



Amtsblatt für Brandenburg

Gemeinsames Ministerialblatt für das Land Brandenburg

11. Jahrgang

Potsdam, den 20. September 2000

Nummer 37

Inhalt

Seite

Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr

Arbeitshilfe des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr
zu städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 165 bis 171
des Baugesetzbuches

570

Beilage: Amtlicher Anzeiger Nr. 37/2000

**Arbeitshilfe des
Ministeriums für Stadtentwicklung,
Wohnen und Verkehr zu
städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen
nach den §§ 165 bis 171 des Baugesetzbuches**

Vom 2. August 2000

Vorwort

1. Wesentliche Grundzüge der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

I. Vorbereitung und Festlegung

2. Allgemeine Anwendungsvoraussetzungen

- 2.1 Entwicklungsbereich, Rahmenvorgaben
- 2.2 Einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse (§ 165 Abs. 1)¹⁾
- 2.3 Ortsteil und andere Teile des Gemeindegebiets (§ 165 Abs. 2)
- 2.4 Aufgabe der Entwicklungsmaßnahme (§ 165 Abs. 2)

3. Materielle Festlegungsvoraussetzungen

- 3.1 Allgemeinwohlerfordernis
- 3.2 Zügige Durchführung

4. Räumlicher Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme

- 4.1 Räumliche Begrenzung des Entwicklungsbereichs
- 4.2 Im Zusammenhang bebaute Gebiete
- 4.3 Grundstücksbezogene Besonderheiten

5. Vorbereitende Untersuchungen (§ 165 Abs. 4)

- 5.1 Aufgabe der vorbereitenden Untersuchungen
- 5.2 Inhalt und Umfang der vorbereitenden Untersuchungen
- 5.3 Bestandsaufnahme und Bewertung
- 5.4 Einleitungsbeschluss
- 5.5 Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen

6. Förmliches Verfahren

- 6.1 Abwägung und Beschluss der Entwicklungsmaßnahme (Entwicklungssatzung)
- 6.2 Genehmigung der Entwicklungssatzung
- 6.3 Bekanntmachung der Entwicklungssatzung
- 6.4 In-Kraft-Treten der Entwicklungssatzung
- 6.5 Mitteilung an das Grundbuchamt
- 6.6 Inhalt der Entwicklungssatzung
- 6.7 Rechtsmittel

II. Vollzug und gesetzliches Instrumentarium

7. Aufgabenträger der Entwicklungsmaßnahme

- 7.1 Aufgabe der Gemeinde
- 7.2 Planungsverband, Zweckverband und kommunale Gesellschaften

- 7.3 Aufgaben der Eigentümer
- 7.4 Entwicklungsträger und andere Beauftragte

8. Grunderwerb

- 8.1 Grunderwerb durch die Gemeinde
- 8.2 Ohne Zwischenerwerb durch Gemeinde
- 8.3 Grunderwerbsteuer

9. Ausgleichsbeträge

- 9.1 Ausgleich zur Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme
- 9.2 Ermittlung des Ausgleichsbetrags
- 9.3 Fälligkeit
- 9.4 Umwandlung in ein Tilgungsdarlehen
- 9.5 Absehen vom Ausgleichsbetrag

10. Wiederveräußerung der Grundstücke

- 10.1 Kriterien der Wiederveräußerung
- 10.2 Wiederveräußerung zum Neuordnungswert
- 10.3 Umwandlung der entwicklungsbedingten Werterhöhung in ein Tilgungsdarlehen

11. Die besonderen gesetzlichen Instrumente im Entwicklungsbereich

- 11.1 Gemeindlicher Genehmigungsvorbehalt
- 11.2 Vorkaufsrecht
- 11.3 Enteignung
- 11.4 Beteiligungs- und Mitwirkungspflichten
- 11.5 Abgaben- und Auslagenbefreiung
- 11.6 Erschließungskosten und Kostenerstattungsbeträge
- 11.7 Sozialplanung und Härteausgleich
- 11.8 Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen

12. Nicht anwendbare Vorschriften

- 12.1 Sicherungsinstrumente nach dem Baugesetzbuch
- 12.2 Bodenordnung
- 12.3 Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken

13. Durchführungsinstrumente im Entwicklungsbereich

14. Abschluss der Entwicklungsmaßnahme

- 14.1 Aufhebung der Satzung (Aufhebungssatzung)
- 14.2 Vorzeitige Entlassung einzelner Grundstücke
- 14.3 Rechtsfolgen

III. Anpassungsgebiete sowie Ersatz- und Ergänzungsgebiete

15. Sonderregelung für Anpassungsgebiete nach § 170

- 15.1 In Betracht kommende Gebiete
- 15.2 Zweck der förmlichen Festlegung
- 15.3 Entscheidung zur Festlegung
- 15.4 Die förmliche Festlegung
- 15.5 Anzuwendende Vorschriften im Anpassungsgebiet

16. Ersatz- und Ergänzungsgebiete

¹⁾ Anmerkung: Paragraphen ohne Angabe des Gesetzes beziehen sich im Folgenden auf das Baugesetzbuch (BauGB).

