § 34 Abs. 3a BauGB kann im Einzelfall vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgewichen werden, wenn die Abweichung

- der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs oder
- der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken

dient. Die Abweichung muss städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Das den § 34 Abs. 3 BauGB prägende gesetzgeberische Motiv findet jedoch auch hier einen Niederschlag. Die Erleichterung des Absatzes 3a ist nicht anwendbar auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale gemeindliche Versorgungsbereiche haben können.

8.1.4 Zulässigkeit im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans mit Festsetzungen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche (§ 9 Abs. 2a BauGB)

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben kann durch die Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB eingeschränkt beziehungsweise ausgeschlossen sein. § 9 Abs. 2a BauGB soll den Gemeinden außerdem - flankierend zu § 34 Abs. 3 BauGB - die Möglichkeit eröffnen, Ansiedlungsvorhaben im unbeplanten Innenbereich zu steuern, die schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche befürchten lassen (ausführlich dazu siehe Nummer 6.10.5).

8.1.5 Gesicherte Erschließung

Zur gesicherten Erschließung gehören bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben insbesondere der verkehrsgerechte Anschluss an eine leistungsfähige Verkehrsstraße mit einwandfreien Grundstücksein- und -ausfahrten sowie gegebenenfalls zusätzliche Fahrstreifen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit sehr hohem Verkehrsaufkommen ist zu beachten, dass aufgrund der Verkehrsintensität die nur grundstücksbezogene als auch die nur gebietsbezogene Beurteilung der Erschließung nicht ausreichend sein kann. Ob die Erschließung gesichert ist, kann auch davon abhängig sein, inwieweit ein solches Vorhaben verkehrliche Ausbaumaßnahmen innerhalb oder außerhalb des Bebauungsplans oder im nicht beplanten Innenbereich außerhalb der maßgebenden näheren Umgebung erforderlich macht.

Die Erschließung kann beispielsweise dann nicht als gesichert angesehen werden, wenn das Grundstück zwar an einer öffentlichen, für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend dimensionierten Straße liegt, die weitere Anbindung - zum Beispiel an eine 500 m entfernte Einmündung der Erschließungsstraße in das übrige Verkehrsnetz - für das Verkehrsaufkommen jedoch nicht ausreicht (BVerwG, Urteil vom 03.02.1984 - 4 C 8.80 -, BauR, 1984, 377).

Die Erschließung sollte mit den zuständigen Straßenbaubehörden abgestimmt werden.

8.2 Im Außenbereich

Liegt der vorgesehene Standort eines Einzelhandelsgroßvorhabens weder im Geltungsbereich eines (qualifizierten) Bebauungsplans noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, so handelt es sich um ein sogenanntes Außenbereichsvorhaben, welches gemäß § 35 Abs. 2 BauGB nur dann zulässig sein kann, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Einen solchen - ungeschriebenen - öffentlichen Belang bildet nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts auch das Erfordernis einer förmlichen

Planung (BVerwG, Urteil vom 01.08.2002 - 4 C 5/01 -, NVwZ 2003, 86). Das im Außenbereich zu verwirklichende Vorhaben kann - so das Bundesverwaltungsgericht - eine Konfliktlage mit so hoher Intensität für die berührten öffentlichen und privaten Belange auslösen, dass dies die in § 35 BauGB vorausgesetzte Entscheidungsfähigkeit der Baugenehmigungsbehörde übersteigt. Ein derartiges „Koordinierungsbedürfnis“ wird vielfach dann zu bejahen sein, wenn die durch das Vorhaben berührten öffentlichen und privaten Belange einen planerischen Ausgleich erfordern (Abwägung).

Ein solches Planungerfordernis kann sich insbesondere aus dem Eingreifen des § 2 Abs. 2 BauGB (interkommunales Abstimmungsgebot) ergeben (BVerwG, Urteil vom 01.08.2002 - 4 C 5/01 -, NVwZ 2003, 86). Besteht im Verhältnis benachbarter Gemeinden ein qualifizierter Abstimmungsbedarf im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB, so ist dies ein starkes Anzeichen dafür, dass die in § 35 Abs. 3 BauGB aufgeführten Zulassungsschranken nicht ausreichen, um ohne Abwägung im Rahmen einer förmlichen Planung eine Entscheidung über die Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens treffen zu können. Auch hier gilt, dass der Abstimmungsbedarf im Sinne von § 2 Abs. 2 BauGB sich unmittelbar aus § 11 Abs. 3 BauNVO ergibt. § 11 Abs. 3 BauNVO ist zu entnehmen, dass eine Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB unumgänglich ist. Deshalb ist nicht das Ausmaß der tatsächlichen Auswirkungen auf die Nachbargemeinde zu ermitteln. Diese ist durch die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts im Außenbereich nicht erst in ihren Rechten betroffen, wenn ihre Belange im Rahmen der interkommunalen Abstimmung unverhältnismäßig zurückgedrängt wurden, sondern bereits dann, wenn sie sich im Einzugsbereich eines Vorhabens im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO befindet.

8.3 Nutzungsänderungen und Erweiterungen

Nutzungsänderungen und Erweiterungen sind genehmigungsbedürftig. Eine Nutzungsänderung liegt auch dann vor, wenn ein Großhandelsbetrieb ganz oder teilweise auf Einzelhandel umstellt. Der Bestandsschutz des Großhandels deckt nicht die Fortführung des Betriebs als (Teil-)Einzelhandel. Das Gleiche gilt, wenn ein in der Baugenehmigung festgeschriebenes Sortiment umgestellt beziehungsweise geändert wird oder wenn ein neues Sortiment hinzukommt.

Eine Erweiterung liegt bei einer Vergrößerung der Geschossfläche oder der Verkaufsfläche vor. Bei Erweiterungen sind für die Beurteilung der Zulässigkeit die Auswirkungen der gesamten Anlage zugrunde zu legen (BVerwG, Beschluss vom 15.02.1995 - 4 B 84/94 -, Juris). Ein selbstständiger Bauantrag zwingt nicht zu einer isolierten planungsrechtlichen Beurteilung des späteren Abschnitts.

Das Gleiche gilt, wenn anstelle eines größeren Handelsbetriebs mehrere kleine Handelsbetriebe von jeweils nicht wesentlich unter 1.200 m² Geschossfläche in

räumlicher Nähe und zeitlichem Zusammenhang beantragt werden. Besonderes Augenmerk ist auf eine etwaige Zusammenlegung derartiger Betriebe zu legen, weil dies gegebenenfalls eine Nutzungsänderung oder Erweiterung darstellt.

8.4 Behandlung von Bauanträgen

8.4.1 Antragsunterlagen

Antragsunterlagen für Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe müssen die Art des Betriebs (Einzelhandel, Großhandel), die Geschossfläche, die Verkaufsfläche und die vorgesehenen Sortimente, gegliedert nach der Größe der Verkaufsfläche, klar und eindeutig erkennen lassen. Liegen hierzu keine klaren Angaben vor, kann eine Baugenehmigung wegen Unmöglichkeit der Prüfung nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht erteilt werden. Bei Anträgen für Großhandelsbetriebe ist darzulegen, inwieweit durch geeignete organisatorische Maßnahmen sichergestellt wird, dass der Handel mit dem letzten Verbraucher weitestgehend unterbunden wird.

8.4.2 Festschreibung in der Baugenehmigung

In der Baugenehmigung sind die Betriebsarten (Einzel-, Großhandel), die Größe der Verkaufsfläche sowie Art und Umfang beziehungsweise die absolute Größe des Sortiments (nach Quadratmetern oder Anteil) festzuschreiben, wenn es sich aus entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans oder in Anwendung von § 11 Abs. 3 BauNVO ergibt.

8.4.3 Prüfungsumfang

Bei einem Einzelhandelsvorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO hat die Genehmigungsbehörde stets zu prüfen, ob diesem Vorhaben ein wirksamer Bebauungsplan zugrunde liegt. Hierbei ist insbesondere zu prüfen, inwieweit es sich um einen abgestimmten Bebauungsplan im Sinne von § 2 Abs. 2 BauGB handelt, da die in § 2 Abs. 2 BauGB geschützten Gemeinden nicht nur das Recht haben, die Wirksamkeit des Bebauungsplans zu überprüfen, sondern darüber hinaus befugt sind, gegen die Baugenehmigung selbst vorzugehen. Zur Funktion von § 2 Abs. 2 BauGB siehe Nummer 6.11.1.

9 Vorhabenbezogene Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sind gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ab einer bestimmten Größe UVP-pflichtig. In Anlage 1 unter dem Gliederungspunkt 18.6 ist bestimmt, dass Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ab einer Größe von 5.000 m² stets einer vorhabenbezogenen Umweltverträglichkeitsprüfung unterzogen werden müssen. Bei einer Größe von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² ist gemäß § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung

durchzuführen, wenn dies die zuständige Behörde feststellt. Dazu hat die Genehmigungsbehörde bei Vorhaben zwischen 1.200 m² und 5.000 m² Geschossfläche zunächst gemäß § 3c UVPG zu prüfen, ob das Vorhaben aufgrund überschlüssiger Prüfung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Heranzuziehen sind dazu die Kriterien, die in Anlage 2 UVPG genannt sind. Für Einzelhandelsvorhaben ist besonders darauf zu achten, dass die Kriterien des Standorts des Vorhabens herangezogen werden. Das Ergebnis der Vorprüfung ist gemäß § 3a UVPG von der zuständigen Behörde festzustellen.

Ergibt sich eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung entweder unmittelbar aufgrund der Größe des Vorhabens von mehr als 5.000 m² oder aufgrund einer gesonderten Feststellung, so hat die Behörde das in den §§ 5 bis 14 UVPG vorgeschriebene Verfahren durchzuführen. Das Ergebnis dieses Verfahrens stellt die zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen dar (§ 11 UVPG).

Überschneidungen zur Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind zu vermeiden. § 17 Abs. 3 UVPG bestimmt dazu, dass die Prüfung im Rahmen des § 2 Abs. 4 BauGB grundsätzlich vorrangig ist. Wenn eine Umweltverträglichkeitsprüfung bereits in einem Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan durchgeführt wurde, ist im nachfolgenden Zulassungsverfahren die Umweltverträglichkeitsprüfung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens zu beschränken (§ 17 Abs. 3 UVPG). Eine vorhabenbezogene Umweltverträglichkeitsprüfung hat deshalb auch nach Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine eigenständige Bedeutung, wenn zwischen Umweltprüfungen im Rahmen von § 2 Abs. 4 BauGB und der Erteilung der Baugenehmigung ein längerer Zeitraum liegt. Eine eigenständige Bedeutung hat die vorhabenbezogene Umweltverträglichkeitsprüfung darüber hinaus, wenn das Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung nur in den Grundzügen geprüft wurde. In diesem Fall kann aufgrund der exakteren Angaben im Rahmen der Baugenehmigung genauer beurteilt werden, welche Auswirkungen mit dem Vorhaben verbunden sind.

ANLAGE 1:

Sortimentsliste

Die nachfolgenden Listen enthalten eine Aufstellung von zentrenrelevanten beziehungsweise nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Die Listen folgen der Klassifizierung der Wirtschaftszweige (WZ) in der jeweils geltenden Fassung.

Hinweis:

Diese Klassifizierung ist für statistische Zwecke geschaffen worden. Sie bietet jedoch den besten Bezugspunkt für die Einteilung von bestehenden Sortimenten. Allerdings sind einzelne Warengruppen dieser statistischen Einteilung in die Systematik relevanter Sortimente nicht einzuordnen. Deshalb sind die je-

weils betroffenen Warengruppen als ausdrücklich zentrenrelevant oder nicht-zentrenrelevant gesondert benannt worden.

1 Zentrenrelevante Sortimente²
1.1 Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung

- 52.11/52.2 Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- 52.3 Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
- 52.47 Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

1.2 Übrige zentrenrelevante Sortimente

- 50.40.3 Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
- 52.41 Textilien
- 52.42 Bekleidung
- 52.43 Schuhe und Lederwaren
- 52.44.2 Beleuchtungsartikel
- 52.44.3 Haushaltsgegenstände
- 52.44.4 Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- 52.44.6 Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- 52.44.7 Heimtextilien
- 52.45 Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
- 52.48.2 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- 52.48.5 Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- 52.48.6 Spielwaren
- 52.49.1 Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- 52.49.2 Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- 52.49.4 Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- 52.49.5 Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- 52.49.6 Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- 52.49.7 Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- 52.49.8 Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- 52.49.9 Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe
- 52.5 Antiquitäten und Gebrauchsgüter

2 Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- 50.10.3 Kraftwagen
- 50.30.3 Kraftwagenteile und Zubehör
- 51.15.4 Aus dieser Unterklasse: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
- 51.53.7 Aus dieser Unterklasse: Sanitärkeramik
- 52.44.1 Wohnmöbel
- 52.46.1 Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
- 52.46.2 Anstrichmittel
- 52.46.3 Bau- und Heimwerkerbedarf
- 52.48.1 Tapeten- und Bodenbeläge
- 52.49.1 Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde

² Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, 2003

- 52.49.8 Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel:
Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- 52.49.9 Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel:
Büromöbel und Brennstoffe
- 51.51.3 Mineralölerzeugnisse

ANLAGE 2:

Arbeitshilfe/Checkliste für Gutachten betreffend großflächige Einzelhandelsvorhaben

I. Projektbeschreibung

- Vertriebsform/Art des Vorhabens
- Verkaufsflächen nach Sortimenten
- geplante Umsätze nach Sortimenten
- Einzugsbereiche nach Umsatzanteilen, Marktbereich (zum Beispiel Nahbereich/engerer Einzugsbereich usw.) und zentralörtlichem Verflechtungsbereich
- Standortbeschreibung (Zentralität, städtebauliche/stadt-funktionelle Lage beziehungsweise Einbindung)
- Zahl der Beschäftigten, Beschäftigtenstruktur
- Flächenbedarf (zum Beispiel auch für ruhenden Verkehr)

II. Derzeitige Kaufkraftdaten für Standort, Einzugsbereich und zentralörtlichen Verflechtungsbereich

- Kaufkraftkennziffern nach Sortimenten
- sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben, Vergleich zu Bundesdurchschnitt
- Kaufkraftbindung (insgesamt und sortimentsbezogen) - Zentralitätskennziffer
- Kaufkraftabfluss (insgesamt und sortimentsbezogen)
- Kaufkraftbindung durch andere Konkurrenzzentren (Das heißt, wo kaufen Kunden zurzeit ein?)
- Kaufkraftbindung in anderen Konkurrenzzentren (im Vergleich zum vorgesehenen Standort)
- Kaufkraftpotenziale (insgesamt und nach Sortimenten)
- Ermittlung des tragfähigen Verkaufsflächenpotenzials (insgesamt und sortimentsbezogen), räumlich differenziert nach Standorten

III. Versorgungsgrad/Versorgungssituation der Bevölkerung im Einzugsbereich und im zentralörtlichen Verflechtungsbereich

- Zahl und Art der Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsflächen nach vorhabensbezogenen Sortimentsbereichen
- (Total-)Erhebung nach Gemeinden, Stadt-/Ortsteilen und Standorten (Kern-, Sondergebieten) beziehungsweise Standortlagen (integrierte, periphere Standorte)

IV. Angebotslücken nach Sortimenten und nach Standorten im zentralörtlichen Verflechtungsbereich

V. Kennziffern der geplanten Projekte nach Sortimenten

- Umsatzkennziffern (je Einwohner, je Quadratmeter Verkaufsfläche, je Beschäftigten), Vergleich zu vorhandenen Betrieben im Einzugsbereich beziehungsweise Bundesdurchschnitt
- Verkaufsflächenausstattung im Einzugsbereich je Einwohner derzeit und nach Realisierung des Projektes, Vergleich zu überregionalen Werten
- Kaufkraftabschöpfungsquoten im Einzugsbereich (sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung, potenzielle Marktanteile nach Sortimenten)

VI. Auswirkungen im Einzugsbereich beziehungsweise zentralörtlichen Verflechtungsbereich und in konkurrierenden Standorten

1. Ökonomische Auswirkungen

- Auswirkungen (insbesondere Umsatzverlagerungen) hinsichtlich vorhandener Einzelhandelsbetriebe
 - nach Standorten und Sortimenten
 - unter besonderer Berücksichtigung der spezifischen Auswirkungen bei innenstadtrelevanten Sortimenten auf vorhandene Stadt-, Stadtteilzentren, Ortskerne
- quantitative und qualitative Arbeits- und Ausbildungsplatzbilanz (zum Beispiel anhand Produktivitätskennziffern wie Umsatz/Beschäftigte)
- Auswirkungen auf die mittelständische Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung

2. Raumordnungspolitische Auswirkungen

- Auswirkungen auf das zentralörtliche System, die Funktion der zentralen Orte gemäß Landes- beziehungsweise Regionalplan (Auswirkungen insbesondere auf zentrale Ortsteile auch benachbarter Grund-, Mittel- und Oberzentren)
- Auswirkungen auf die Wahrnehmung des zentrenrelevanten Einzelhandelsangebotes in zumutbarer Erreichbarkeit insbesondere für immobile Käufer-schichten
- Vereinbarkeit mit einzelhandelsspezifischen Aussagen vorliegender Regional- beziehungsweise Stadtentwicklungskonzepte, Zentrenkonzepte und Ähnlichem sowie mit gewerblichen Entwicklungskonzepten (zum Beispiel Inanspruchnahme gewerblicher Flächenreserven)

3. Städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf Stadtteile und Ortsteile mit städtebaulichen Sanierungs-, Stadterneuerungs-, städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, Dorferneuerungs- und -entwicklungsmaßnahmen, Entwicklung und Sicherung der Stadtzentren, Nebenzentren
- Ortskerne, auch im Hinblick auf zu erwartende Leerstände und Probleme der Folgenutzung
- Auswirkungen auf die Leitfunktion des innerstädtischen Einzelhandels

4. Verkehrliche Auswirkungen
 - Ziel- und Quellverkehr nach Verkehrsmittelart
 - Verkehrsanbindungen (Individualverkehr, öffentlicher Personenverkehr), Erreichbarkeit zu Fuß, Zeitdistanzen
 - Kunden-, Fahrzeugaufkommen (einschließlich Spitzenzeiten)
 - erforderliche Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen
5. Auswirkungen auf Umwelt, Naturhaushalt, Orts- und Landschaftsbild
 - zusätzliche Emissionsbelastungen durch Verkehr (Abgase, Lärm)
 - Flächeninanspruchnahme/-versiegelung
 - Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild
 - weitere Auswirkungen analog Umweltverträglichkeitsprüfung (bei Vorhaben ab 5.000 m² Geschossfläche)

**Änderung
der Richtlinie des Ministeriums für Arbeit,
Soziales, Gesundheit und Familie
zur Förderung von Ausbildungsverbänden
im Land Brandenburg**

Bekanntmachung des Ministeriums für Arbeit,
Soziales, Gesundheit und Familie
Vom 16. April 2007

I.