IV. Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme

17. Verfahrensgesichtspunkte und Faktoren der Finanzierung zur Entlastung des gemeindlichen Haushalts

- 17.1 Verfahren
- 17.2 Mittelbindung durch Vorfinanzierung
- 17.3 Kostendeckung und Überschussregelung
- 17.4 Risikofaktoren
- 17.5 Maßnahmen zur Verminderung der Haushaltsbelastung

18. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht

- 18.1 Gesetzliche Vorgaben
- 18.2 Inhalt der Kosten- und Finanzierungsübersicht
- 18.3 Funktion der Kosten- und Finanzierungsübersicht
- 18.4 Entwicklungsbedingte Kosten, die aus Privatisierungserlösen und Ausgleichsbeträgen finanzierbar sind

19. Förderrecht und Förderprogramme

- 19.1 Regelungen des Baugesetzbuchs und des Landes Brandenburg
- 19.2 Förderprogramme

V. Überleitungsrecht

20. Überleitungsvorschriften

VI. In-Kraft-Treten und Geltungsdauer; Außer-Kraft-Treten anderer Erlasse

Anlagen

- Anlage 1a Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB
 - Anlage 1b Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen
 - Anlage 2 Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches nach § 165 Abs. 6 BauGB
 - Anlage 3 Bekanntmachung einer Entwicklungssatzung und der Erteilung der Genehmigung oder der Genehmigung der Satzung
 - Anlage 4 Muster für eine Kosten- und Finanzierungsübersicht
 - Anlage 5 Ablaufschema
 - Anlage 6 Checkliste und Gliederungsvorschlag für den Bericht der Gemeinde über die Festlegungsgründe (§ 165 Abs. 7)
 - Anlage 7 Grundsatzurteile zu städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen
- Stichwortverzeichnis

Vorwort

Das am 1. Januar 1998 in Kraft getretene Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081) hat die bewährten Regelungen für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165 ff.) vereinfacht, redaktionell klargestellt und in gemäßigter Form weiterentwickelt sowie dem Sanierungsrecht angeglichen.

Mit dieser Arbeitshilfe, die den Runderlass Nr. 23/2/1996 des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 19. Juni 1996 (ABl. S. 810) ersetzt, wird insbesondere den Gemeinden im Land Brandenburg eine Arbeitshilfe zur Anwendung und Durchführung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen an die Hand gegeben. Sie beruht auf einer Arbeitshilfe, die von der Fachkommission „Städtebauliche Erneuerung“ der Arbeitsgemeinschaft der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister der Länder (ARGEBAU) unter Mitwirkung von Vertretern des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und der Kommunalen Spitzenverbände erstellt wurde.

1. Wesentliche Grundzüge der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

1.1 Ziel und Zweck

Entwicklungsmaßnahmen können für umfassende städtebauliche Aufgaben eingesetzt werden. Sie sind vor allem dafür geeignet, Grundstücke für eine zügige Bebauung zu mobilisieren und die Entwicklungskosten zu finanzieren. Die Regelungen der §§ 165 bis 171 über städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen dienen insbesondere

- der mittelfristigen Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten,
- der Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und
- der Wiedernutzung brachliegender Flächen (z. B. Konversion von Militär- oder Bahnflächen oder von Industrie- und Gewerbebrachen).

1.2 Kommunale Satzung

Entwicklungsmaßnahmen werden durch Gemeindecsetzung förmlich festgelegt. Sie können sowohl der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region als auch vor allem der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Gemeinden dienen. Entsprechend werden sie nach Inhalt und Größe auf die jeweiligen gemeindlichen Bedürfnisse zugeschnitten. So können auch kleinere Gemeinden auf ihre Größe bezogene kleinteiligere Entwicklungsmaßnahmen durchführen.

1.3 Ortsteile oder Teile des Gemeindegebiets

Mit Entwicklungsmaßnahmen werden Ortsteile oder andere Teile des Gemeindegebiets erstmalig entwickelt

oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt. Demgegenüber dienen die ähnlich durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen der Beseitigung städtebaulicher Missstände und Mängel. Auch im Zusammenhang bebaute Gebiete können mit einer Entwicklungsmaßnahme umgestaltet werden (Neuordnung).

1.4 Vorbereitende Untersuchungen

Die Gemeinde hat nach § 165 Abs. 4 vor der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs in der Regel die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen über die Festlegungsvoraussetzungen nach § 165 Abs. 3 zu gewinnen. Davon kann nur abgesehen werden, wenn bereits hinreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen.

Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Entwicklung durch den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein.

1.5 Entwicklungsmaßnahme und Instrumente des Allgemeinen Städtebaurechts

Da das Wohl der Allgemeinheit die Entwicklungsmaßnahme erfordern muss, hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs im Einzelfall zu prüfen, ob sie ihre städtebaulichen Vorstellungen nicht auch mit anderen Mitteln des Städtebaurechts, z. B. der Umlegung oder durch städtebauliche Verträge (§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3) erreichen kann, ob also die Anwendung des Instruments der Entwicklungsmaßnahme tatsächlich erforderlich ist (vgl. hierzu im Einzelnen Nummer 3.1).

1.6 Instrumente vor förmlicher Festlegung

Die Gemeinde kann schon vor der förmlichen Festlegung zur Sicherung ihrer städtebaulichen Konzeption in den nach dem Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen oder Wohngebieten das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 ausüben oder sie kann durch Satzung Vorkaufsrechte nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 begründen (Ausübung zum Verkehrswert nach § 28 Abs. 3 und 4).

Hat die Gemeinde einen Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, so ist nach § 165 Abs. 4 Satz 2 in Verbindung mit § 141 Abs. 4 der § 15 auf die Durchführung eines Vorhabens und die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden (Zurückstellung von Baugesuchen).

Des Weiteren kann die Gemeinde (vor förmlicher Festlegung des Entwicklungsbereichs bis zum Satzungsbeschluss) eine Veränderungssperre erlassen, wenn die Voraussetzungen des § 14 vorliegen (insbesondere der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans).

1.7 Besondere Instrumente nach förmlicher Festlegung

Zur Sicherung der geordneten Entwicklung dient auch der Genehmigungsvorbehalt für alle Erwerbsvorgänge, für die Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten und weiteren wesentlichen Änderungen im Entwicklungsbereich (z. B. auch Teilung von Grundstücken sowie die Begründung, Änderung oder Aufhebung von Baulasten). Andererseits finden nach der förmlichen Festlegung eines Entwicklungsbereichs die Regeln über die Veränderungssperre und über die Zurückstellung von Baugesuchen keine Anwendung mehr. Mit der förmlichen Festlegung wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs unwirksam (§ 15 Abs. 2). Ab diesem Zeitpunkt kann die Gemeinde auch ein Vorkaufsrecht im Entwicklungsbereich (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3) ausüben. Schließlich kann sie notfalls von da an auch von dem Mittel der Enteignung nach Maßgabe des § 169 Abs. 3 zum Erwerb der Grundstücke Gebrauch machen.

1.8 Kommunalen Grunderwerb

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme soll dazu führen, dass die Gemeinde ihre städtebaulichen Vorstellungen konzeptionell geschlossener und rascher verwirklichen kann als über die herkömmlichen Verfahren des allgemeinen Städtebaurechts. Anstelle der Umlegung, die nach § 169 Abs. 2 im förmlichen Entwicklungsbereich (nicht aber im Anpassungsgebiet nach § 170) ausgeschlossen ist, soll die Gemeinde grundsätzlich die Grundstücke im Entwicklungsbereich freihändig erwerben oder notfalls durch Enteignung beschaffen, soweit dies für die Durchführung unerlässlich ist. Nach der vollständigen Grundstücksneuordnung, der Erschließung und sonstigen Vorbereitung für eine Neubebauung hat sie die neugeordneten erworbenen Grundstücke an die früheren Eigentümer und an andere Bauwillige zu veräußern, soweit diese nicht von ihr selbst benötigt werden (§ 169 Abs. 5).

1.9 Absehen vom kommunalen Zwischenerwerb

Die Gemeinde soll jedoch von dem Erwerb eines Grundstückes absehen, wenn der Eigentümer in der Lage ist, selbst nach den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme auf diesem Grundstück in angemessener Frist zu bauen und sich dazu verpflichtet. Die Gemeinde kann in eine Verpflichtungserklärung ihre Vorstellungen wie bei den Veräußerungsverträgen aufnehmen und dafür Sicherungen verlangen.

Denkbar ist auch, dass die Gemeinde mit entsprechenden städtebaulichen Verträgen einer Eigentümergemeinschaft die Entwicklung eines Teilbereiches überlässt. Dabei muss sichergestellt werden, dass die Regelungssystematik, insbesondere auch die Finanzierungsregeln des Entwicklungsrechts, gewahrt werden. Die Gemeinde kann auch die direkte Veräußerung eines Grundstückes vom Alteigentümer an einen Bauwilligen unterstützen, wenn sich der Erwerber den Zielen und

Zwecken der Entwicklung durch entsprechenden Vertrag mit der Gemeinde unterwirft. Je weniger Grundstücke die Gemeinde oder der Entwicklungsträger zwischenerwerben und vorfinanzieren muss, desto geringer sind die Belastungen und Risiken für den kommunalen Haushalt.