Die Richtlinie des Ministeriums für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Familie zur Förderung von Ausbildungsverbänden im Land Brandenburg vom 30. Juni 2006 (ABl. S. 522) wird wie folgt geändert:

1. Nummer 1 wird wie folgt geändert:
 - a) Nummer 1.1 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Das Land gewährt nach Maßgabe dieser Richtlinie, den Verwaltungsvorschriften (VV) zu § 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO) und im Rahmen des Operationellen Programms des Landes Brandenburg 2000 - 2006 als auch des Operationellen Programms des Landes Brandenburg für den Europäischen Sozialfonds (ESF) 2007 - 2013 Zuwendungen aus Mitteln des ESF und des Landes zur Förderung der betrieblichen Ausbildung im Verbund sowie zur Erlangung von Zusatzqualifikationen während der Verbundausbildung.“
 - b) Nach Nummer 1.2 wird folgende Nummer 1.3 angefügt:

„1.3 Die Förderung der im Rahmen der Neuausrichtung der Förderstrategie festgelegten Branchenkompe-

tenzfelder und regionalen Wachstumskerne genießt Priorität. Maßnahmen aus den regionalen Wachstumskernen ist zudem Vorrang zu geben.“

2. Nummer 4 wird wie folgt geändert:
 - a) Nummer 4.1 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Eine Förderung nach dieser Richtlinie schließt eine weitere Förderung aus Mitteln der Strukturfonds der Europäischen Union - Europäischen Sozialfonds (ESF), Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE), Europäischen Ausrichtungs- und Garantiefonds für die Landwirtschaft (EAGFL) und Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) -, aus den regional übergreifenden Operationellen Programmen des Bundes zur Entwicklung des Arbeitsmarktes und der Humanressourcen sowie eine Förderung aus den Gemeinschaftsinitiativen der Europäischen Union für den unter Nummer 1 genannten Verwendungszweck aus.“
 - b) In Nummer 4.2.1, 2. Spiegelstrich, wird die Angabe „§ 25 Abs. 1 BBiG“ durch die Angabe „§ 4 Abs. 1 BBiG“ ersetzt.
 - c) In Nummer 4.2.1, 3. Spiegelstrich, wird die Angabe „den §§ 74, 75, 79, 87, 89, 91, 93 und 97 BBiG“ durch die Angabe „§ 71 Abs. 1 bis 6 und § 72 BBiG“ ersetzt.
3. Nummer 6 wird wie folgt geändert:
 - a) Nummer 6.1.3 wird wie folgt gefasst:

„6.1.3 Zur Antragsbearbeitung, Aus- und Bewertung der Förderung (Wirkungskontrolle) und zur Erstellung einer Förderstatistik erfasst die Bewilligungsstelle statistische Daten auf der Grundlage bestehender und vorbehaltlich noch zu erlassender EU-Bestimmungen für die Strukturfondsförderzeiträume 2000 - 2006 und 2007 - 2013, insbesondere Informationen zu den Maßnahmen/Projekten, den geförderten Personengruppen, der Art der Beschäftigung, der Höhe und Dauer der Förderung in der im Rahmen des Stamblattverfahrens vorgesehenen Differenzierung.“
 - b) Nummer 6.5 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Über die Landeshaushaltsordnung hinaus sind die für die Strukturfondsförderzeiträume 2000 - 2006 und 2007 - 2013 einschlägigen Bestimmungen aus den EU-Verordnungen zu beachten, insbesondere bezüglich der Auszahlungs- und Abrechnungsvorschriften.“

II. Inkrafttreten

Diese Änderungen treten mit Wirkung vom 1. Januar 2007 in Kraft.

**Änderung
der Richtlinie des Ministeriums für Arbeit,
Soziales, Gesundheit und Familie
zur Förderung von Beschäftigung
für arbeitslose Jugendliche
bis zum vollendeten 25. Lebensjahr
mit abgeschlossener Berufsausbildung**

Bekanntmachung des Ministeriums für Arbeit,
Soziales, Gesundheit und Familie
Vom 16. April 2007

I.

Die Richtlinie des Ministeriums für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Familie zur Förderung von Beschäftigung für arbeitslose Jugendliche bis zum vollendeten 25. Lebensjahr mit abgeschlossener Berufsausbildung vom 30. Juni 2006 (ABl. S. 538) wird wie folgt geändert:

1. Nummer 4 wird wie folgt geändert:

a) Nummer 4.1 wird wie folgt gefasst:

„4.1 Maßnahmen dürfen spätestens am 1. September 2007 starten.“

b) Nummer 4.5 wird wie folgt gefasst:

„4.5 Diese Förderungen an Arbeitgeber gelten als ‚De-minimis‘-Beihilfen und richten sich nach den diesbezüglichen jeweils geltenden Bestimmungen der Europäischen Union¹. Eine Kumulierung von ‚De-minimis‘-Beihilfen nach dieser Richtlinie mit anderen öffentlichen Mitteln ist somit nur insoweit zulässig, als der maximale Gesamtbetrag aller ‚De-minimis‘-Beihilfen in einem Zeitraum von drei Steuerjahren den vorgegebenen Schwellenwert von 200.000 Euro nicht übersteigt. Der Gesamtbetrag der ‚De-minimis‘-Beihilfen an ein Unternehmen, das im Bereich des Straßentransportsektors tätig ist, darf in einem Zeitraum von drei Steuerjahren 100.000 Euro nicht überschreiten. Diese Höchstbeträge gelten für ‚De-minimis‘-Beihilfen gleich welcher Art und Zielsetzung. Ausgenommen von der Gewährung von ‚De-minimis‘-Bei-

hilfen sind die vom Anwendungsbereich der ‚De-minimis‘-Verordnung ausgeschlossenen Bereiche.

Jede ‚De-minimis‘-Beihilfe, die derselbe Zuwendungsempfänger in den vorangegangenen zwei Steuerjahren sowie im laufenden Steuerjahr erhalten hat, ist der Bewilligungsbehörde bei Antragstellung anzugeben.“

2. Nummer 7.1.2 wird wie folgt gefasst:

„7.1.2 Anträge können bis zum 17. August 2007 gestellt werden.“

3. Nummer 8 wird wie folgt gefasst:

„8 Geltungsdauer

Die Richtlinie tritt mit Wirkung vom 1. Juli 2006 in Kraft und tritt am 1. September 2007 außer Kraft.“

II. Inkrafttreten

Diese Änderungen treten mit Wirkung vom 1. Januar 2007 in Kraft.

**Besoldung der Professoren
und hauptamtlichen Hochschulleiter**

**Festsetzung des Besoldungsdurchschnitts
für das Jahr 2007**

Bekanntmachung des Ministeriums der Finanzen
- 45.6-2104-2a.8 -
Vom 26. April 2007

Gemäß § 2a Abs. 8 des Brandenburgischen Besoldungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 2005 (GVBl. I S. 38), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Januar 2007 (GVBl. I S. 2, 22), wird für das Jahr 2007 der Besoldungsdurchschnitt vorbehaltlich einer möglichen Aufstockung der jährlichen Sonderzahlung gemäß § 7 des Brandenburgischen Sonderzahlungsgesetzes für die Jahre 2007 bis 2009 im Fachhochschulbereich auf 59.068,52 Euro und im Bereich der Universitäten und gleichgestellten Hochschulen auf 68.319,36 Euro festgesetzt.

¹ Derzeit gilt die Verordnung (EG) Nr. 1998/2006 der Kommission vom 15. Dezember 2006 über die Anwendung der Artikel 87 und 88 EG-Vertrag auf „De-minimis“-Beihilfen (ABl. EG Nr. L 379 S. 5 vom 28. Dezember 2006).

**Genehmigung für die wesentliche Änderung
einer Motocross-Trainingsstrecke
in 16798 Fürstenberg/Havel**

Bekanntmachung des Landesumweltamtes Brandenburg
Vom 15. Mai 2007

Dem MC Fürstenberg e.V. im ADAC Berlin-Brandenburg, Rheinsberger Straße 20, 16798 Fürstenberg/Havel wurde die **Genehmigung** gemäß § 16, § 6 und § 19 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) erteilt, die auf dem Grundstück Gemarkung Fürstenberg (Landkreis Oberhavel), Flur 12, Flurstücke 20/4, 20/5, alte Kiesgrube in Drögen befindliche Motocross-Trainingsstrecke wesentlich zu ändern.

Die Genehmigung beinhaltet die Erweiterung der Nutzungszeiten sowie den Einsatz von Allrad-Pkw.

Die immissionsschutzrechtliche Genehmigung wurde unter den im Genehmigungsbescheid aufgeführten Nebenbestimmungen erteilt.

Auslegung

Die Genehmigung liegt mit einer Ausfertigung der genehmigten Antragsunterlagen in der Zeit **vom 18.05.2007 bis 31.05.2007** im Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West, Genehmigungsverfahrensstelle, Fehrbelliner Straße 4 a in 16816 Neuruppin, Zimmer 4.02 zur Einsichtnahme während der Dienststunden aus. Um telefonische Anmeldung unter der Telefonnummer 03391 838546 wird nach Möglichkeit gebeten.

Mit dem Ende der Auslegungsfrist gilt der Bescheid als bekannt gegeben.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen die oben genannte Genehmigung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West, Genehmigungsverfahrensstelle, Fehrbelliner Straße 4 a in 16816 Neuruppin, schriftlich oder mündlich zur Niederschrift einzulegen.

Rechtsgrundlagen

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3180)

Neunte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über das Genehmigungsverfahren - 9. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Mai

1992 (BGBl. I S. 1001), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2819)

Landesumweltamt Brandenburg
Regionalabteilung West
Genehmigungsverfahrensstelle

**Errichtung und Betrieb von 23 Windkraftanlagen
im Landkreis Potsdam-Mittelmark
in der Gemarkung 14822 Schlalach**

Gemeinsame Bekanntmachung
des Landesumweltamtes Brandenburg
und des Landkreises Potsdam-Mittelmark,
untere Wasserbehörde
Vom 15. Mai 2007

Die Firma ENERCON GmbH, Dreekamp 5 in 26605 Aurich beantragt die Errichtung und den Betrieb von 23 Windkraftanlagen in der Gemarkung 14822 Schlalach.

Die Bezeichnung der betroffenen Flurstücke kann den ausgelegten Antragsunterlagen entnommen werden.

Für die Grundwasserhaltung während der Baumaßnahmen wird die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 2 Wasserhaushaltsgesetz beantragt.

Gemäß § 1 Abs. 2 der Neunten Verordnung zur Durchführung des BImSchG ist für das Vorhaben die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Das Vorhaben umfasst im Wesentlichen:

- die Errichtung und den Betrieb von 23 Windkraftanlagen vom Typ ENERCON E-82 mit einer Nabenhöhe von 138,38 m sowie einem Rotordurchmesser von 81 m und einer elektrischen Nennleistung von 2 MW pro Windkraftanlage
- die Errichtung der Zuwegung zu den einzelnen Windkraftanlagen
- die Errichtung der Kranaufstellflächen an den einzelnen Windkraftanlagen sowie
- die Verkabelung der Windkraftanlagen.

Die zum Vorhaben installierte elektrische Gesamtleistung der 23 Windkraftanlagen beträgt 46 MW.

Die Inbetriebnahme der Windkraftanlagen ist für Dezember 2007 vorgesehen.

I. Auslegung

Der Genehmigungsantrag sowie die dazugehörigen Unterlagen werden **einen Monat vom 23.05.2007 bis einschließlich 22.06.2007**

- im Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West, Genehmigungsverfahrensstelle, Seeburger Chaussee 2 in 14476 Potsdam, OT Groß Glienicke, Haus 3, Zimmer 328
- im Landkreis Potsdam-Mittelmark, Fachbereich 3, Fachdienst Wasserwirtschaft, Raum 415, Papendorfer Weg 1 in 14806 Belzig und
- im Amt Niemegek, Bauamt, Großstraße 6 in 14823 Niemegek

ausgelegt und können dort während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden.

II. Einwendungen

Einwendungen gegen das Vorhaben können während der **Einwendungsfrist vom 23.05.2007 bis einschließlich 06.07.2007** schriftlich bei einer der vorgenannten Stellen erhoben werden. Mit Ablauf der Einwendungsfrist sind alle Einwendungen ausgeschlossen, die nicht auf besonderen privatrechtlichen Titeln beruhen.

III. Erörterungstermin

Die form- und fristgerechten Einwendungen werden in einem **Erörterungstermin am 29.08.2007, um 10.00 Uhr, im Gasthof „Bimi's Linde“, Treuenbrietzener Straße 12 in 14822 Schlaloch** erörtert. Kann die Erörterung an diesem Tag nicht abgeschlossen werden, wird der Erörterungstermin an den folgenden Werktagen fortgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die formgerecht erhobenen Einwendungen auch bei Ausbleiben des Antragstellers oder von Personen, die Einwendungen erhoben haben, erörtert werden.

IV Hinweise

Die Einwendungen sind dem Antragsteller sowie den Fachbehörden, deren Aufgabenbereich berührt wird, bekannt zu geben. Auf Verlangen des Einwenders sollen dessen Name und An-

schrift vor der Bekanntgabe unkenntlich gemacht werden, wenn diese zur ordnungsgemäßen Durchführung des Genehmigungsverfahrens nicht erforderlich sind. Die Zustellung der Entscheidung über die Einwendungen kann durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden.

V. Rechtsgrundlagen

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 18. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3180)

Neunte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über das Genehmigungsverfahren - 9. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Mai 1992 (BGBl. I S. 1001), zuletzt geändert am 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2819)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), geändert am 6. Januar 2004 (BGBl. I S. 2)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Landesumweltamt Brandenburg
Regionalabteilung West
Genehmigungsverfahrensstelle

Landkreis Potsdam-Mittelmark
Der Landrat

BEKANNTMACHUNGEN DER GERICHTE

Zwangsversteigerungssachen

Für alle nachstehend veröffentlichten Zwangsversteigerungssachen gilt Folgendes:

Ist ein Recht in dem genannten Grundbuch nicht vermerkt oder wird ein Recht später als der Versteigerungsvermerk eingetragen, so muss der Berechtigte dieses Recht spätestens im Termin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten anmelden. Er muss das Recht glaubhaft machen, wenn der Antragsteller bzw. Gläubiger widerspricht. Das Recht wird sonst bei der Feststellung des geringsten Gebots nicht berücksichtigt und bei der Verteilung des Versteigerungserlöses dem Anspruch des Gläubigers und den übrigen Rechten nachgesetzt. Soweit die Anmeldung oder die erforderliche Glaubhaftmachung eines Rechts unterbleibt oder erst nach dem Verteilungstermin erfolgt, bleibt der Anspruch aus diesem Recht gänzlich unberücksichtigt.

Es ist zweckmäßig, schon zwei Wochen vor dem Termin eine genaue Berechnung des Anspruchs, getrennt nach Hauptbetrag, Zinsen und Kosten der Kündigung und der die Befriedigung aus dem Versteigerungsgegenstand bezweckenden Rechtsverfolgung, einzureichen und den beanspruchten Rang mitzuteilen. Der Berechtigte kann die Erklärung auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle abgeben.

Wer ein Recht hat, das der Versteigerung des Versteigerungsgegenstandes oder des nach § 55 ZVG mithaftenden Zubehörs entgegensteht, wird aufgefordert, die Aufhebung oder einstweilige Einstellung des Verfahrens zu bewirken, bevor das Gericht den Zuschlag erteilt. Geschieht dies nicht, tritt für das Recht der Versteigerungserlös an die Stelle des versteigerten Gegenstandes.