1.10 Sicherung besonderer städtebaulicher Ziele

Das Bauen unterliegt im Entwicklungsbereich den Zulässigkeitsregeln der §§ 29 ff. und dem Bauordnungsrecht. Im Entwicklungsbereich ist ein Bebauungsplan (oder mehrere Bebauungspläne) ohne Verzug aufzustellen.

Über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus kann die Gemeinde in öffentlich-rechtlichen oder zivilrechtlichen Verträgen über die Veräußerung der (neuen) Grundstücke die Bauherren entsprechend den Zielen und Zwecken der Maßnahme verpflichten, das Bauvorhaben

- nach ihren Vorstellungen zu gestalten (z. B. Beschränkung des Energieverbrauchs, Art der Entwässerung)
- für bestimmte Personengruppen zu nutzen (wie Altenwohnungen, Studentenwohnungen, Sozialwohnungen),
- bis zu einem bestimmten Zeitpunkt auszuführen.

Das Zivilrecht gibt mehrere Möglichkeiten, die Erfüllung der Vertragspflichten abzusichern und durchzusetzen (z. B. mit Vertragsstrafen, Vorbehalt des Rückerwerbs, Eintragungen im Grundbuch).

1.11 Entwicklungsträger und andere Beauftragte

Die Gemeinde kann zur Erfüllung der Aufgaben im Entwicklungsbereich einen Entwicklungsträger (§ 167) als ihren Treuhänder einsetzen. Sie kann sich für Teilaufgaben (z. B. vorbereitende Untersuchungen, Planung, Projektsteuerung) auch eines anderen Beauftragten bedienen (vgl. Nummer 7.4).

1.12 Finanzierung der Entwicklungskosten

Die Entwicklungsmaßnahme wird vor allem dadurch finanziert, dass die Gemeinde die Grundstücke zu dem Wert erwirbt, der sich ohne Aussicht auf die Entwicklung, ihre Vorbereitung oder Durchführung ergibt (entwicklungsunbeeinflusster Grundstückswert nach § 169 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 4 in Verbindung mit § 153 Abs. 1) und die neugeordneten Grundstücke zum Verkehrswert unter Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung veräußert (Neuordnungswert nach § 169 Abs. 8). Soweit Grundstücke nicht von der Gemeinde zwischenerworben werden, haben die Eigentümer einen Ausgleichsbetrag in Höhe der Differenz des entwicklungsunbeeinflussten Bodenwerts (= Anfangswert) und des Bodenwerts der neugeordneten Grundstücke (= Endwert) zu zahlen. Da im Entwicklungs-

reich keine separaten Erschließungsbeiträge im Sinne von § 127 Abs. 2 und keine separaten Kostenerstattungsbeiträge (§ 135 a) erhoben werden (§ 169 Abs. 1 Nr. 7 in Verbindung mit § 154 Abs. 1), ergibt sich der Bodenwert des neugeordneten Grundstücks (Endwert) auf der Grundlage seines erschließungsbeitragsfreien und kostenerstattungsbeitragsfreien Zustands.

Zur Finanzierung der nicht durch Einnahmen oder andere Fördermittel gedeckten Kosten können Städtebauförderungsbeiträge eingesetzt werden (§ 169 Abs. 1 Nr. 9 in Verbindung mit §§ 164 a und 164 b). Das Nähere regelt die Förderrichtlinie zur Stadtentwicklung vom 22. Januar 1999 (ABl. S. 122), vgl. insbesondere Nummer B.4 der Richtlinie.

1.13 Abgaben- und Auslagenbefreiung

Für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen bestehen nach Maßgabe des § 151 Abgaben- und Auslagenbefreiungen.

1.14 Öffentliche Aufgabenträger

Öffentliche Aufgabenträger sind zur Mitwirkung an der Entwicklung verpflichtet. Das hat z. B. besondere Bedeutung für die äußere Erschließung, die Finanzierung der gemeindlichen Infrastruktur und die Förderung des Wohnungsbaus.