Amtsgericht Bad Liebenwerda

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Dienstag, 10. Juli 2007, 13.00 Uhr

im Gerichtsgebäude des Amtsgerichts Bad Liebenwerda, Burgplatz 4, 2. Obergeschoss, Saal 5, das im Grundbuch von **Kolochau Blatt 292** eingetragene Grundstück; Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung Kolochau, Flur 2, Flurstück 27/1, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Landwirtschaftsfläche und Gartenland, Poststraße 14, groß 5.120 m²

versteigert werden.

(Das Grundstück ist mit einem seit mehreren Jahren ungenutztem Gaststättengebäude nebst Wohn- und Stallgebäude und Scheune bebaut. Es befindet sich direkt an der Bundesstraße 87.)

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch eingetragen worden am 11.08.2004.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5, § 85 a ZVG festgesetzt auf 21.200,00 EUR.

Im Termin am 14.03.2006 ist der Zuschlag versagt worden, weil das abgegebene Meistgebot die Hälfte des Grundstückswertes nicht erreicht hat.

Geschäfts-Nr.: 15 K 81/04

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Dienstag, 10. Juli 2007, 14.00 Uhr

im Amtsgerichtsgebäude Bad Liebenwerda, Burgplatz 4, Haus A, 1. Etage, Saal 5, das im Grundbuch von **Schmerkendorf Blatt 30** eingetragene Grundstück; Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 3, Flur 5, Flurstück 80, Gebäude- und Gebäudenebenenflächen, Kölsaer Str. 1, groß 1.290 m²

Beschreibung laut Gutachten: bebaut mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus mit Anbau (Bj. ca. 1945, WF: ca. 92 m², nach 1990 zzt. instand gesetzt) sowie Carport mit Hundezwinger und diversen Nebengebäuden

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch eingetragen worden am 31.05.2006.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5, § 85 a ZVG auf 56.000,00 EUR festgesetzt.

Im Termin am 20.03.2007 ist der Zuschlag versagt worden, weil das abgegebene Meistgebot die Hälfte des Grundstückswertes nicht erreicht hat.

Geschäfts-Nr.: 15 K 120/06

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung sollen am

Dienstag, 31. Juli 2007, 10.00 Uhr

im Gerichtsgebäude des Amtsgerichts Bad Liebenwerda, Burgplatz 4, Saal 5, die in den Grundbüchern von **Finsterwalde Blatt 3885, 6842 und 7050** eingetragenen Grundstücke; Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Blatt 3885:

lfd. Nr. 1, Gemarkung Finsterwalde, Flur 6, Flurstück 49/1, groß 38 m² und Flurstück 49/2, Gebäude- und Freifläche, Gröbitzer Weg, groß 1.549 m²

Blatt 6842:

lfd. Nr. 1, Gemarkung Finsterwalde, Flur 6, Flurstück 50/5, Gebäude- und Freifläche, Gröbitzer Weg 32, groß 3.509 m² und Flurstück 50/3, Gebäude- und Freifläche, Gröbitzer Weg, groß 163 m²

lfd. Nr. 2, Gemarkung Finsterwalde, Flur 6, Flurstück 48/1, groß 39 m²

Blatt 7050:

lfd. Nr.1, Gemarkung Finsterwalde, Flur 6, Flurstück 51/8, Gröbitzer Weg, groß 2.564 m²

versteigert werden.

(Die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit und befinden sich am Gröbitzer Weg 32.

Sie sind mit einem eingeschossigen Ausstellungsgebäude (Bj. verm. 1980, Nf: 228 m²) und einem eingeschossigen Lager- und Werkstattgebäude (Bj. verm. 1980, Nf: 507 m²) bebaut.

Die Versteigerungsvermerke sind in die genannten Grundbücher eingetragen worden am 20.04.2004.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5, § 85 a ZVG festgesetzt auf:

Flurstück 49/1 und 49/2	11.300,00 EUR
Flurstück 50/5 und 50/3	126.000,00 EUR
Zubehör	2.280,00 EUR
Flurstück 48/1	30,00 EUR
Flurstück 51/8	18.700,00 EUR

Im Termin am 19.04.2007 ist der Zuschlag versagt worden, weil das abgegebene Meistgebot die Hälfte des Grundstückswertes nicht erreicht hat.

Geschäfts-Nr.: 15 K 41/04

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Donnerstag, 23. August 2007, 14.00 Uhr

im Gerichtsgebäude des Amtsgerichts Bad Liebenwerda, Burgplatz 4, 04924 Bad Liebenwerda, Saal 1, das im Grundbuch von **Knippelsdorf Blatt 215** eingetragene Grundstück; Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Flur 2, Flurstück 45, Gebäude- und Gebäudenebenflächen, Ackerland, Lindenstraße 18, groß 11.750 m²

versteigert werden.

Beschreibung laut Gutachten: leer stehendes Wohnhaus als Einfamilienhaus (Bj. 1936; WF ca. 217 m²) sowie umfangreiche ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude (Stallgebäude; Scheune; abrißfähiges Nebengebäude)

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch eingetragen worden am 30.12.2005.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5, § 85 a ZVG festgesetzt auf 114.000,00 EUR.

Im Termin am 20.03.2007 ist der Zuschlag versagt worden, weil das abgegebene Meistgebot die Hälfte des Grundstückswertes nicht erreicht hat.

Geschäfts-Nr.: 15 K 125/05

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Dienstag, 18. September 2007, 9.00 Uhr

im Gerichtsgebäude des Amtsgerichts Bad Liebenwerda, Burgplatz 4, 04924 Bad Liebenwerda, Saal 5, das im Grundbuch von **Finsterwalde Blatt 6739** eingetragene Grundstück; Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Flur 9, Flurstück 242, Gebäude- und Freifläche, Weststr. 3, groß 718 m²

versteigert werden.

Beschreibung laut Gutachten: Das Grundstück in der Nähe des Stadtzentrums ist mit einem Einfamilienhaus (Vorderhaus und

Seitenflügel) und einem sich anschließendem Wirtschaftsgebäude bebaut.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch eingetragen worden am 09.01.2007.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5, § 85 a ZVG festgesetzt auf 80.000,00 EUR.

Geschäfts-Nr.: 15 K 5/07

Amtsgericht Cottbus

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Dienstag, 10. Juli 2007, 8.00 Uhr

im Gerichtsgebäude des Amtsgerichtes Cottbus in Cottbus, Gerichtsplatz 2, II. Obergeschoss, Saal 313, das im Grundbuch von **Kiekebusch Blatt 764** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, Gemarkung Kiekebusch, Flur 1, Flurstück 194, 1.372 m²

versteigert werden.

Laut vorliegendem Gutachten handelt es sich bei dem unbebauten Grundstück um geordnetes baureifes Land (bisher als Gartenland genutzt).

Lage: Ecke Bahnhofstr.-Birkenallee

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 08.05.2006 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 63.000,00 EUR.

Im Termin am 17.04.2007 ist der Zuschlag versagt worden, weil das abgegebene Meistgebot die Hälfte des Grundstückswertes nicht erreicht hat.

Geschäfts-Nr.: 59 K 88/06

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung sollen am

Dienstag, 31. Juli 2007, 8.00 Uhr

im Gerichtsgebäude des Amtsgerichtes Cottbus in Cottbus, Gerichtsplatz 2, I. Obergeschoss, Saal 211, die im Grundbuch von **Neuhausen Blatt 366** eingetragenen 1/2 Anteile an dem Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, Gemarkung Neuhausen, Flur 1, Flurstück 160/2, 1.000 m²

versteigert werden.

Laut vorliegendem Gutachten ist das Grundstück mit einem 1-geschossigen Einfamilienhaus (Fertigteilhaus der Fa. „Kampa“ mit Einliegerwohnung), massiv unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss (Bj. 1994) sowie mit Nebengebäuden (Fertigteilgarage sowie vorgebauter Carport in Holzständerbauweise) bebaut.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 17.10.2006 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 144.000,00 EUR.

Geschäfts-Nr.: 59 K 48/06

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Dienstag, 7. August 2007, 8.00 Uhr

im Gerichtsgebäude des Amtsgerichtes Cottbus in Cottbus, Gerichtsplatz 2, II. Obergeschoss, Saal 313, das im Grundbuch von **Sandow Blatt 14875** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, Gemarkung Sandow, Flur 77, Flurstück 1/5, Industriestr., Merzdorfer Weg, Gebäude- und Freifläche, 3.625 m²

versteigert werden.

Laut vorliegendem Gutachten ist das Grundstück mit einem 1-geschossigen Gewerbebau, hier Lagergebäude, Garagenanbau, Unterstellshauer (Bj. 1994/19995) bebaut.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 24.07.2006 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 120.000,00 EUR.

Geschäfts-Nummer: 59 K 139/06

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Dienstag, 11. September 2007, 14.00 Uhr

im Gerichtsgebäude des Amtsgerichtes Cottbus in Cottbus, Gerichtsplatz 2, I. Obergeschoss, Saal 211, das in den Wohnungs-Grundbüchern von **Peitz Blatt 2871, Peitz Blatt 2872, Peitz Blatt 2874, Peitz Blatt 2875, Peitz Blatt 2879 und Peitz Blatt 2880** jeweilig eingetragene Wohnungseigentum versteigert werden;

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Peitz Blatt 2871:

lfd. Nr. 1, 20,68/1.000stel (zwanzig 68/100 Tausendstel) Miteigentumsanteil an dem durch Vereinigung entstandenen Grundstück

Gemarkung Peitz, Flur 5, Flurstück 3/10, Arthur-Becker-Str. 1, 2, 3, 4; Größe: 2.588 qm

Gemarkung Peitz, Flur 5, Flurstück 105/44, Arthur-Becker-Str. 1, 2, 3, 4; Größe: 303 qm

Gemarkung Peitz, Flur 5, Flurstück 131/16, Arthur-Becker-Str.; Größe: 253 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichnet; nebst Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz im Aufteilungsplan mit SN 21 bezeichnet.

Peitz Blatt 2872:

lfd. Nr. 1, 25,48/1.000stel (fünfundzwanzig 48/100 Tausendstel) Miteigentumsanteil an dem durch Vereinigung entstandenen Grundstück

Gemarkung Peitz, Flur 5, Flurstück 3/10, Arthur-Becker-Str. 1, 2, 3, 4; Größe: 2.588 qm

Gemarkung Peitz, Flur 5, Flurstück 105/44, Arthur-Becker-Str. 1, 2, 3, 4; Größe: 303 qm

Gemarkung Peitz, Flur 5, Flurstück 131/16, Arthur-Becker-Str.; Größe: 253 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet; nebst Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz im Aufteilungsplan mit SN 22 bezeichnet.

Peitz Blatt 2874:

lfd. Nr. 1, 25,48/1.000stel (fünfundzwanzig 48/100 Tausendstel) Miteigentumsanteil an dem durch Vereinigung entstandenen Grundstück

Gemarkung Peitz, Flur 5, Flurstück 3/10, Arthur-Becker-Str. 1, 2, 3, 4; Größe: 2.588 qm

Gemarkung Peitz, Flur 5, Flurstück 105/44, Arthur-Becker-Str. 1, 2, 3, 4; Größe: 303 qm

Gemarkung Peitz, Flur 5, Flurstück 131/16, Arthur-Becker-Str.; Größe: 253 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im I. Obergeschoss rechts im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichnet; nebst Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz im Aufteilungsplan mit SN 24 bezeichnet.

Peitz Blatt 2875:

lfd. Nr. 1, 25,48/1.000stel (fünfundzwanzig 48/100 Tausendstel) Miteigentumsanteil an dem durch Vereinigung entstandenen Grundstück

Gemarkung Peitz, Flur 5, Flurstück 3/10, Arthur-Becker-Str. 1, 2, 3, 4; Größe: 2.588 qm

Gemarkung Peitz, Flur 5, Flurstück 105/44, Arthur-Becker-Str. 1, 2, 3, 4; Größe: 303 qm

Gemarkung Peitz, Flur 5, Flurstück 131/16, Arthur-Becker-Str.; Größe: 253 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im II. Obergeschoss links im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichnet; nebst Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz im Aufteilungsplan mit SN 25 bezeichnet.

Peitz Blatt 2879:

lfd. Nr. 1, 25,48/1.000stel (fünfundzwanzig 48/100 Tausendstel) Miteigentumsanteil an dem durch Vereinigung entstandenen Grundstück

Gemarkung Peitz, Flur 5, Flurstück 3/10, Arthur-Becker-Str. 1, 2, 3, 4; Größe: 2.588 qm

Gemarkung Peitz, Flur 5, Flurstück 105/44, Arthur-Becker-Str. 1, 2, 3, 4; Größe: 303 qm

Gemarkung Peitz, Flur 5, Flurstück 131/16, Arthur-Becker-Str.; Größe: 253 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im IV. Obergeschoss links im Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichnet; nebst Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz im Aufteilungsplan mit SN 29 bezeichnet.

Peitz Blatt 2880:

lfd. Nr. 1, 25,48/1.000stel (fünfundzwanzig 48/100 Tausendstel) Miteigentumsanteil an dem durch Vereinigung entstandenen Grundstück

Gemarkung Peitz, Flur 5, Flurstück 3/10, Arthur-Becker-Str. 1, 2, 3, 4; Größe: 2.588 qm

Gemarkung Peitz, Flur 5, Flurstück 105/44, Arthur-Becker-Str. 1, 2, 3, 4; Größe: 303 qm

Gemarkung Peitz, Flur 5, Flurstück 131/16, Arthur-Becker-Str.; Größe: 253 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im IV. Obergeschoss rechts im Aufteilungsplan mit Nr. 30 bezeichnet; nebst Sondernutzungsrecht am Kfz-Stellplatz im Aufteilungsplan mit SN 30 bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Grundbuch von Peitz Blatt 2851 bis 2890), der hier eingetrag-

ne Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch den Verwalter erforderlich.

Ausnahmen: bei Erstveräußerung, durch den Konkursverwalter, durch Zwangsvollstreckung und bei Weiterveräußerung dinglicher Gläubiger.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 30.12.1994 (UR.Nr. 3012/1994 - Notarin Koslowski, Cottbus) sowie vom 04.11.1996 und 26.02.1997 (UR.Nr.: 2306/1996 - Notar Klein, Cottbus) Bezug genommen, eingetragen am 22.05.1997.

(Laut vorliegenden Gutachten

- liegen die vorgenannten Einheiten in einem Mehrfamilienhaus in Plattenbauweise mit vorgehangener Fassade, bestehend aus vier Gebäudeteilen -fünfgeschossig, unterkellert, Baujahr ca. 1981, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen 1992/94-

Lage: Arthur- Becker-Straße 3;

- handelt es sich bei dem Wohnungseigentum Peitz Blatt 2871 um eine Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 46,38 qm -bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Bad, Flur- mit Keller und Kfz-Stellplatz im Freien

- handelt es sich bei dem Wohnungseigentum Peitz Blatt 2872 um eine Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 57,20 qm -bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad, Flur, Balkonterrasse mit Keller und Kfz-Stellplatz im Freien

- handelt es sich bei dem Wohnungseigentum Peitz Blatt 2874 um eine Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 57,20 qm -bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad, Flur, Balkonterrasse mit Keller und Kfz-Stellplatz im Freien

- handelt es sich bei dem Wohnungseigentum Peitz Blatt 2875 um eine Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 57,20 qm -bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad, Flur, Balkonterrasse mit Keller und Kfz-Stellplatz im Freien

- handelt es sich bei dem Wohnungseigentum Peitz Blatt 2879 um eine Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 57,20 qm -bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad, Flur, Balkonterrasse mit Keller und Kfz-Stellplatz im Freien

- handelt es sich bei dem Wohnungseigentum Peitz Blatt 2880 um eine Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 57,20 qm -bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad, Flur, Balkonterrasse mit Keller und Kfz-Stellplatz im Freien.)

Der Versteigerungsvermerk ist in die genannten Grundbücher jeweils am 17.06.2002 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf:

Wohnungs-Grundbuch Peitz Blatt 2871 auf	20.000,00 EUR
Wohnungs-Grundbuch Peitz Blatt 2872 auf	25.000,00 EUR
Wohnungs-Grundbuch Peitz Blatt 2874 auf	28.000,00 EUR
Wohnungs-Grundbuch Peitz Blatt 2875 auf	27.000,00 EUR
Wohnungs-Grundbuch Peitz Blatt 2879 auf	27.000,00 EUR
Wohnungs-Grundbuch Peitz Blatt 2880 auf	27.000,00 EUR.

Im Termin am 06.04.2005 ist der Zuschlag versagt worden, weil das abgegebene Meistgebot die Hälfte des Grundstückswertes nicht erreicht hat.

Geschäfts-Nr.: 59 K 80/02

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Dienstag, 18. September 2007, 10.00 Uhr

im Amtsgericht Cottbus, Gerichtsplatz 2 in Cottbus, II. Obergeschoss, Saal 313, das im Wohnungs-Grundbuch von **Cottbus-Altstadt Blatt 2178** eingetragene Wohnungseigentum und das im Teileigentums-Grundbuch von **Cottbus-Altstadt Blatt 2192** eingetragene Teileigentum, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Wohnungseigentumsgrundbuch von **Cottbus-Altstadt Blatt 2178**: lfd. Nr. 1, 85,66/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Gemarkung Altsdtadt, Flur 12, Flurstück 74, Gebäude- und Freifläche, Ostrower Wohnpark, Größe: 486 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im 1. OG.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 2176, 2177, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch den Verwalter; Ausnahmen: Zwangsvollstreckung, Konkurs, Übertragung an Ehegatten und Abkömmlinge; erstmalige Veräußerung (§ 6 UR 690/1995 Notar Diekmeyer).