1.15 Zügige Durchführung

Die Entwicklungsmaßnahmen sind zügig durchzuführen. Deshalb sind sie auch kein Instrument der Bodenbevorratung. Die Gemeinde muss prüfen, ob die zum Grunderwerb, zur Baureifmachung, Planung, Erschließung und Betreuung der Maßnahme erforderlichen Mittel bereitstehen. Dabei muss sie auch die Risiken für die Abwicklung bedenken, die durch die Weigerung der Mitwirkung betroffener Eigentümer und die Anfechtung der Entwicklungssatzung oder einzelner Entscheidungen auf Grund der Satzung auftreten können. Eine Förderung mit Mitteln der Städtebauförderung durch das Land Brandenburg ist nicht Voraussetzung zur förmlichen Festlegung.

I. Vorbereitung und Festlegung

2. Allgemeine Anwendungsvoraussetzungen

2.1 Entwicklungsbereich, Rahmenvorgaben

Die Gemeinde hat nach dem Baugesetzbuch verschiedene Möglichkeiten, die städtebauliche Entwicklung für einzelne Flächen oder das gesamte Gemeindegebiet zu bewirken, z. B. durch Ausweisung von Bauland in Bauleitplänen nach §§ 1 ff. und deren Erschließung gegebenenfalls in Verbindung mit einer Umlegung oder mit städtebaulichen Verträgen (vgl. Nummer 3.1.6).

Sie wird bei der Überplanung eines Gebiets auch vor der Entscheidung stehen, ob sie eine Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme anwendet. Die Entscheidung richtet sich nach den vorgefundenen Problemlagen und den Zielen der städtebaulichen Instrumente. Geht es nur darum, städtebauliche Missstände zu beseitigen, ist die Sanierungsmaßnahme das geeignete Instrument. Geht es um die Neuentwicklung eines Ortsteils oder anderer Teile des Gemeindegebiets, kommt auch die Entwicklungsmaßnahme in Betracht.

Die Instrumente des besonderen Städtebaurechts können nur unter bestimmten Voraussetzungen angewendet werden und sind deshalb nur in bestimmten Fällen die zur Lösung städtebaulicher Probleme gebotenen Mittel. Welches Instrument des allgemeinen oder des besonderen Städtebaurechts im konkreten Fall anzuwenden ist, entscheidet sich u. a. vor dem Hintergrund folgender Fragen:

- Was soll konkret städtebaulich erreicht werden?
- Besteht kurzfristiger oder mittelfristiger Handlungsbedarf?
- Kann das Ziel mit privaten Aktivitäten erreicht werden oder erscheint überwiegend gemeindliches Handeln erforderlich?

Soweit die von der Gemeinde ermittelten Ziele und Zwecke mit den vom Gesetzgeber formulierten Vorgaben übereinstimmen, kann die Anwendung der entsprechenden städtebaulichen Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts in Betracht kommen.

- Es können jedoch nur solche Maßnahmen Grundlage für die Festlegung eines Entwicklungsbereichs sein, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen (§ 165 Abs. 1).
- Es können nur Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden (§ 165 Abs. 2).

Die Festsetzungsmöglichkeiten für Entwicklungsbereiche sind danach sowohl inhaltlich als auch räumlich und zeitlich eingegrenzt.

2.2 Einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse (§ 165 Abs. 1)

Öffentliches Interesse ist regelmäßig dann gegeben, wenn es der Anwendung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme bedarf.

Die städtebauliche Gesamtmaßnahme ist darauf angelegt, für einen bestimmten Bereich ein Geflecht mehrerer Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum ko-

ordiniert und aufeinander abgestimmt vorzubereiten und durchzuführen. Einzelmaßnahmen sind z. B. einzelne Vorhaben und einzelne bauliche Projekte. Aber auch eine bestimmte Planung oder eine besondere Projektsteuerung sind als Einzelmaßnahmen anzusehen. Die städtebauliche Gesamtmaßnahme (§ 169 Abs. 1 Nr. 9 in Verbindung mit § 164 a Abs. 1) ist gegenüber sonstigen städtebaulichen Maßnahmen besonders zur Lösung von städtebaulichen Problemen bestimmt, in denen ein qualifizierter städtebaulicher Handlungsbedarf besteht, der aus Gründen des öffentlichen Interesses ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen erfordert.

Ein öffentliches Interesse ist z. B. dann gegeben, wenn die Maßnahme geboten ist, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung Rechnung zu tragen oder auch dann, wenn einem der anderen in § 1 Abs. 5 genannten wichtigen Belange nur über die Maßnahme entsprochen werden kann.

§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 hebt beispielhaft hervor, dass die Maßnahme insbesondere dann im öffentlichen Interesse liegt, wenn sie der Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, der Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder der Wiedernutzung brachliegender Flächen dient.

2.3 Ortsteil und andere Teile des Gemeindegebiets (§ 165 Abs. 2)

2.3.1 Ortsteil

Ortsteil ist der Teil eines Ortes, der wesentliche Teilfunktionen des Ortes (z. B. Wohn- und Versorgungsfunktionen) erfüllt. Es ist nicht notwendig, dass alle wesentlichen Funktionen einer Gemeinde abgedeckt werden. Die Selbständigkeit des Ortsteils ist nicht erforderlich. Er muss allerdings ein beträchtliches Eigengewicht haben, das auch im Gesamtgefüge des Ortes wahrnehmbar bleibt.

Die Frage, ob ein Ortsteil vorliegt, ist damit immer auch im Zusammenhang mit der jeweiligen Größe und Siedlungsstruktur einer Gemeinde zu sehen.

Bei einem Ortsteil im Sinne von § 165 Abs. 2 BauGB handelt es sich jedoch um einen eigenständigen Begriff, der nicht mit den kommunalverfassungsrechtlichen Bezeichnungen (vgl. §§ 11, 54 Gemeindeordnung - GO) übereinstimmt.

2.3.2 Andere Teile des Gemeindegebiets

Auch die anderen Teile eines Gemeindegebiets müssen eine besondere Bedeutung für die örtliche oder überörtliche Entwicklung haben. Sie müssen zwar nicht Teilfunktionen eines Ortes erfüllen, aber dennoch ein solches Gewicht haben, dass sie als Teil des Gemeindegebiets wahrnehmbar sind. Diese Bedeutung oder dieses

Gewicht kann sich zum einen aus der Flächengröße ergeben. Entscheidend kann aber auch die Qualität der angestrebten Nutzung sein. Konkrete Ober- und Untergrenzen oder Minimalvoraussetzungen können nicht allgemein festgelegt werden.

Während für eine Kleingemeinde schon die Errichtung von 100 Wohneinheiten herausragende Bedeutung haben mag, würde in einer Großstadt eine solche Maßnahme allein kaum ins Gewicht fallen.

Eine große Gemeinde wird dagegen oftmals verstärkt das genannte qualitative Moment berücksichtigen. Ihr städtebauliches Gesamtgefüge hängt nicht zuletzt von der aufeinander abgestimmten Funktionsfähigkeit der in ihr enthaltenen eigenständigen Gebiete ab. Das heißt, im Einzelfall kann ein Bereich, dessen Flächenausmaß - bezogen auf das gesamte Stadtgebiet - absolut gesehen eher unbedeutend ist, allein auf Grund der ihm zugeordneten und notwendigen städtebaulichen Aufgabe erhebliche Bedeutung haben.

Durch den Begriff „andere Teile des Gemeindegebiets“ besteht die Möglichkeit, auch kleinteiligere Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen. Wenn das Gesetz gleichzeitig auf die besondere Bedeutung der Flächen abstellt, so wird daraus aber deutlich, dass nicht jedes beliebige Gebiet möglicher Gegenstand einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sein kann.

2.3.3 Örtliche Bedeutung

Die Frage, ob es sich um einen Bereich handelt, in dem eine Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden kann, lässt sich letztlich nur vor Ort beantworten. Folgende Überlegungen sollten u. a. Beachtung finden:

- Welche Entwicklungs- und Plankonzeptionen der Gemeinde liegen vor?
- Gehört der betreffende Bereich zu den Flächen, deren mittelfristige Nutzung sichergestellt sein muss, um entsprechende Funktions- oder Versorgungsdefizite aufzufangen?
- Handelt es sich um eine Fläche von städtebaulich zentraler Bedeutung?

2.3.4 Regionale Bedeutung

Da § 165 Abs. 2 nicht nur auf die Bedeutung für die Gemeinde abstellt, sondern auch die Entwicklungsmaßnahme für Flächen zulässt, die regionale oder landesweite Bedeutung haben, kann dieser Fragenkomplex erweitert werden:

- Entspricht die Maßnahme den Zielen der Regionalplanung?
- Gibt es Vorgaben im Bereich der Landesentwicklung?
- Gibt es einen mittelfristigen Bedarf an Wohn- und anderen Siedlungsflächen innerhalb der Region?

2.4 Aufgabe der Entwicklungsmaßnahme (§ 165 Abs. 2)

Das Gesetz unterscheidet zwei Fallgruppen:

- die erstmalige Entwicklung und
- die Neuordnung eines Gebiets.

2.4.1 Erstmalige Entwicklung

Zur erstmaligen Entwicklung eines Ortsteils oder anderen Teils des Gemeindegebiets gehören Maßnahmen mit dem Ziel, neues Bauland aufzuschließen. Typisch sind dafür bislang nicht überplante Gebiete am Stadtrand, die als neue Siedlungsflächen z. B. als Wohnbau- oder Gewerbefläche oder für die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen neu entwickelt werden sollen.