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligungen vom 06.12.1995, 30.07.1995 Bezug genommen.

Teileigentumsgrundbuch von **Cottbus-Altstadt Blatt 2192**:

lfd. Nr. 1, 5/1.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Altsdtadt, Flur 12, Flurstück 74, Gebäude- und Freifläche, Ostrower Wohnpark, Größe: 486 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kraftfahrzeugeinstellplatz in der Kelleretage Nr. 17 des Aufteilungsplanes.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch den Verwalter; Ausnahmen: Zwangsvollstreckung, Konkurs, Übertragung an Ehegatten und Abkömmlinge; erstmalige Veräußerung (§ 6 UR 690/1995 Notar Diekmeyer).

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligungen vom 06.12.1995, 30.07.1995 Bezug genommen.

versteigert werden.

Laut Gutachten vom 02.01.2006 befinden sich die Wohnung und der Kfz-Stellplatz in einem ca. 1995 erbauten, dreigeschossigen, unterkellerten Wohn- und Geschäftshaus (Anschrift laut Gutachten: Ostrower Wohnpark 3). Die Wohnfläche von 56 m² beinhaltet 1 Wohn-, 1 Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur und Balkon. Die Versteigerungsvermerke sind am

a) 16.08.2005 in das Teileigentumsgrundbuch

b) 17.08.2005 in das Wohnungsgrundbuch

eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf 55.000,00 EUR für das Wohnungseigentum und auf 8.500,00 EUR für das Teileigentum.

Geschäfts-Nr.: 59 K 146/05

Amtsgericht Frankfurt (Oder)

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung sollen am

Mittwoch, 11. Juli 2007, 9.30 Uhr

im Gerichtsgebäude Amtsgericht, Müllroser Chaussee 55, 15236 Frankfurt (Oder), Saal 302, die im Grundbuch von **Petersdorf/FW Blatt 320** auf den Namen der: Betonkunst/Alindo GmbH eingetragenen Grundstücke, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, Gemarkung Petersdorf (bei Fw), Flur 2, Flurstück 40/1, Größe: 24.868 m²

lfd. Nr. 2, Gemarkung Petersdorf (bei Fw), Flur 2, Flurstück 44/8, Größe: 16.528 m²

versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 30.10.2003 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG wie folgt festgesetzt:

lfd. Nr. 1: 46.000,00 EUR

lfd. Nr. 2: 1.600,00 EUR.

Im Termin am 14.12.2005 wurde der Zuschlag wegen Nichterreichung der 5/10-Grenze gemäß § 85 a ZVG versagt.

Postanschrift: Alte Saarower Str. 14, 15526 Bad Saarow - OT Petersdorf

Bebauung: lfd. Nr. 1: Lager- und Werkhalle (48,30 m x 12,30 m)
lfd. Nr. 2: unbebaut

Geschäfts-Nr.: 3 K 232/2003

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung sollen am

Mittwoch, 18. Juli 2007, 13.00 Uhr

im Gerichtsgebäude Amtsgericht, Müllroser Chaussee 55, 15236 Frankfurt (Oder), Saal 302, die im Grundbuch von **Werder Blatt 125** auf den Namen des Hilmar Eichhorn eingetragenen Grundstücke, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe in qm
6	3	41/6	21.748
7	3	42	161

versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 27.06.2005 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG wie folgt festgesetzt:

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe in qm	Verkehrswert in EUR
6	3	41/6	21.748	115.000,00
7	3	42	161	800,00

Im Termin am 21.03.2007 wurde der Zuschlag aus den Gründen des § 85 a ZVG versagt.

Postanschrift: Anger 16, 15848 Tauche OT Werder (Flurstück 41/6)

Bebauung: Flurstück 41/6 ist mit einem Einfamilienwohnhaus, einer Scheune, einem Nebengebäude und zwei weiteren kleinen Nebengebäuden bebaut.

Geschäfts-Nr.: 3 K 151/05

Amtsgericht Guben

Terminsbestimmung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Dienstag, 10. Juli 2007, 9.00 Uhr

im Gerichtsgebäude 03172 Guben, Alte Poststraße 66, 1. Obergeschoss, Saal 211, das im Grundbuch von **Guben Blatt 3479** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, Gemarkung Guben, Flur 7, Flurstück 90, Größe 416 m² versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 08.08.2005 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 51.200,00 EUR.

Bei dem Versteigerungsobjekt handelt es sich um ein 1920 gebautes und ca. 1993 teilweise saniertes ehemaliges Gewerbeobjekt, welches seit einigen Jahren ungenutzt ist. Eine Umnutzung zu Wohnzwecken ist möglich. Das sanierungsbedürftige Objekt befindet sich in der Lindenstraße 2 in Guben OT Reichenbach.

AZ: 40 K 31/05

Amtsgericht Lübben

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Montag, 3. September 2007, 14.30 Uhr

im Gerichtsgebäude des Amtsgerichts Lübben, Gerichtsstr. 2 - 3, Erdgeschoss, Saal II, das im Grundbuch von **Gehren Blatt 453** eingetragene, in Gehren belegene Grundstück der Gemarkung Gehren, Flur 2, Flurstück 173, Gebäude- und Freifläche, Grünland, Ackerland, Forsten und Holzungen, groß 18.135 m² versteigert werden.

Bebauung:

Das Grundstück ist bebaut mit einem Wohngebäude und Nebengelass.

Der Versteigerungsvermerk wurde in das genannte Grundbuch am 01.03.2006 eingetragen.

Zu diesem Zeitpunkt waren als Eigentümer eingetragen:

Hartmut Czerny, An der Schanze 38, 15926 Luckau und Ute Czerny, Grünsvalderstraße 9, 15926 Gehren

- zu je 1/2 Anteil -.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 85.000,00 EUR.

In einem früheren Termin wurde der Zuschlag gemäß § 85 a ZVG versagt.

AZ: 52 K 02/06

Amtsgericht Luckenwalde**Zwangsversteigerung**

Im Wege der Zwangsversteigerung soll am

Montag, 9. Juli 2007, 14.30 Uhr

im Gerichtsgebäude des Amtsgerichts, Lindenallee 16, 14943 Luckenwalde, Nebengebäude, Saal 1407, das im Grundbuch von **Luckenwalde Blatt 4169** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, Gemarkung Luckenwalde, Flur 7; Flurstück 118; Gebäude- und Freifläche; Gewerbe und Industrie, Straße des Friedens 16 a; groß 659 m²

versteigert werden.

Der Verkehrswert ist festgesetzt worden auf: 147.000,00 EUR.

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist in das Grundbuch am 04.05.2006 eingetragen worden.

Das Grundstück befindet sich in 14943 Luckenwalde; Straße des Friedens 16 A.

Es ist bebaut mit einem Einfamilienhaus sowie einer Garage nebst rückwärtig anbindenden Werkstatträumen und zwei Stahlblechgaragen.

Die nähere Beschreibung ergibt sich aus dem beim AG Luckenwalde ausliegenden Gutachten. Es kann zu den Sprechzeiten in der Geschäftsstelle, Zimmer 1404, eingesehen bzw. kopiert werden.

AZ: 17 K 520/2005

Amtsgericht Neuruppin**Zwangsversteigerung**

Im Wege der Zwangsvollstreckung sollen am

Montag, 20. August 2007, 13.00 Uhr

im Gerichtsgebäude des Amtsgerichts Neuruppin, in 16816 Neuruppin, Karl-Marx-Str. 18 a, 1. Obergeschoss, Saal 215, die im Grundbuch von **Brunne Blatt 333 und 476** eingetragenen Grundstücke, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Blatt 333:

lfd. Nr. 1, Gemarkung Brunne, Flur 6, Flurstück 62, Gebäude- und Freifläche, Die Triftstücken, 600 m²

Blatt 476:

lfd. Nr. 1, Gemarkung Brunne, Flur 6, Flurstück 63, Gebäude- und Freifläche, Die Triftstücken, 170 m²

laut Gutachten bebaut mit einem Zweifamilienhaus Bauj. ca. 1900, Instandsetzung und Modernisierung keine, gelegen Fehrbelliner Str. 15, 16833 Brunne versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 08.03.2006 (Flur 6, Flurstück 62) und am 18.09.2006 (Flur 6, Flurstück 63) eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: insgesamt 3.500,00 EUR.

Geschäfts-Nr.: 7 K 24/06

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Montag, 27. August 2007, 10.30 Uhr

im Gerichtsgebäude des Amtsgerichts Neuruppin, in 16816 Neuruppin, Karl-Marx-Str. 18 a, 1. Obergeschoss, Saal 215, das im Grundbuch von **Neuruppin Blatt 1180** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Neuruppin	20	58	Gebäude- und Gebäudefreifläche, Puschkinstr.	766 m ²

laut Gutachten bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus (6 WE) und Nebenglass, gelegen Puschkinstr. 17, versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 19.09.2006 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 160.000,00 EUR.

Geschäfts-Nr.: 7 K 453/06

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Mittwoch, 29. August 2007, 13.00 Uhr

im Gerichtsgebäude des Amtsgerichts Neuruppin, in 16816 Neuruppin, Karl-Marx-Str. 18 a, 1. Obergeschoss, Saal 215, das im Grundbuch von **Petznick Blatt 468** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, Gemarkung Petznick, Flur 1, Flurstück 328, Gebäude- und Gebäudenebenfläche, Gartenland, 4.905 m²

laut Gutachten bebaut mit einer Doppelhaushälfte und Nebengebäuden, gelegen Prenzlauer Chaussee 18, 17268 Templin/OT Petznick, versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 09.10.2006 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 48.000,00 EUR.

Geschäfts-Nr.: 7 K 493/06

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Dienstag, 4. September 2007, 13.00 Uhr

im Gerichtsgebäude des Amtsgerichts Neuruppin, in 16816 Neuruppin, Karl-Marx-Str. 18 a, 1. Obergeschoss, Saal 215, das im Grundbuch des Amtsgerichts Perleberg von **Wittenberge Blatt 5085** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Wittenberge	14	83/1	Gebäude- und Gebäudenebenflächen Friedrich-Ebert-Str. 5	62 m ²

laut Gutachter: gelegen in 19322 Wittenberge, Friedrich-Ebert-Str. 5, bebaut mit einem zweigeschossigen Wohnhaus (Teil eines ehem. Mehrfamilienhauses), Bj. ca. 1900, Wfl. ca. 81 m²

versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 24.11.2005 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 10.900,00 EUR.

Geschäftsnummer: 7 K 477/05

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Dienstag, 11. September 2007, 9.00 Uhr

im Gerichtsgebäude des Amtsgerichts Neuruppin, in 16816 Neuruppin, Karl-Marx-Str. 18 a, 1. Obergeschoss, Saal 215, das im Grundbuch des Amtsgerichtes Neuruppin von **Alt Ruppın Blatt 1991** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Alt Ruppın	5	60	Gebäudefläche am Sägewerk	120 m ²
	Alt Ruppın	5	284	Gebäude- und Freifläche -Wohnen- Gartenstraße	140 m ²
	Alt Ruppın	5	285	Gebäude- und Freifläche -Wohnen- Gartenstraße	67 m ²

laut Gutachter: gelegen in 16827 Alt Ruppın, Gartenstraße, bebaut mit einer Scheune (als mittlerer Teil einer Scheunenanlage), derzeit ungenutzt

versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 16.03.2006 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 7.550,00 EUR.

Geschäftsnummer: 7 K 130/06

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Dienstag, 11. September 2007, 10.30 Uhr

im Gerichtsgebäude des Amtsgerichts Neuruppin, in 16816 Neuruppin, Karl-Marx-Str. 18 a, 1. Obergeschoss, Saal 215, das im Grundbuch des Amtsgerichts Prenzlau von **Templin Blatt 5322** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Templin	30	74/3	Gebäude- und Freifläche, Fährkrug	1.150 m ²

laut Gutachter: gelegen in 17268 Templin, Fährkrug 1, bebaut mit einem Stallgebäude und einer Scheune (Bj. um 1865, Stall teilweise umgebaut zum Gewerberaum)

versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 18.10.2006 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 45.000,00 EUR.

Geschäftszeichen: 7 K 287/06

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung sollen am

Mittwoch, 12. September 2007, 13.00 Uhr

im Gerichtsgebäude des Amtsgerichts Neuruppin, in 16816 Neuruppin, Karl-Marx-Str. 18 a, 1. Obergeschoss, Saal 215, die im Grundbuch von **Perleberg Blatt 4496** eingetragenen Grundstücke, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	Perleberg	21	62/4	Gebäude- und Freifläche Hopfenstr. 12	477 m ²
4	Perleberg	21	64/1	Gebäude- und Freifläche Hopfenstr. 12	22 m ²

laut Gutachten bebaut mit einem Mehrfamilienhaus (3 WE), versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 25.09.2006 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf insgesamt: 98.570,00 EUR.

Geschäfts-Nr.: 7 K 403/06

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Donnerstag, 13. September 2007, 14.00 Uhr

im Gerichtsgebäude des Amtsgerichts Neuruppin, in 16816 Neuruppin, Karl-Marx-Straße 18 a, 1. Obergeschoss, Saal 215, das im Grundbuch von **Liebenwalde Blatt 656** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	Liebenwalde	1	649	Mittelstr. 1, Gebäude- und Freifläche, ungenutzt	288 m ²

(gemäß Gutachten: bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus in 16559 Liebenwalde, Mittelstraße 1) versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 14.02.2006 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 273.000,00 EUR.

Ansprechpartner: Kreditinstitut, Tel.: 0331 660 13 93

Geschäfts-Nr.: 7 K 61/06

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Freitag, 14. September 2007, 9.00 Uhr

im Gerichtsgebäude des Amtsgerichts Neuruppin, in 16816 Neuruppin, Karl-Marx-Straße 18 a, 1. Obergeschoss, Saal 215, das im Grundbuch von **Sieversdorf Blatt 590** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Sieversdorf	10	15	Gebäude- und Freifläche, Im Dorfe	760 m ²

versteigert werden.

Laut Gutachter handelt es sich um ein teilsaniertes, ehemaliges Bauernhaus nebst Nebengebäude und Scheune in 16845 Sieversdorf-Hohenofen, Hauptstraße 40.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 14.09.2004 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 68.000,00 EUR.

Ansprechpartner: Kreditinstitut, Tel. 0261 9434494
Geschäfts-Nr.: 7 K 335/06

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Freitag, 14. September 2007, 10.30 Uhr

im Gerichtsgebäude des Amtsgerichts Neuruppin, in 16816 Neuruppin, Karl-Marx-Straße 18 a, 1. Obergeschoss, Saal 215, das im Grundbuch von **Kyritz Blatt 3038** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	Kyritz	25	625	Gebäude- und Freifläche Weberstraße 21	260 m ²

versteigert werden.

Laut Gutachter handelt es sich um ein Einfamilienhaus (teilweise modernisiert) in 16866 Kyritz, Weberstraße 21.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 27.09.2006 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 50.900,00 EUR.

Ansprechpartner: Kreditinstitut, Tel. 03391 450768
Geschäfts-Nr.: 7 K 448/06

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Montag, 17. September 2007, 9.00 Uhr

im Gerichtsgebäude des Amtsgerichts Neuruppin, in 16816 Neuruppin, Karl-Marx-Str. 18 a, 2. Obergeschoss, Saal 325, das im Grundbuch von **Lindow Blatt 707** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
3	Lindow	2	67	Gebäude- und Gebäude- freifläche, an der Seestraße	991 m ²

laut Gutachter: bebaut mit einem zweigeschossigen, teilunterkellerten Einfamilienwohnhaus und einem massiven Nebengebäude und einem Bungalow, gelegen Mittelstraße 9 in 16835 Lindow

versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 02.05.2006 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 87.200,00 EUR.

Ansprechpartner: Kreditinstitut, Tel.: 04102 708 47 952
Geschäfts-Nr.: 7 K 197/06

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Dienstag, 18. September 2007, 9.00 Uhr

im Gerichtsgebäude des Amtsgerichts Neuruppin, in 16816 Neuruppin, Karl-Marx-Str. 18 a, 2. Obergeschoss, Saal 325, das

im Grundbuch von **Löwenberg Blatt 850** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Löwenberg	5	66/3	Gebäudefläche, Wilhelm-Pieck-Str.	5.228 m ²

laut Gutachter: Gewerbegrundstück in 16775 Löwenberger Land OT Löwenberg, Eberswalder Straße 46, bebaut mit einem Autohaus, bestehend aus Ausstellungshalle, Sozial- und einem Werkstatttrakt; hintere Grundstücksfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen

versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 26.10.2006 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: insgesamt 268.000,00 EUR.