2.4.2 Neuordnung

Die Entwicklungsmaßnahme kann aber auch auf eine Neuordnung bereits bebauter Ortslagen ausgerichtet sein. Diese Möglichkeit trägt den aktuellen Bedürfnissen des Städtebaus Rechnung (vgl. Nummer 4.2).

Gegenstand dieser Entwicklungsmaßnahme können z. B. größere innerstädtische Brachflächen sein oder Flächen, denen von der gemeindlichen Planung her eine andere städtebauliche Nutzung zugeordnet wird als die bislang ausgeübte und damit eine neue städtebauliche Funktion. Möglicher Gegenstand einer entsprechenden Maßnahme kann z. B. auch die Umnutzung freigewordener Militär- oder Bahnflächen sein, wenn die Maßnahme hierzu erforderlich ist (vgl. Nummer 3.1.4). Vor Anwendung des Entwicklungsrechts ist sorgfältig zu prüfen, ob nicht eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§§ 136 ff.) als geringerer Eingriff genügt, um die Ziele und Zwecke der Entwicklung zu erreichen.

2.4.3 Nicht alle Ziele zusammen

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme muss nicht darauf angelegt sein, alle in § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 genannten Ziele in einem bestimmten Gebiet zu verwirklichen. So verlangt die Schaffung oder Wiederentwicklung eines Ortsteils nicht, dass in diesem Ortsteil zugleich Wohn- und Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen verwirklicht werden. Ziel der Entwicklungsmaßnahme können auch Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen alleine sein, die der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets, der Region oder der Gemeinde dienen (vgl. Nummer 3.1).

3. Materielle Festlegungsvoraussetzungen

Kommt die Festlegung eines Entwicklungsbereichs auf der Grundlage der Zielvorgaben des § 165 Abs. 1 und 2 in Betracht, ist zu prüfen, ob die materiellen Festlegungsvoraussetzungen nach § 165 Abs. 3 Satz 1 im kon-

kreten Einzelfall erfüllt sind, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind (§ 165 Abs. 3 Satz 2).

- Die Maßnahme muss den Zielen und Zwecken nach § 165 Abs. 2 entsprechen (§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1; vgl. zu den Zielen und Zwecken Nummer 2).
- Das Wohl der Allgemeinheit muss die zügige Durchführung der Maßnahme erfordern, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen (§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2).
- Die mit der Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke dürfen nicht mit weniger einschneidenden Instrumenten des Städtebaurechts erreichbar sein, insbesondere nicht bereits durch städtebauliche Verträge (§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3) oder durch den freihändigen Grunderwerb, wobei die Preisbindung an den entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert (§ 169 Abs. 1 Nr. 6) und in besonderen Fällen für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke die Sonderregelung des § 169 Abs. 4 zu beachten sind. Die Verkaufsbereitschaft einzelner Eigentümer (§ 166 Abs. 3) zum entwicklungsunbeeinflussten Wert steht der Zulässigkeit der Entwicklungsmaßnahme jedoch nicht entgegen (vgl. Nummer 3.1.6).
- Die zügige Durchführung der Maßnahme muss innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet sein (§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4).

3.1 Allgemeinwohlerfordernis

Das Wohl der Allgemeinheit ist eine rechtliche Anforderung vor allem im Recht der Enteignung. Nach Artikel 14 Abs. 3 Satz 1 Grundgesetz (GG) ist eine Enteignung nur zum Wohl der Allgemeinheit zulässig. Diese Anforderung besteht auch für die Enteignung nach dem Baugesetzbuch gemäß § 87. Der hier verwendete Begriff des Wohls der Allgemeinheit ist auch bei der Auslegung des § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 heranzuziehen. Dies folgt daraus, dass der Entwicklungsmaßnahme eine enteignungsrechtliche Vorwirkung zukommt. Im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich ist die Enteignung²⁾ auch ohne Bebauungsplan und insbesondere auch ohne Anwendung des § 87 zulässig (§ 169 Abs. 3).

Festlegung und Durchführung eines Entwicklungsbereichs setzen damit nicht nur das „übliche“ öffentliche Interesse voraus. Erforderlich ist ein qualifiziertes öffentliches Interesse, welches über das allgemeine (hinter dem gesamten Städtebaurecht stehende) Interesse hinausgeht, und das geeignet ist, im Rahmen einer Abwägung entgegenstehende Eigentumsrechte zu überwinden. Die Prüfung der Enteignungsvoraussetzungen

ist aber zum Zeitpunkt der Festlegung des Entwicklungsbereichs noch nicht für jedes einzelne Grundstück vorzunehmen. Es handelt sich vielmehr um eine mehr pauschale Prüfung. Das Wohl der Allgemeinheit muss generell die geplante Entwicklungsmaßnahme einschließlich der gebotenen Enteignungen rechtfertigen.