- für das Grundstück: 230.000,00 EUR

- für das Zubehör: 38.000,00 EUR

Ansprechpartner: Kreditinstitut, Tel.: 0331 891 170 33

Geschäfts-Nr.: 7 K 529/06

Amtsgericht Potsdam

Zwangsversteigerung/keine Grenzen (5/10 und 7/10)

Im Wege der Zwangsversteigerung soll am

Mittwoch, 13. Juni 2007, 12.00 Uhr

im Amtsgericht Potsdam, Nebenstelle Lindenstraße 6 (Lindenarcade), 3. Obergeschoss, Saal 303, das im Grundbuch von **Marquardt Blatt 411** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 2, Flur 1, Flurstück 93, Landwirtschaftsfläche Ackerland, Amselweg, groß: 8.007 m²,

versteigert werden.

Der Verkehrswert ist auf 225.000,00 EUR festgesetzt worden.

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist am 27. Juli 2004 eingetragen worden.

Das unbebaute Grundstück liegt nordwestlich des Ortsteils Marquardt, hier im südlichen Bereich der „Siedlung“.

Im Termin am 17. Januar 2007 ist der Zuschlag versagt worden, weil das abgegebene Meistgebot die Hälfte des Grundstückswertes nicht erreicht hat.

AZ: 2 K 485/04

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsversteigerung sollen am

Mittwoch, 20. Juni 2007, 12.00 Uhr

im Amtsgericht Potsdam, Nebenstelle Lindenstraße 6 (Lindenarcade), 3. Obergeschoss, Saal 303, das im Wohnungsgrundbuch von **Bergholz-Rehbrücke Blatt 2756** eingetragene Wohnungseigentum, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, bestehend aus 51,74/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Bergholz-Rehbrücke, Flur 7, Flur-

stück 235, Gebäude- und Freifläche, Philippsthaler Weg 20, 21, 2.038 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 299 bezeichnet, und das im Teileigentumsgrundbuch von **Bergholz-Rehbrücke Blatt 2646** eingetragene Teileigentum
 Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:
 lfd. Nr. 1, bestehend aus 1,36/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
 Gemarkung Bergholz-Rehbrücke, Flur 7, Flurstück 233, Gebäude- und Freifläche, Saarmunder Weg 22 bis 40 (gerade Nr.), 1.972 m²,
 Gemarkung Bergholz-Rehbrücke, Flur 7, Flurstück 236, Gebäude- und Freifläche, Saarmunder Weg 42 bis 60 (gerade Nr.), 2.041 m²,
 verbunden mit dem Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 678 bezeichnet, versteigert werden.

Der Verkehrswert ist auf insgesamt 56.750,00 EUR festgesetzt worden (Wohnung: 53.000,00 EUR/Stellplatz: 3.750,00 EUR).

Die Zwangsversteigerungsvermerke sind am 17. Mai 2004 eingetragen worden.

Die ETW (Wfl. ca. 50 m²) liegt im Dachgeschoss des Hauses Philippsthaler Weg 21.
 Die Zufahrt zum Tiefgaragenstellplatz erfolgt über den Saarmunder Weg 50.
 AZ: 2 K 245/04

**Zwangsversteigerung/keine Grenzen
 (5/10 und 7/10)**

Im Wege der Zwangsversteigerung soll am **Montag, 25. Juni 2007, 12.00 Uhr** im Amtsgericht Potsdam, Nebenstelle Lindenstraße 6 (Lindenarcade), 3. Obergeschoss, Saal 301, das im Grundbuch von **Borkwalde Blatt 732** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:
 lfd. Nr. 1, Gemarkung Borkwalde, Flur 2, Flurstück 30, Hofraum, Garten, groß: 1.549 m²,
 versteigert werden.

Der Verkehrswert ist auf 170.000,00 EUR festgesetzt worden.

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist am 3. September 2003 eingetragen worden.
 Das Grundstück in 14822 Borkwalde, Körnerstraße 7, ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Anbauten (Bj. ca. 1936, Um- und Anbauten ca. 1986/87, Wfl. ca. 180 m²), zwei Wirtschaftsgebäuden, Garage und einem Schwimmbadanbau im Rohbau (wegen fehlender Baugenehmigung zur Hälfte zugeschüttet) bebaut.

Im Termin am 9. Mai 2005 ist der Zuschlag versagt worden, weil das abgegebene Meistgebot die Hälfte des Grundstückswertes nicht erreicht hat.
 AZ: 2 K 345/03

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsversteigerung sollen am **Mittwoch, 27. Juni 2007, 12.00 Uhr** im Amtsgericht Potsdam, Nebenstelle Lindenstraße 6 (Lindenarcade), 3. Obergeschoss, Saal 303, die im Grundbuch von **Brück Blatt 2314** eingetragenen Grundstücke, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:
 - sämtlich Gemarkung Brück, Flur 3 -
 lfd. Nr. 1, Flurstück 106/3, Gewerbegebiet GF, groß: 6.662 m²,
 lfd. Nr. 2, Flurstück 106/4, Gewerbegebiet GF, groß: 1.417 m²,
 lfd. Nr. 13, Flurstück 122/1, Gebäude- und Freifläche, Gewerbegebiet, groß: 486 m²,
 lfd. Nr. 14, Flurstück 122/3, Gebäude- und Freifläche, Gewerbegebiet, groß: 3 m²,
 lfd. Nr. 15, Flurstück 107/9, Gebäude- und Freifläche, Gewerbegebiet, groß: 1.435 m²,
 lfd. Nr. 16, Flurstück 106/2, Gebäude- und Freifläche, Gewerbegebiet, groß: 15.961 m²,
 lfd. Nr. 17, Flurstück 110/2, Gewerbegebiet, groß: 367 m²,
 lfd. Nr. 21, Flurstück 597, Verkehrsfläche Gregor-von-Brück-Ring, groß: 712 m²,
 lfd. Nr. 22, Flurstück 600, Landwirtschaftsfläche Gregor-von-Brück-Ring, groß: 89 m²,
 lfd. Nr. 23, Flurstück 602, Landwirtschaftsfläche Gregor-von-Brück-Ring, groß: 169 m²,
 versteigert werden.

Der Verkehrswert ist auf insgesamt 440.000,00 EUR festgesetzt worden.

Die Einzelwerte betragen:

lfd. Nr. 1, Flurstück 106/3,	107.368,96 EUR
lfd. Nr. 2, Flurstück 106/4,	22.837,26 EUR
lfd. Nr. 13, Flurstück 122/1,	7.832,68 EUR
lfd. Nr. 14, Flurstück 122/3,	48,35 EUR
lfd. Nr. 15, Flurstück 107/9,	23.127,36 EUR
lfd. Nr. 16, Flurstück 106/2,	257.237,46 EUR
lfd. Nr. 17, Flurstück 110/2,	5.914,80 EUR
lfd. Nr. 21, Flurstück 597,	11.475,04 EUR
lfd. Nr. 22, Flurstück 600,	1.475,04 EUR
lfd. Nr. 23, Flurstück 602,	2.723,71 EUR.

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist am 8. März 2006 eingetragen worden.

Die Grundstücke sind unbebaut und liegen im Wirkungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Brück-Rottstock“ von 1992. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.
 AZ: 2 K 75/06

**Zwangsversteigerung/keine Grenzen
 (5/10 und 7/10)**

Im Wege der Zwangsversteigerung soll am **Mittwoch, 27. Juni 2007, 13.30 Uhr** im Amtsgericht Potsdam, Nebenstelle Lindenstraße 6 (Lindenarcade), 3. Obergeschoss, Saal 303, das im Grundbuch von **Beelitz Blatt 4440** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:
 lfd. Nr. 1, Gemarkung Beelitz, Flur 4, Flurstück 65/6, Gebäude- und Freifläche Gewerbe und Industrie, Fercher Weg 8,
 versteigert werden.

Der Verkehrswert ist auf 58.000,00 EUR festgesetzt worden.

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist am 12. August 2003 eingetragen worden.

Das Grundstück im nördlichen Außenbereich von Beelitz ist mit einem Bungalow (Wfl. ca. 51 m²) bebaut.

Im Termin am 2. März 2005 ist der Zuschlag versagt worden, weil das abgegebene Meistgebot 7/10 des Grundstückswertes nicht erreicht hat.

AZ: 2 K 125/03

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsversteigerung soll am

Mittwoch, 4. Juli 2007, 9.00 Uhr

in der Nebenstelle des Amtsgerichts Potsdam, 14467 Potsdam, Lindenstraße 6, III. Obergeschoss, Saal 303, das im Grundbuch von **Babelsberg Blatt 3493** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, Gemarkung Babelsberg, Flur 3, Flurstück 241, Gebäude- und Gebäudenebenfläche, Filchnerstraße 5, Größe: 433 m²,

versteigert werden.

Das Grundstück Filchnerstr. 5 in 14482 Potsdam-Babelsberg ist mit einer Doppelhaushälfte (zweigeschossig mit Keller, etwa 89 m² Wohnfläche; Baujahr nach Angabe des Eigentümers 1936, vollständige Modernisierung in 1994) und einer Garage bebaut. Die Beschreibung entstammt dem Gutachten und erfolgt ohne Gewähr.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG auf 193.000,00 EUR festgesetzt.

Eine Sicherheit kann nur unbar geleistet werden.

Der Versteigerungsvermerk ist am 28.12.2006 in das genannte Grundbuch eingetragen worden.

AZ: 2 K 588/06

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsversteigerung soll am

Donnerstag, 12. Juli 2007, 13.00 Uhr

im Amtsgericht Potsdam, Nebenstelle Lindenstraße 6 (Lindenarcade), 3. Obergeschoss, Saal 303, das im Grundbuch von **Friesack Blatt 1058** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, Flur 11, Flurstück 104/14, Gebäude- und Gebäudenebenflächen, Berliner Str. 38, groß: 1.914 m²

versteigert werden.

Laut Gutachten ist das Grundstück mit einem Wohngebäude und einer Kfz-Werkstatt bebaut. Es bestehen erhebliche Schäden und Mängel.

Der Versteigerungsvermerk wurde am 08.03.2005 in das genannte Grundbuch eingetragen.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf 108.000,00 EUR.

AZ: 2 K 109/05

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsversteigerung soll am

Donnerstag, 12. Juli 2007, 14.30 Uhr

im Amtsgericht Potsdam, Nebenstelle Lindenstraße 6 (Lindenarcade), 3. Obergeschoss, Saal 301, das im Grundbuch von **Fahrland Blatt 1959** eingetragene Wohnungseigentum, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, 46,92/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Fahrland, Flur 3, Flurstück 317, Gebäude- und Gebäudenebenflächen, Am Upstall 2, 4, 6, 7, 8, 9 und Gartenstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6; groß: 14.121 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus 07 im 3. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 07.14 bezeichnet. Es besteht ein Sondernutzungsrecht am Abstellraum A07.14 im Kellergeschoss.

und das im Grundbuch von **Fahrland Blatt 2178** eingetragene Teileigentum, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, 5,14/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Fahrland, Flur 3, Flurstück 317, Gebäude- und Gebäudenebenflächen, Am Upstall 2, 4, 6, 7, 8, 9 und Gartenstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6; groß: 14.121 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 135 bezeichnet - versteigert werden.

Laut Gutachten handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung im 3. OG eines ca. 1994 errichteten Mehrfamilienhauses (Wohnfläche ca. 53,36 m²) und um einen Tiefgaragenstellplatz.

Postalische Anschrift: Gartenstraße 3.

Der Versteigerungsvermerk wurde am 24.11.2004 in die genannten Grundbücher eingetragen.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf 65.000,00 EUR.

Es entfallen auf die Wohnung 58.000,00 EUR und auf den Stellplatz 7.000,00 EUR.

Im Termin am 26.09.2006 ist der Zuschlag versagt worden, weil das abgegebene Meistgebot einschließlich des Kapitalwertes der nach den Versteigerungsbedingungen bestehenden bleibenden Rechte die Hälfte des Grundstückswertes nicht erreicht hat.

AZ: 2 K 709/04

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsversteigerung soll am

Freitag, 13. Juli 2007, 9.00 Uhr

im Gerichtsgebäude des Amtsgerichts in der Nebenstelle Lindenstr. 6 (Lindenarcade), 14467 Potsdam, 3. OG, Saal 303, das im Grundbuch von **Friesack Blatt 428** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 3, Flur 11, Flurstück 699, Berliner Str. 8, Gebäude- und Gebäudenebenflächen, 454 m²

versteigert werden.

Das Grundstück befindet sich in guter Geschäftslage und ist mit einem dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus nebst rückwärtigen Nebengebäuden bebaut. 2 Gewerbeeinheiten mit gesamt ca. 427 m², 1 WE mit ca. 190 m².

Die Beschreibung entstammt dem Gutachten und erfolgt ohne Gewähr.

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist in das Grundbuch am 13.04.2005 eingetragen worden.

Der Verkehrswert ist festgesetzt worden auf 165.000,00 EUR.

Im Termin am 22.01.2007 ist der Zuschlag versagt worden, weil das abgegebene Meistgebot einschließlich des Kapitalwertes der nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleibenden Rechte die Hälfte des Grundstückswertes nicht erreicht hat.

AZ: 2 K 156/05

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsversteigerung soll am

Donnerstag, 19. Juli 2007, 13.00 Uhr

im Amtsgericht Potsdam, Nebenstelle Lindenstraße 6 (Lindenarcade), 3. Obergeschoss, Saal 303, das im Grundbuch von **Falkensee Blatt 13313** eingetragene Wohnungseigentum, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, 16,05/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Falkensee,

Flur 43, Flurstück 32, Wasserfläche, Schlaggraben, groß: 1.002 m²
 Flur 43, Flurstück 30/1, Gebäude- und Freifläche, Lilienthalstr. 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40; groß: 6.142 m²

Flur 43, Flurstück 30/3, Gebäude- und Freifläche, Lilienthalstr. 31, 33, 35, 37, 41; groß: 8.224 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Einheit Nr. 1 im Haus 4 des Aufteilungsplanes. Sondernutzungsregelungen sind vereinbart - versteigert werden.

Laut Gutachten handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung (Wohn-/Nutzfläche lt. Gutachten ca. 83 m²) im Erdgeschoss eines ca. 1995 errichteten Mehrfamilienhauses.
 Postalische Anschrift: Lilienthalstr. 35.

Der Versteigerungsvermerk wurde am 29.08.2005 in das genannte Grundbuch eingetragen.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf 96.000,00 EUR.

AZ: 2 K 419/05

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsversteigerung sollen am

Freitag, 20. Juli 2007, 9.00 Uhr

im Gerichtsgebäude des Amtsgerichts in der Nebenstelle Lindenstr. 6 (Lindenarcade), 14467 Potsdam, 3. OG, Saal 303, die im Grundbuch von **Gräningen Blatt 196** eingetragenen Grundstücke, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis: jeweils Gemarkung Gräningen, Flur 2

lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart, Lage	Größe in m ²	Wert in EUR
7	174	Nennhof 2	1.767	24.600,00
8	176/1		460	230,00
9	176/3		2.126	5.440,00
10	175		461	1.180,00
11	177		1.098	2.810,00
12	178		2.638	50.200,00
13	179/1		2.617	6.700,00
14	180	Nennhof 1	2.115	3.280,00
15	182/2		1.297	2.250,00
16	187/2		773	1.980,00
17	171		10.285	189.630,00
				288.300,00

versteigert werden.

Grundstücke und Anlagen des Gestüts Neuwaldeck, Nennhof 2. Wohnhaus, Mehrzweckgebäude für Gastraum, Küche und Zimmer, Ställe und Reithalle. Es bestehen Pachtverträge. Zubehör unterliegt nur teilweise der Versteigerung.

Näheres ist dem Gutachten zu entnehmen - ohne Gewähr -.

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist in das Grundbuch am 15.04.2002 eingetragen worden.

Der Verkehrswert ist festgesetzt worden auf 345.100,00 EUR. Davon entfallen 56.800,00 EUR auf das der Versteigerung unterliegende Zubehör.

Im Termin am 17.08.2006 ist der Zuschlag versagt worden, weil das abgegebene Meistgebot einschließlich des Kapitalwertes der nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleibenden Rechte die Hälfte des Grundstückswertes nicht erreicht hat.

AZ: 2 K 146/02

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsversteigerung soll am

Freitag, 20. Juli 2007, 10.30 Uhr

im Gerichtsgebäude des Amtsgerichts in der Nebenstelle Lindenstr. 6 (Lindenarcade), 14467 Potsdam, 3. OG, Saal 303, das im Grundbuch von **Rathenow Blatt 6739** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, Gemarkung Rathenow, Flur 33, Flurstück 143, Gebäude- und Gebäudenebenenflächen, Bahnhofstr. 25, 780 m²,

versteigert werden.

Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr ca. 1900, nebst Seitenflügel und Torhaus, zum Teil bereits saniert.

EG: 2 Gewerbe (Gaststätte mit ca. 165 m² und Ladenlokal mit ca. 28 m²) 1 Wohnung mit ca. 83 m²

1. OG: 3 Wohnungen zwischen 44 m² und 83 m², Pensionszimmer

2. OG: 3 Wohnungen zwischen 44 m² und 121 m²

DG: 3 Wohnungen zwischen 43 m² und 107 m².

Im Seitenflügel Pensionszimmer. Gewerbliches Inventar unterliegt nicht der Versteigerung. Zum Teil vermietet. Die Beschreibung entstammt dem Gutachten und erfolgt ohne Gewähr.

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist in das Grundbuch am 28.10.2004 eingetragen worden.

Der Verkehrswert ist festgesetzt worden auf 490.000,00 EUR.

Im Termin am 26.10.2006 ist der Zuschlag versagt worden, weil das abgegebene Meistgebot einschließlich des Kapitalwertes der nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleibenden Rechte 7/10 des Grundstückswertes nicht erreicht hat.

AZ: 2 K 606/04

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsversteigerung soll am

Freitag, 20. Juli 2007, 12.00 Uhr

im Amtsgericht Potsdam, Nebenstelle Lindenstraße 6 (Lindenarcade), 3. Obergeschoss, Saal 303, das im Grundbuch von **Nichel Blatt 8** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 3, Gemarkung Nichel, Flur 6, Flurstück 4, groß: 230 m²
 Gemarkung Nichel, Flur 6, Flurstück 214, Verkehrsfläche Straße, Dorfstr., groß: 3 m²
 Gemarkung Nichel, Flur 6, Flurstück 215, Gebäude- und Freifläche, Land- und Forstwirtschaft, Landwirtschaftsfläche Grünland, Landwirtschaftsfläche Gartenland, Dorfstr., groß: 2.892 m²
 Gemarkung Nichel, Flur 6, Flurstück 216, Verkehrsfläche Straße, Dorfstr. 3, 33 m²
 Gemarkung Nichel, Flur 6, Flurstück 217, Gebäude- und Freifläche Handel und Dienstleistung, Landwirtschaftsfläche Grünland, Dorfstr. 3, groß: 4.952 m²
 versteigert werden.

Die Flurstücke 214, 215, 216 und 217 liegen an der Dorfstr. 3 und werden von den Eigentümern genutzt. Die Flurstücke 216 und 217 sind das eigentliche Mühlengrundstück, bebaut mit einem ehemaligen Mühlengebäude (Bj. ca. 1850), einem Vorderhaus mit Torhaus und Anbau, 2 Ställen, einer Scheune und einem Backhaus. Die Flurstücke 214 und 215 sind unbebaut. Das Flurstück 4 liegt im Außenbereich, ist unbebaut und stellt sich als Gartenflächen und Flächen der Land- und Forstwirtschaft dar.

Der Versteigerungsvermerk wurde am 15.05.2003/11.06.2003 in das genannte Grundbuch eingetragen.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf 357.100,00 EUR.

Im Termin am 12.05.2005 ist der Zuschlag versagt worden, weil das abgegebene Meistgebot einschließlich des Kapitalwertes der nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleibenden Rechte die Hälfte des Grundstückswertes nicht erreicht hat.

AZ: 2 K 124/03

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsversteigerung soll am

Freitag, 20. Juli 2007, 13.00 Uhr

in der Nebenstelle des Amtsgerichts Potsdam, Lindenstraße 6 (Lindenarcade), 3. Obergeschoss, Saal 301, das im Grundbuch von **Nichel Blatt 290** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, Gemarkung Nichel, Flur 2, Flurstück 191, Gebäude- und Freifläche, Land- und Forstwirtschaft, Grünfläche, Landwirtschaftsfläche, Halbe Morgen, groß: 16.672 m²
 versteigert werden.

Es handelt sich um ein Grundstück, welches in der nördlichen Hälfte mit alten, zurzeit leer stehenden Stallgebäuden bebaut ist. Der südliche Teil ist unbebaut und stellt eine Grünfläche dar, die in Verbindung mit der möglichen Gebäudenutzung als Pferdestall für eine stallnahe Pferdekoppel geeignet ist. Der aus 3 Gebäudeteilen bestehende Baukörper einer ehemaligen Stallanlage ist standsicher, müsste jedoch für eine neue Nutzung instandgesetzt werden. Im Gebäude 1 wurde mit Arbeiten für einzelne Pferdeboxen begonnen. Die Nutzfläche des Baukörpers beträgt etwa 1.525 m².

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 30.04.2003 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf 38.500,00 EUR.

Im Versteigerungstermin am 12.05.2005 wurde der Zuschlag gemäß § 85 a ZVG wegen Nichterreichens der 5/10-Grenze versagt.

AZ: 2 K 123/03

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsversteigerung sollen am

Montag, 23. Juli 2007, 10.30 Uhr

in der Nebenstelle des Amtsgerichts Potsdam, 14467 Potsdam, Lindenstraße 6, III. Obergeschoss, Saal 301, folgende Grundstücke, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis, versteigert werden:

Aktenzeichen	Babelsberg Blatt	lfd. Nr. BV	Flur 4 Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in m ²	Werte in EUR
2 K 442-1/06	5050	1	61	Gartenland, Breitscheidstraße	959	120.000
2 K 442-2/06		2	62	Gebäude- und Gebäudenebenenflächen, Breitscheidstraße	6.313	2.000.000
2 K 442-3/06	5329	1	67/1	Gebäude- und Freifläche, Gewerbe und Industrie,	3.800	460.000
2 K 442-4/06		2	67/3	R.-Breitscheid-Straße	643	80.000
2 K 442-5/06	6149	1	60/5	Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Grünanlage, Rudolf-Breitscheid Straße 160	1.701	340.000
2 K 442-6/06	6073	7	520	Gebäude- und Freifläche, Otto-Erich-Straße	278	45.000

Die Grundstücke haben die Anschrift Rudolf-Breitscheid-Str. 162 in 14482 Potsdam-Babelsberg. Nachstehende Beschreibung entstammt den Gutachten und erfolgt ohne Gewähr:

Flurstück	Beschreibung
61	Bebaut mit einer Baracke (eingeschossig ohne Keller) mit etwa 405 m ² Nutzfläche (teilweise vermietet, größtenteils leer stehend). Die südliche Grenze ist überbaut. Abstandsflächen liegen nicht auf diesem Grundstück. Die Stellplätze entlang der Nordseite werden für den Supermarkt verwendet. Baumängel und -schäden, Unterhaltungsrückstau.
62	Bebaut mit einem Industriegebäude mit Zwischenbau (bis zu drei Geschossen, teilweise unterkellert) mit etwa 2.185 m ² Nutzfläche. Baujahr laut Angabe ca. 1897; keine Eintragung in die Denkmalliste; einer ehem. Lagerhalle (eingeschossig ohne Keller) mit etwa 1.249 m ² Nutzfläche; einem Bürogebäude (zweigeschossig mit Teilkeller und Anbau) mit etwa 435 m ² Nutzfläche und einem Heizhaus. Alle Gebäude haben Baumängel und -schäden, teilweise Unterhaltungsrückstau. Die Gebäude sind teilweise vermietet. Innenbesichtigung durch den Gutachter hat überwiegend stattgefunden.
67/1	Bebaut mit einem Schulungsgebäude (eingeschossig ohne Keller) mit etwa 429 m ² Nutzfläche. Teilweiser Unterhaltungsrückstau. Das Gebäude ist teilweise vermietet, größtenteils steht es leer. Die Grenze zum westlich angrenzenden Flurstück 62 ist überbaut.

Flurstück	Beschreibung
67/3	Unbebaute Grünfläche, teilweise Parkplatz.
60/5	Unbebaute Grünfläche. Vom Flurstück 61 her geringfügig überbaut.
520	Bebaut mit einer Mehrzweckhalle (eingeschossig ohne Keller mit Anbau) mit etwa 199 m ² Nutzfläche. Vermietet als Sporthalle. Unterhaltungsrückstau.

Die Verkehrswerte wurden gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG wie oben angegeben festgesetzt.

Eine Sicherheit kann nur unbar geleistet werden.

Die Versteigerungsvermerke sind am 11.10.2006 in Blatt 6073 und am 13.10.2006 in die Blätter 5050, 5329 und 6149 eingetragen worden.

AZ: 2 K 442-1 bis 6/06

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsversteigerung soll am

Donnerstag, 26. Juli 2007, 9.00 Uhr

im Amtsgericht Potsdam, Nebenstelle Lindenstraße 6 (Lindenarcade), 3. Obergeschoss, Saal 303, das im Grundbuch von **Brieselang Blatt 3329** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, Flur 4, Flurstück 339/2 Hf, Vorholzstraße Ecke Schillerstraße, groß: 947 m²

versteigert werden.

Laut Gutachten ist das Grundstück mit einem Wohn- und Geschäftshaus (ehem. Bäckerei, Bauj. 1994) bebaut.

Postalische Anschrift: Vorholzstr. 21.

Der Versteigerungsvermerk wurde am 17.10.2005 in das genannte Grundbuch eingetragen.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf 158.000,00 EUR.

AZ: 2 K 509/05

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsversteigerung soll am

Donnerstag, 26. Juli 2007, 14.00 Uhr

im Amtsgericht Potsdam, Nebenstelle Lindenstraße 6 (Lindenarcade), 3. OG, Saal 303, das im Wohnungsgrundbuch von **Falkensee Blatt 18034** eingetragene Wohnungseigentum, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1: 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Falkensee, Flur 33, Flurstück 77, Gebäude- und Freifläche, Dallgower Straße 96, groß: 1.001 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Einheit Nr. 1 laut Aufteilungsplan versteigert werden.

2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses, Baujahr 1998/99, ca. 106 m² Wohnfläche zuzüglich Nutzfläche im Kellergeschoss, Garage. Vermietet.

Die Beschreibung entstammt dem Gutachten und erfolgt ohne Gewähr.

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist in das Grundbuch am 22.09.2005 eingetragen worden.

Der Verkehrswert ist festgesetzt worden auf 195.000,00 EUR.
AZ: 2 K 451/05

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsversteigerung soll am

Donnerstag, 26. Juli 2007, 14.30 Uhr

im Amtsgericht Potsdam, Nebenstelle Lindenstraße 6 (Lindenarcade), 3. Obergeschoss, Saal 301, das im Grundbuch von **Stücken Blatt 834** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, Gemarkung Stücken, Flur 4, Flurstück 218/19, Gebäude- und Gebäudenebenflächen Am Dorfe und am Weinberg, 1.530 m²

versteigert werden.

Das Grundstück ist mit einer Lagerhalle (Bj. 1970, Rekonstruktion 1994) bebaut.

Der Versteigerungsvermerk wurde am 11.09.2003 in das genannte Grundbuch eingetragen.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf 150.000,00 EUR.

Im Termin am 07.12.2004 ist der Zuschlag versagt worden, weil das abgegebene Meistgebot einschließlich des Kapitalwertes der nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleibenden Rechte die Hälfte des Grundstückswertes nicht erreicht hat.

AZ: 2 K 409/03

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsversteigerung sollen am

Montag, 13. August 2007, 9.00 Uhr

in der Nebenstelle des Amtsgerichts, Potsdam, Lindenstraße 6 (Lindenarcade), 3. Obergeschoss, Saal 303, die im Grundbuch von **Wust Blatt 284** eingetragenen Grundstücke, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, Flur 2, Flurstück 47, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Siedlung 9, groß: 303 m²,

lfd. Nr. 2, Flur 2, Flurstück 48, Landwirtschaftsfläche, Gartenland, Siedlung (Wust), groß: 150 m²,

versteigert werden.

Das Flurstück 47 ist mit einer Doppelhaushälfte, einer Garage/Werkstatt und einem Stall bebaut. Die Wohnfläche beträgt etwa 97 m². Zur Bewertung konnte nur das Erdgeschoss besichtigt werden. Es besteht ein hoher Instandsetzungsbedarf. Das Flurstück 48 ist unbebaut.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 28.04.2005 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf 72.000,00 EUR.

Davon entfallen auf die Flurstücke 47 = 65.000,00 EUR
und 48 = 7.000,00 EUR.

Im Versteigerungstermin am 28.03.2006 wurde der Zuschlag wegen Nichterreichens der 5/10-Grenze gemäß § 85a ZVG versagt.

AZ: 2 K 153/05

Zwangsversteigerung - ohne Grenzen

Im Wege der Zwangsversteigerung soll am

Mittwoch, 5. September 2007, 10.30 Uhr

in der Nebenstelle des Amtsgerichts Potsdam, 14467 Potsdam, Lindenstraße 6, III. Obergeschoss, Saal 303, das im Grundbuch von **Leest Blatt 208** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, Gemarkung Leest, Flur 3, Flurstück 147/1, Gebäude- und Gebäudenebenflächen, Ausbau, 1.245 m², versteigert werden.

Das Erholungsgrundstück Galgenberg Nr. 30 in 14542 Werder im Ortsteil Leest liegt im Außenbereich, ist nicht erschlossen und mit zwei Wochenendhäusern (Baujahr 1974, massiv, eingeschossig, ohne Keller; Bruttogrundfläche 59 und 37 m²; beide leer stehend; Schäden am kleineren Bungalow) und Nebengebäuden bebaut. Die Beschreibung entstammt dem Gutachten und erfolgt ohne Gewähr.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG auf 34.000,00 EUR festgesetzt.

Am 26.04.2006 wurde der Zuschlag versagt, weil das Meistgebot nicht 5/10 des Verkehrswertes erreicht hatte. Eine Sicherheit darf nur noch unbar geleistet werden.

Der Versteigerungsvermerk ist am 25.10.2005 in das genannte Grundbuch eingetragen worden.
AZ: 2 K 442/05

Zwangsversteigerung - ohne Grenzen

Im Wege der Zwangsversteigerung sollen am

Mittwoch, 26. September 2007, 10.30 Uhr

in der Nebenstelle des Amtsgerichts Potsdam, 14467 Potsdam, Lindenstraße 6, III. Obergeschoss, Saal 303, das im Wohnungsgrundbuch von **Bergholz-Rehbrücke Blatt 3173** eingetragene Wohnungseigentum und der Miteigentumsanteil,

lfd. Nr. 1: 165/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bergholz-Rehbrücke, Flur 7, Flurstück 474, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Falkensteig 2, groß: 583 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 im Aufteilungsplan,

und

lfd. Nr. 2/ 1/32 Miteigentumsanteil an dem Grundstück zu 1: Gemarkung Bergholz-Rehbrücke, Flur 7, Flurstücke 463, Gebäude- und Freifläche, ungenutzt, zu Verkehrsanlagen, Falkensteig, 475, Gebäude- und Freifläche, ungenutzt, zu Verkehrsanlagen, Falkensteig, 476, Gebäude- und Freifläche, zu Verkehrsanlagen, Falkensteig, und 464, Gebäude- und Freifläche, zu Verkehrsanlagen, Bussardsteig,

versteigert werden.

Die Eigentumswohnung Nr. 7 liegt im Dachgeschoss und Dachspitz links des 8-Familienhauses (zweigeschossig mit Keller und ausgebautem Dachgeschoss, Baujahr 1996) Falkensteig 2 in 14558 Bergholz-Rehbrücke. Die vermietete Wohnung verfügt über zwei Zimmer, Diele, Bad/WC, Küche und zwei Balkone (zus. etwa 58 m² Wohnfläche) im DG und etwa 14 m² Nutzfläche im Dachspitz. Außerdem wird der 1/32-Anteil an den Wege- und Freiflächen versteigert. Die Beschreibung entstammt dem Gutachten und erfolgt ohne Gewähr.

Die Verkehrswerte wurden gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG auf 92.000,00 EUR für die Wohnung, auf 3.000 EUR für den Anteil und auf 95.000,00 EUR insgesamt festgesetzt.

Am 18.04.2007 wurde der Zuschlag versagt, weil das Meistgebot nicht 5/10 des Verkehrswertes erreicht hatte. Eine Sicherheit kann nur unbar geleistet werden.

Der Versteigerungsvermerk ist am 19.04.2006 in das genannte Grundbuch eingetragen worden.

AZ: 2 K 172/06

Amtsgericht Senftenberg

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Mittwoch, 4. Juli 2007, 9.30 Uhr

im Gerichtsgebäude 01968 Senftenberg, Steindamm 8, Erdgeschoss, Saal E01, der im Wohnungs-Grundbuch von **Schwarzheide Blatt 2724** eingetragene 78,78/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Schwarzheide, Flur 3, Flurstück 528 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts samt Kellerraum, Nr. C1 des Aufteilungsplanes (Ruhlander Str. 40 c, 01987 Schwarzheide) versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 07.10.2003 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 41.200,00 EUR.

Im Termin am 05.04.2007 ist der Zuschlag versagt worden, weil das abgegebene Meistgebot einschließlich des Kapitalwertes der nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleibenden Rechte 5/10 des Grundstückswertes nicht erreicht hat.

Geschäfts-Nr.: 42 K 63/03

Amtsgericht Strausberg

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung sollen am

Mittwoch, 6. Juni 2007, 13.30 Uhr

im Gerichtsgebäude Strausberg, Große Str. 68, Saal 202, die im Grundbuch von **Wriezen Blatt 2002** eingetragenen Grundstücke, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, Gemarkung Wriezen, Flur 5, Flurstück 208, Größe: 37 m²

lfd. Nr. 2, Gemarkung Wriezen, Flur 5, Flurstück 210, Gebäude- und Freifläche, Wilhelmstraße 18, Größe: 147 m²

lfd. Nr. 3, Gemarkung Wriezen, Flur 8, Flurstück 310, Gebäude- und Freifläche, Wilhelmstraße 19, 20, Größe: 328 m²

laut Gutachten:

- Grundstücke (Flurstücke bilden wirtschaftliche Einheit) bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr 1995; 2-geschossig, 6 Gewerbe (insges. ca. 226 m² Nutzfläche) - u. 2 Wohnungseinheiten (à ca. 98 m² Wfl.), zu ca. 85 % unterkellert,
- baulich guter, gepflegter Eindruck, z. T. vermietet

Lage: Wilhelmstraße 18 - 20, 16269 Wriezen
versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 30.08.2001 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf:

Flurstück 208: 2.200,00 EUR

Flurstück 210: 8.800,00 EUR

Flurstück 310: 670.000,00 EUR.

Im Termin am 05.11.2004 ist der Zuschlag versagt worden, weil das abgegebene Meistgebot einschließlich des Kapitalwertes der nach den Versteigerungsbedingungen bestehenden bleibenden Rechte die Hälfte des Grundstückswertes nicht erreicht hat.

AZ: 3 K 266/01

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Mittwoch, 13. Juni 2007, 13.30 Uhr

im Gerichtsgebäude Strausberg, Große Str. 68, Saal 202, das im Grundbuch von **Groß Ziethen Blatt 375** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, Gem. Groß Ziethen, Flur 2, Flurstück 504, Gebäude- und Freiflächen, Dorfstraße, Größe: 1.481 m²

laut Gutachten:

- Grundstück bebaut mit 3 Gebäuden:
 - 1.) ehem., jetzt umgebaute Scheune, Bj. unbekannt, Umbau 1990, als Gaststätte genutzt, einfacher Standard
 - EG: Gaststube mit 40 Plätzen innen, Theke und 30 Plätzen außen, Küche, Spülküche, Kühlraum und WC, Nebenräume, Heizung
 - DG: Betreiberwohnung mit 2 Zi., Kochnische, Bad
 - 2.) Pensionsgebäude, eingeschossig, nicht unterkellert, kein ausgebautes DG, Bj. unbekannt, Umbau 1996
 - kleiner Eingangsbereich, 6 Pensionszimmer jew. mit Du/WC, (4 Doppelzi., 1 Einzelzi., 1 Dreibettzi.), einfache Ausstattung, HWR
 - 3.) überwiegend als Lagerfläche genutztes Gebäude, Büro- raum, private Sauna, Wirtschaftsgebäude nicht beheizt, Bj. unbekannt, begonnener Umbau 1996
- im Übrigen wird auf das erstellte Verkehrswertgutachten verwiesen

Lage: Dorfstraße 1, 16247 Groß Ziethen

versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 22.02.2005 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 140.000,00 EUR.

AZ: 3 K 116/05

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Freitag, 22. Juni 2007, 10.30 Uhr

im Gerichtsgebäude, Große Str. 68 (Nebenstelle) in 15344 Strausberg, im Saal 203, das im Grundbuch von **Biesenthal Blatt 2960** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 31, Gemarkung Biesenthal, Flur 12, Flurstück 579, Größe 4.220 qm

Laut Gutachten:

Baufläche, bebaut mit Gebäude 1 (ehem. Heizhaus), Ursprung Gebäude der Radar- und Abhöreinrichtung MfS/DDR, jahrelang Leerstand, keine Verwendung, abrisssreifer Zustand

Lage: Lanker Str. 15 a, 16359 Biesenthal

versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 24.04.2003 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 112.000,00 EUR.

Im Termin am 24.04.2006 ist der Zuschlag versagt worden, weil das abgegebene Meistgebot einschließlich des Kapitalwertes der nach den Versteigerungsbedingungen bestehenden bleibenden Rechte die Hälfte des Grundstückswertes nicht erreicht hat.

AZ: 3 K 32/05

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Montag, 2. Juli 2007, 11.00 Uhr

im Gerichtsgebäude, Große Straße 68 (Nebenstelle) in 15344 Strausberg im Saal 203, das im Grundbuch von **Dannenberg Blatt 523** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, Gemarkung Dannenberg Flur 2 Flurstück 235, Gebäude- und Freifläche, Freienwalder Weg 17, Größe 1.266 m² laut Gutachten vom 15.03.2007: nicht unterkellertes (nicht nutzbarer Kriechkeller) 2-geschossiges Einfamilienhaus mit Terrasse (ca. 20 m²) als Massivhaus, Baujahr: 1999/2000, Wohnfläche ca. 110 m², gepflegter und instand gehaltener Zustand, keine größeren wertmindernden Instandhaltungsrückstände augenscheinlich, ledigl. die Befestigung der Garagenzufahrt war tlw. stark beschädigt, DG ist zu Wohnzwecken voll ausgebaut, Nebengebäude: Garagenanbau, Schuppen, Doppel-Carport, Hundezwinger

Lage: Freienwalder Weg 17, 16259 Falkenberg OT Dannenberg/Mark

versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 20.12.2006 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 100.000,00 EUR.

AZ: 3 K 839/06

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Montag, 2. Juli 2007, 13.30 Uhr

im Gerichtsgebäude, Große Str. 68 (Nebenstelle) in 15344 Strausberg, im Saal 203, das im Grundbuch von **Neuenhagen Blatt 5375** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 2, Gemarkung Neuenhagen, Flur 20, Flurstück 513, Gebäude- und Freifläche, Rathausstraße 38, Größe 478 m²

laut Gutachten vom 05.03.2007: Rohbau (etwa 50 % fertig) ei-

nes nicht unterkellerten, regional typischen 2-geschossigen Einfamilienhauses in Massivbauweise, Baujahr: 2005, Wohnfläche ca. 134 m² (nach Fertigstellung), im Gebäudeinneren sind weder Wände gesetzt noch wurde der Ausbau vorgenommen, dem Sachverständigen wurde kein Zugang gewährt, so dass keine Einschätzung der Raumschnitte und Zustände der Flächen v. a. des Dachgeschosses vorgenommen werden kann, im EG war eine eingeschränkte Besichtigung durch die Fenster möglich
Lage: Rathausstraße 38, 15366 Neuenhagen
versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 01.08.2006 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 110.000,00 EUR.

AZ: 3 K 514/06

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Freitag, 20. Juli 2007, 9.00 Uhr

im Gerichtsgebäude, Große Straße 68 (Nebenstelle I) in 15344 Strausberg im Saal 202, das im Wohnungsgrundbuch von **Strausberg Blatt 6046** eingetragene Wohnungseigentum, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, 118,5862/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:

Flur 12, Flurstück 572/1, Größe: 314 m²,

Flur 12, Flurstück 2599, Gebäude- und Freifläche, Elisabethstr. 18, 19 A, 19 B, 19 C, Friedrich-Ebert-Str. 1, 1 A, 1 B, Größe: 3.765 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im I. Obergeschoss des Gebäudes A gelegenen Wohnung Nr. 10 des Aufteilungsplanes.

laut Gutachten: 2-Raum-Eigentumswohnung, im Haus A 1.OG gelegen, Baujahr ca. 1993, ca. 59,75 m² Wohnfläche, vermietet
Lage: Elisabethstraße 19 b, 15344 Strausberg
versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 02.08.2005 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 59.000,00 EUR.

AZ: 3 K 395/05

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Freitag, 20. Juli 2007, 10.30 Uhr

im Gerichtsgebäude, Große Str. 68 (Nebenstelle) in 15344 Strausberg, im Saal 203, das im Grundbuch von **Hönow Blatt 335** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, Gemarkung Hönow, Flur 3, Flurstück 244, Mahlsdorfer Str. 52, Größe 792 qm

Laut Gutachten: Baugrundstück

Lage: 15366 Hönow, Mahlsdorfer Str. 52

versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 21.11.2005 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 62.000,00 EUR.

Im Termin am 13.04.2007 ist der Zuschlag versagt worden, weil das abgegebene Meistgebot einschließlich des Kapitalwertes der nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleibenden Rechte, die Hälfte des Grundstückswertes nicht erreicht hat.

AZ: 3 K 897/05

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsversteigerung soll am

Dienstag, 7. August 2007, 15.00 Uhr

im Gerichtsgebäude, Klosterstraße 13, in 15344 Strausberg, im Saal 2, das im Grundbuch von **Eberswalde Blatt 5149** eingetragene Grundstück und Gebäude, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, Gemarkung Finow, Flur 19, Flurstück 630/4, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Fritz-Reuter-Straße 17, Größe 500 m²

lfd. Nr. 2, Gebäudeeigentum auf dem Grundstück Gemarkung Finow, Flur 19, Flurstück 630/4, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Fritz-Reuter-Straße 17, Größe 500 m²

laut Gutachten vom 28.02.2007:

auf dem Grundstück wurde auf Basis eines DDR-Nutzungsvertrages das separate Gebäudeeigentum begründet

Gebäude: 2-geschossige voll unterkellerte (Tiefparterre) Doppelhaushälfte einschl. Eingangsvorbau und Terrasse als Massivbau nebst Garage, Baujahr: ca. 1982, Wohnfläche ca. 120 m², DG ist zu Wohnzwecken ausgebaut, Umbau des Kellergeschosses Mitte der 90er Jahre, Räume im Kellergeschoss gemäß BbgBO nicht als Wohnfläche anrechenbar, solider Bauzustand, aber diverse kleinere Mängel und Instandhaltungsrückstände, u. a. auf Grund des seit 2002 anhaltenden Leerstandes

Lage: Fritz-Reuter-Straße 17, 16227 Eberswalde
versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 15.11.2006 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf:

Grund und Boden : 24.000,00 EUR

Gebäudeeigentum: 71.000,00 EUR.

AZ: 3 K 629/06

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsversteigerung soll am

Montag, 3. September 2007, 9.00 Uhr

im Gerichtsgebäude, Große Str. 68 (Nebenstelle) in 15344 Strausberg, im Saal 202, das im Grundbuch von **Birkholz Blatt 411** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, Gemarkung Birkholz, Flur 2, Flurstück 4, Größe 68.178 m²

laut Gutachten: Grundstück der Land- bzw. Forstwirtschaft mit alten Nebengebäuden

Lage: 16321 Bernau OT Birkholz, Neubauernsiedlung
versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 14.12.2005 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 15.000,00 EUR.

AZ: 3 K 951/05

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsversteigerung sollen am

Montag, 3. September 2007, 11.00 Uhr

im Gerichtsgebäude, Große Str. 68 (Nebenstelle) in 15344 Strausberg, im Saal 202, die im Grundbuch von **Herzfelde Blatt 1188** eingetragenen Grundstücke, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, Gemarkung Herzfelde, Flur 2, Flurstück 216, Gebäude- und Gebäudenebenenflächen, Amselstraße 14, Größe 546 m²

lfd. Nr. 2, Gemarkung Herzfelde, Flur 2, Flurstück 217, Gebäude- und Gebäudenebenenflächen, Amselstraße 13, Größe 589 m²

laut Gutachten: baureifes Land, voll erschlossen

Lage: 15378 Herzfelde, Amselstraße 14 (Flurstück 216) und Amselstraße 13 (Flurstück 217)

versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 03.09.2002 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf:

für lfd. Nr. 1, Gemarkung Herzfelde, Flur 2, Flurstück 216 auf 35.600,00 EUR

für lfd. Nr. 2, Gemarkung Herzfelde, Flur 2, Flurstück 217 auf 37.600,00 EUR.

Im Termin am 13.06.2005 ist der Zuschlag versagt worden, weil das abgegebene Meistgebot einschließlich des Kapitalwertes der nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleibenden Rechte die Hälfte des Grundstückswertes nicht erreicht hat.

AZ: 3 K 331/02

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsversteigerung soll am

Montag, 3. September 2007, 13.30 Uhr

im Gerichtsgebäude, Große Str. 68 (Nebenstelle) in 15344 Strausberg, im Saal 202, das im Grundbuch von **Bad Freienwalde Blatt 2704** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 5, Gemarkung Bad Freienwalde, Flur 12, Flurstück 13, Größe 283 m²

laut Gutachten: bebaut mit Mehrfamilienhaus, Baujahr 1800 - 1850, saniert 1996, 3 Geschosse, vermietet, 6 Wohneinheiten

Lage: Uchtenhagenstr. 21, 16259 Bad Freienwalde

versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 11.05.2005 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 180.000,00 EUR.

AZ: 3 K 131/05

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsversteigerung soll am

Freitag, 7. September 2007, 9.00 Uhr

im Gerichtsgebäude, Klosterstraße 13, in 15344 Strausberg, im Saal 6, das im Teileigentumsgrundbuch von **Finowfurt Blatt 2211** eingetragene Teileigentum, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, 260/10.000 Miteigentumsanteil an

Gemarkung Finowfurt, Flur 8, Flurstück 331/86, Gebäude- und Gebäudenebenenflächen, Finowfurter Ring (Gewerbepark), Größe 5.980 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Teileigentum Haus 8 b im Erdgeschoss und in der in der Mitte des Grundstücks gelegenen Tiefgarage und den in der Tiefgarage befindlichen 40 Kfz-Stellplätzen mit den Nrn. 21/54 bis 21/93 sowie den Nebenräumen 21/94 bis 21/97, Nr. 21 des Aufteilungsplanes laut Gutachten: Wohn- und Geschäftshaus, Bauj. 1995, Gewerbeeinheit im EG, 109,15 m², 3 Räume, verglaster Windfang, Flur, WC mit Dusche, Fußbodenheizung, Nadelfilzbeläge bzw. Fliesen

Lage: Finowfurter Ring 8 b in 16244 Schorfheide OT Finowfurt

versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 13.12.2004 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 57.000,00 EUR.

AZ: 3 K 1073/04

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Freitag, 7. September 2007, 9.00 Uhr

im Gerichtsgebäude Strausberg, Klosterstraße 13, Saal 2, das im Grundbuch von **Bad Freienwalde Blatt 2481** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, Gemarkung Bad Freienwalde, Flur 9, Flurstück 85, Gebäude- und Freifläche, Goethestraße 11 D, Größe 681 m²

laut Gutachten:

zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Gaststättenbereich, Baujahr 1977, Wohnfläche 114,84 m², gewerbliche Nutzfläche 163,89 m², teilweise Sanierung 1993 - 2000, unterkellert

Lage: Goethestraße 11 D, 16259 Bad Freienwalde

versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 31.03.2005 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 177.700,00 EUR.

AZ: 3 K 20/05

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsversteigerung soll am

Freitag, 7. September 2007, 11.00 Uhr

im Gerichtsgebäude, Große Str. 68 (Nebenstelle) in 15344 Strausberg, im Saal 202, das im Wohnungsgrundbuch von **Schwanebeck Blatt 2667** eingetragene Wohnungseigentum, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, 192/10.000stel Miteigentumsanteil an

Gemarkung Schwanebeck, Flur 7, Flurstück 919, Am Lindenberger Weg, Gebäude- und Freifläche, Größe 2.355 m²

Gemarkung Schwanebeck, Flur 7, Flurstück 922, Am Lindenberger Weg, Gebäude- und Freifläche, Größe 2.395 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus Nr. 13 im Erdgeschoss, Aufgang J gelegenen Wohnung sowie dem Keller-

raum jeweils mit der Nr. 96 des Aufteilungsplanes bezeichnet. Zu dem hier gebuchten Miteigentumsanteil gehört das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Abstellplatz und der vorgelagerten Terrasse im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 96 bezeichnet.

laut Gutachten: 2-Zimmerwohnung (ca. 63 m², gepflegter Zustand) im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses, Baujahr 1997, Badezimmer mit Einbauwanne, WC und Handwaschbecken; Küchenausstattung- Einbauküche mit E-Herd (Ceranfeld) und Abzugshaube

Lage: 16341 Schwanebeck, Eichenring 17 a
versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 05.06.2000 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 75.160,00 EUR.

Im Termin am 13.10.2005 ist der Zuschlag versagt worden, weil das abgegebene Meistgebot einschließlich des Kapitalwertes der nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleibenden Rechte die Hälfte des Grundstückswertes nicht erreicht hat.

AZ: 3 K 140/00

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsversteigerung soll am

Freitag, 7. September 2007, 11.00 Uhr

im Gerichtsgebäude, Klosterstraße 13, in 15344 Strausberg, im Saal 6, das im Gebäudegrundbuch von **Küstrin-Kietz Blatt 845** eingetragene Gebäudeeigentum, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gebäude auf lfd. Nr. 1, Gemarkung Kietz, Flur 1, Flurstück 214, Rheinlandstraße 20, Größe 925 m²

laut Gutachten: Gebäudeeigentum hinsichtlich einer eingeschossigen Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss und zahlreichen Anbauten (Wohnräume, Nebenräume und Garage), Bauj. 1937, ohne Keller, Erdgeschoss: 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur und Waschküche; Dachgeschoss: 2 Zimmer und Flur, Wohnfl. gesamt 120 qm.

Lage: Rheinlandstr. 20, 15328 Küstrin-Kietz
versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 04.11.2004 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 52.000,00 EUR.

AZ: 3 K 543/04

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsversteigerung soll am

Montag, 10. September 2007, 9.00 Uhr

im Gerichtsgebäude, Große Str. 68 (Nebenstelle) in 15344 Strausberg, im Saal 202, das im Grundbuch von **Wegendorf Blatt 542** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, Gemarkung Wegendorf, Flur 1, Flurstück 388, Gebäude- und Freifläche, Lärchenweg 1, Größe 543 m²

laut Gutachten:

bebaut mit Doppelhaushälfte, zweigeschossig, nicht unterkellert, Baujahr 2000, Wohn-/Nutzfläche 100,85 m²

Lage: Lärchenweg 1, 15345 Altlandsberg OT Wegendorf
versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 10.01.2006 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 124.000,00 EUR.

AZ: 3 K 1031/05

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsversteigerung soll am

Montag, 10. September 2007, 11.00 Uhr

im Gerichtsgebäude, Große Str. 68 (Nebenstelle) in 15344 Strausberg, im Saal 202, das im Grundbuch von **Eberswalde-Finow Blatt 5821** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 3, Gemarkung Finow, Flur 5, Flurstück 56, Gebäude- und Freifläche-, Land- und Forstwirtschaft, An der Altenhofer Str., Größe 9.558 m²

laut Gutachten: gewerblich genutztes Grundstück, bebaut mit 3 Hallen und einem Werkstattgebäude

Lage: Altenhofer Straße 15 a, 16244 Eberswalde-Finow
versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 01.02.2001 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 158.500,48 EUR.

Im Termin am 13.11.2006 ist der Zuschlag versagt worden, weil das abgegebene Meistgebot einschließlich des Kapitalwertes der nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleibenden Rechte 7/10 des Grundstückswertes nicht erreicht hat.

AZ: 3 K 471/00

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsversteigerung soll am

Montag, 10. September 2007, 13.30 Uhr

im Gerichtsgebäude, Große Str. 68 (Nebenstelle) in 15344 Strausberg, im Saal 202, das im Grundbuch von **Rüdersdorf Blatt 4423** eingetragene Wohnungseigentum, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, 45,78/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur 2, Flurstück 6/6, Gebäude- und Gebäudenebenflächen, Vogelsdorfer Straße, Größe 31.248 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss rechts im Haus Nr. 38 gelegenen Wohnung nebst Kellerraum Nr. 262 des Aufteilungsplanes

laut Gutachten: vermietete 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum und Loggia, Baujahr 1984, 76 m² Wohnfläche

Lage: Neue Vogelsdorfer Straße 38, 15562 Rüdersdorf
versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 16.12.2005 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 36.000,00 EUR.

AZ: 3 K 91/05

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Freitag, 14. September 2007, 9.00 Uhr

im Gerichtsgebäude Strausberg, Klosterstraße 13, Saal 2, das im Grundbuch von **Finowfurt Blatt 1602** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, Gemarkung Finowfurt, Flur 9, Flurstück 167, Gebäude- und Gebäudenebenenflächen, Grünland, Werbelliner Str. 9, Größe 5.180 m²

laut Gutachten:

Grundstück bebaut mit Gaststättengebäude (ungenutzt) mit hoheitigem Anbau, Stallgebäude, Gartenpavillion; Aufbauten abbruchreif; Gaststättengebäude: Bauj. 1900/1910, im EG 2 Gasträume, Saal mit Barbereich, Flur, Küche, Toilettencontainer, Nutzfläche 312 m², im OG Wohnung mit 2 Wohnzimmern, Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur, Treppenhaus, Wohnfläche 87 m²

Lage: Werbelliner Str. 9, 16244 Schorfheide OT Finowfurt versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 12.07.2006 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 40.000,00 EUR.

AZ: 3 K 430/06

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsversteigerung soll am

Freitag, 14. September 2007, 10.30 Uhr

im Gerichtsgebäude Strausberg, Klosterstraße 13, Saal 2, das im Wohnungsgrundbuch von **Eggersdorf-Strausberg Blatt 2353** eingetragene Wohnungseigentum, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, 16.110/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Eggersdorf, Flur 3, Flurstück 295, Bermannstr. 4, Größe 2.689 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Einheit Nr. VI des Aufteilungsplanes

laut Gutachten: bebaut mit Einfamilienhaus als Reihenendhaus, Bauj. 1993, eingeschossig mit ausgebautem DG, 5 Zimmer, Küche, WC, Bad/WC, Windfang, Flur, Terrasse, nicht unterkellert, Einbauküche, Fertigteilgarage

Lage: 15345 Eggersdorf, Bermannstr. 4 F versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 25.10.2005 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 152.400,00 EUR.

AZ: 3 K 820/05

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Freitag, 14. September 2007, 10.30 Uhr

im Gerichtsgebäude, Große Straße 68 (Nebenstelle I) in 15344 Strausberg im Saal 202, das im Grundbuch von **Pinnow Blatt 432** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, Gemarkung Pinnow, Flur 2, Flurstück 10/4, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Angermünder Straße 15, Größe: 320 m²

laut Gutachten: Grundstück mit unterkellertes Doppelhaushälfte (EG, DG) Bauj. 1979, Gesamtwohnfläche 120,32 m², mittelmäßiger baulicher Zustand, 1997 mehrere Sanierungen, einige Mängel vorhanden, vermietet

Lage: Dorfstraße 41, 16278 Pinnow versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 05.09.2005 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 72.200,00 EUR.

Im Versteigerungstermin am 02.02.2007 ist der Zuschlag aus den Gründen des § 85 a ZVG versagt worden, weil das abgegebene Meistgebot unter der Hälfte des Verkehrswertes lag.

AZ: 3 K 665/05

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Freitag, 14. September 2007, 12.00 Uhr

im Gerichtsgebäude Strausberg, Klosterstraße 13, Saal 2, das im Grundbuch von **Angermünde Blatt 2299** eingetragene Grundstück, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, Gemarkung Angermünde, Flur 11, Flurstück 2/90, Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen, Pestalozzistr. 29 a, Größe 497 m²

laut Gutachten:

Grundstück bebaut mit A. Wohngebäude mit Ladentrakt (Bauj. 1993) und B. Ladengebäude (Bauj. vermutlich 1964);

A.: Kellergeschoss, EG mit Gewerbefläche, vermietete 3-Zimmer-Wohnungen jeweils im OG und DG;

B.: leer stehendes nicht unterkellertes Ladengebäude

Lage: Pestalozzistraße 29 a, 16278 Angermünde versteigert werden.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 03.08.2006 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 270.700,00 EUR.

AZ: 3 K 500/06

Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Freitag, 14. September 2007, 12.30 Uhr

im Gerichtsgebäude, Große Straße 68 (Nebenstelle I) in 15344 Strausberg im Saal 202, das im Wohnungsgrundbuch von **Finowfurt Blatt 2192** eingetragene Wohnungseigentum, Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1, 185,68/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Finowfurt, Flur 8, Flurstück 331/86, Gebäude- und Gebäudenebenenflächen Finowfurter Ring (Gewerbepark), Größe: 5.980 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, Haus 6, im Obergeschoss und dem Abstellraum Nr. 2 im Erdgeschoss Nr. 2 des Aufteilungsplanes; verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 2

laut Gutachten: Sondereigentum an einer 2-Zimmer-Wohnung, Nr. 2 ATP nebst Abstellraum im EG, Lage: Obergeschoss rechts, Baujahr 1994, 95, Größe: ca. 78 m², guter Zustand und Stellplatz, vermietet

Lage: Finowfurter Ring 6, 15244 Schorfheide OT Finowfurt versteigert werden.
Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 09.01.2006 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG festgesetzt auf: 87.000,00 EUR.

Im Versteigerungstermin am 02.02.2007 ist der Zuschlag aus den Gründen des § 85 a ZVG versagt worden, weil das abgegebene Meistgebot unter 5/10 des Verkehrswertes lag.
AZ: 3 K 982/05

Aufgebotssachen

Amtsgericht Königs Wusterhausen

Aufgebot

Herr Daniel Peesch
Poststr. 17, 18609 Ostseebad Binz

hat das Aufgebot des angeblich verloren gegangenen Sparkassenbuches Nr. 667 403 4256 der Mittelbrandenburgischen Sparkasse, eingetragen auf Daniel Peesch, beantragt.

Der Inhaber des vorgenannten Sparkassenbuches wird aufgefordert, in dem auf den

Mittwoch, 10. Oktober 2007, 9.00 Uhr, Saal 204

im Gerichtsgebäude des Amtsgerichts Königs Wusterhausen, Schloßplatz 4, 15711 Königs Wusterhausen anberaumten Termin seine Rechte anzumelden und das Sparkassenbuch vorzulegen, widrigenfalls die Kraftloserklärung dieses Sparkassenbuches erfolgen kann.

Gleichzeitig wird der Mittelbrandenburgische Sparkasse als Aussteller des vorgenannten Sparkassenbuches das Verbot erteilt, an den Inhaber des Sparkassenbuches eine Leistung zu bewirken.

Königs Wusterhausen, den 17.04.2007

AZ: 9 C 515/06

Amtsgericht Neuruppin

Aufgebot

Notar Rainer Klengenfuß, Leipziger Platz 10, 10117 Berlin

hat in Vollmacht für den Eigentümer - Looks Nahrungsmittel-Recycling GmbH & Co. KG, 16833 Fehrbellin, dieser vertreten durch den Insolvenzverwalter in dem Insolvenzverfahren aufgrund Eröffnungsbeschluss des Amtsgerichts Neuruppin vom 30.09.2004, AZ: 15 IN 490/03 - beantragt, das Aufgebot zwecks Kraftloserklärung des Grundschuldbriefes der in Abteilung III, lfd. Nr. 5 des Grundbuchs des Amtsgerichts Neuruppin von Fehrbellin Blatt 1520 eingetragenen Grundschuld anzuordnen und durch Ausschlussurteil den Grundschuldbrief für kraftlos zu erklären.

Der Inhaber des Briefes wird aufgefordert, spätestens in dem auf:

Donnerstag, 11. Oktober 2007, 9.00 Uhr,

Karl-Marx-Str. 18 a, Saal 211, anberaumten Aufgebotstermin

seine Rechte anzumelden und die Urkunde vorzulegen, da sonst die Urkunde für kraftlos erklärt werden kann.

AZ: 46 C 143/06

Gesamtvollstreckungssachen

Von der elektronischen Veröffentlichung wird abgesehen.
Informationen zu Insolvenzverfahren sind unter dem Justizportal "<https://www.insolvenzbekanntmachungen.de/>" abrufbar.

Registersachen

Vereinsregistersachen

In das Vereinsregister der folgenden Amtsgerichte wurde eingetragen:

Neueintragungen

Amtsgericht Frankfurt (Oder)

VR 5164 FF - 16. März 2007: Hofkultur e. V., Oderaue, (Neurüdnitz 79, 16259 Oderaue)

VR 5165 FF - 21. März 2007: Grundschule für Groß Schönebeck e. V., Schorfheide Ortsteil Groß Schönebeck, (Berliner Str. 24, 16244 Schorfheide OT Groß Schönebeck)

VR 5166 FF - 21. März 2007: Kulturhistorischer Verein Oder e. V., Hohensaaten, Barnim, (Augustenfelde 7, 16278 Angermünde OT Herzsprung)

VR 5168 FF - 21. März 2007: Freunde der Freiwilligen Feuerwehr Rosengarten e. V. (Verein Freunde der FFW Rosengarten e. V.), Frankfurt (Oder) OT Rosengarten, (Am Berg 2, 15234 Frankfurt (Oder))

VR 5169 FF - 21. März 2007: Schulförderverein der Gesamtschule 3 mit GOST (gymnasialer Oberstufe) e. V., Eisenhüttenstadt, (Diesterwegring 1, 15890 Eisenhüttenstadt)

VR 5170 FF - 21. März 2007: Unternehmertreff Barnim e. V., Barnau bei Berlin, (Bahnhofstr. 02, 16321 Barnau bei Berlin)

VR 5171 FF - 22. März 2007: Förderverein FV Motor Eberswalde e. V., Eberswalde, (Parkstr. 15, 16244 Schorfheide OT Finowfurt)

VR 5172 FF - 29. März 2007: Burg Breydin und Schloßpark Trampe e. V., Breydin, (Dorfstr. 53, 16230 Breydin OT Trampe)

VR 5173 FF - 30. März 2007: Oldtimer-Club Schlabetal Oderland e. V., Eisenhüttenstadt, (Beeskower Str. 111, 15890 Eisenhüttenstadt)

VR 5174 FF - 30. März 2007: Angelverein Radinkendorf e. V., Beeskow Ortsteil Radinkendorf, (Dorfstr. 6, 15848 Beeskow OT Radinkendorf)

VR 5175 FF - 30. März 2007: Verein der Förderer des Gedenkens an das Schwedter Stadtschloss mit seinem Umfeld - Schlossgitterverein Schwedt/Oder e. V., Schwedt/Oder, (Am Holzhafen 2, 16303 Schwedt/Oder)

VR 5176 FF - 29. März 2007: Lions Förderverein Wandlitz - Barnimer Land e. V., Wandlitz, (Am Hirschsprung 15, 16348 Wandlitz)

VR 5177 FF - 2. April 2007: Golfclub an der Oder e. V., Frankfurt (Oder), (August-Bebel-Str. 129, 15234 Frankfurt (Oder))

VR 5178 FF - 3. April 2007: Die Wukey's- Sportverein e. V., Biesenthal, (Hussitenstr.9, 16321 Barnau b. Berlin)

VR 5179 FF - 2. April 2007: Freie Schule Woltersdorf e. V., Woltersdorf, (Köpenicker Str. 44, 15569 Woltersdorf)

VR 5180 FF - 5. April 2007: PSG Birkhof e. V., Birkhof, (Stall Birkhof, 16321 Barnau OT Birkhof)

VR 5182 FF - 13. April 2007: Altes Eisen ?! e. V., Passow, (Mittelstr. 08, 16306 Passow)

VR 5183 FF - 16. April 2007: Förderverein der Robinsonschule e. V., Barnau b. Berlin, (Bahnhofstr. 154, 16359 Biesenthal)

VR 5185 FF - 16. April 2007: Förderverein Freiwillige Feuerwehr Jahnsfelde 1908 e. V., Müncheberg OT Jahnsfelde, (Dorfstr. 8, 15374 Müncheberg OT Jahnsfelde)

VR 5187 FF - 17. April 2007: Bürgerverein gegen Fluglärm Strausberg und Umland e. V., Strausberg, (Kirschallee 6, 15344 Strausberg)

Amtsgericht Neuruppin

VR 3763 NP - 22. März 2007: Waldkreis e. V., Nordwestuckermark

VR 3767 NP - 2. April 2007: Große für Kleine e. V., Gransee

VR 3768 NP - 3. April 2007: Eiland e. V. Lychen, Lychen

VR 3769 NP - 5. April 2007: Theater zur Klosterruine Boitzenburg e. V., Boitzenburger Land OT Jakobshagen

VR 3770 NP - 5. April 2007: Elterninitiative für Kinder e. V., Neustadt/Dosse

VR 3772 NP - 12. April 2007: MX 96 Fürstenberg e. V., Fürstenberg

VR 3775 NP - 16. April 2007: Dart-Verein SV.Weisse Taube e. V., Wusterhausen/Dosse

VR 3776 NP - 16. April 2007: „Förderverein Wagner-Orgel Sternhagen“ e. V., Sternhagen

SONSTIGE BEKANNTMACHUNGEN

Bekanntmachung über die Ungültigkeitserklärung eines Dienstausweises

Polizeipräsidium Potsdam

Der verloren gegangene Dienstausweis der Bediensteten **Viktoria Cicholski**, Dienstausweisnummer **005977** der Polizei des Landes Brandenburg, ausgestellt am 15.10.2002, wird hiermit für ungültig erklärt.

NICHTAMTLICHE BEKANNTMACHUNGEN

Gläubigeraufruf

Der Förderverein Europa-Biennale Niederlausitz e. V. (registriert unter VR 1345 im Vereinsregister beim Amtsgericht Cottbus) hat sich durch Beschluss der Mitgliederversammlung aufgelöst. Gläubiger werden gebeten, ihre Ansprüche bis zum 18.05.2008 bei folgender Adresse anzumelden:

Heinrich Schierz
Bonnaskenstraße 3
03044 Cottbus

Herausgeber: Ministerium der Justiz des Landes Brandenburg, Postanschrift: 14460 Potsdam, Telefon: (03 31) 8 66-0.
Der Bezugspreis beträgt jährlich 56,24 EUR (zzgl. Versandkosten + Portokosten). Die Einzelpreise enthalten keine Mehrwertsteuer. Die Einweisung kann jederzeit erfolgen.

Die Berechnung erfolgt im Namen und für Rechnung des Ministeriums der Justiz des Landes Brandenburg.

Die Kündigung ist nur zum Ende eines Bezugsjahres zulässig; sie muss bis spätestens 3 Monate vor Ablauf des Bezugsjahres dem Verlag zugegangen sein.

Die Lieferung dieses Blattes erfolgt durch die Post. Reklamationen bei Nichtzustellung, Neu- bzw. Abbestellungen, Änderungswünsche und sonstige Anforderungen sind an die Brandenburgische Universitätsdruckerei und Verlagsgesellschaft Potsdam mbH zu richten.

Herstellung, Verlag und Vertrieb: Brandenburgische Universitätsdruckerei und Verlagsgesellschaft Potsdam mbH, Karl-Liebknecht-Straße 24-25, Haus 2, 14476 Golm (bei Potsdam), Telefon Potsdam (03 31) 56 89 - 0

Das Amtsblatt für Brandenburg ist im Internet abrufbar unter www.landesrecht.brandenburg.de (Veröffentlichungsblätter [ab 2001]), seit 1. Januar 2007 auch mit sämtlichen Bekanntmachungen und Ausschreibungen.