Das Gesetz hebt aber bereits selbst in § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 drei Belange hervor, bei denen in der Regel das Gemeinwohlerfordernis in diesem Sinne indiziert ist. Die Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und die Wiedernutzung brachliegender Flächen sind hier beispielhaft genannt. Diese städtebaulichen Ziele können in der Kombination, aber auch einzeln eine Entwicklungsmaßnahme rechtfertigen.

Im Übrigen sind die genannten städtebaulichen Gegenstände nur als beispielhafte Aufzählung zu verstehen, wie die Formulierung „insbesondere“ in § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 zeigt. Andere, nicht ausdrücklich genannte Gegenstände, die Ziel einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sein sollen, müssen aber in ihrer Bedeutung den hervorgehobenen Beispielen entsprechen.

3.1.1 Bedarf an Wohnungen

Zu beachten ist, dass hier nicht auf einen akut dringenden Wohnbedarf sondern auf einen mittelfristig erhöhten Wohnbedarf abgestellt wird. Hierbei ist vor allem zu berücksichtigen:

- Ein erhöhter Wohnbedarf geht über die allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne von § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 hinaus, welche die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich machen.
- Ein erhöhter Wohnbedarf ist dann anzunehmen, wenn die Nachfrage nach Wohnungen in einer Gemeinde das Angebot mittelfristig deutlich übersteigt, so dass sie nicht ohne die Realisierung der Entwicklungsmaßnahme gedeckt werden kann.
- Ein erhöhter Wohnbedarf kann sich (neben örtlichem Bedarf) auch aus der Nachfrage aus der Region oder dem Landesgebiet ergeben, da eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme auch der überörtlichen, das heißt regionalen oder landesweiten Entwicklung dienen kann. Von den Zielen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme hängt ab, für welches Gebiet die Nachfrage nach Wohnungen das Angebot mittelfristig in dem dargelegten Sinne deutlich übersteigen muss.

Ob die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohnungen erforderlich ist, macht eine Prognose in zwei Richtungen erforderlich (vgl. auch Nummer 5.3):

- Zum einen ist der gegenwärtige und künftige Bedarf an Wohnungen zu ermitteln. Die Prognose der

²⁾ Anmerkung: Die Regelungen und Instrumente des Entwicklungsrechts werden in der Regel auch nicht durch die ungeklärten Vermögensfragen beeinflusst.

Bevölkerungsentwicklung in Verbindung mit der Prognose der Zahl der Haushalte stellt die wesentliche Grundlage dar. Daneben können auch der bereits bestehende Nachholbedarf, der Erneuerungsbedarf und eine Mobilitätsreserve von Bedeutung sein.

- Zum anderen ist zu ermitteln, welche Möglichkeiten zur Deckung des festgestellten Wohnbedarfs ohne die Entwicklungsmaßnahme bestehen. Hierbei sollten die verfügbaren Baulandreserven des Flächennutzungsplanes ebenso einbezogen werden wie das verfügbare Bauland in Bebauungsplänen, in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und entsprechenden Satzungen nach § 34 einschließlich der Baulücken. Dabei ist auch der zeitliche Aspekt zu berücksichtigen, das heißt also, ob die Flächen mit gleicher Sicherheit und im gleichen zeitlichen Rahmen wie durch die Entwicklungsmaßnahme verfügbar gemacht werden können. Des Weiteren muss das ohne Entwicklungsmaßnahme verfügbare Baulandpotential auch in qualitativer Hinsicht im Vergleich zu den mit der Entwicklungsmaßnahme bereitzustellenden Flächen gleichermaßen geeignet sein.
- Der Wohnbedarf und die Möglichkeiten seiner Deckung sind für den Zeitraum zu prognostizieren, innerhalb dessen die beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme verwirklicht werden soll.

Klafft zwischen dem prognostizierten mittelfristigen Wohnbedarf einerseits und den anderweitigen Möglichkeiten seiner Deckung andererseits eine Lücke, kann zu ihrer Schließung die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eingesetzt werden.

3.1.2 Bedarf an Arbeitsstätten

Soweit ein erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten Anlass für eine Entwicklungsmaßnahme ist, können auch Elemente in die Feststellung des erhöhten Bedarfs einfließen, die Voraussetzung dafür sind, dass die Gemeinden die erforderlichen Weichen für die notwendige Ansiedlung von Betrieben stellen kann. Dies gilt z. B., wenn in Zeiten des Strukturwandels, in denen in einer Gemeinde oder Region Arbeitsstätten im größeren Umfang verlorengehen und die Gemeinde gezwungen ist, durch ein abgestimmtes Bündel von Maßnahmen der Planung und Plandurchführung die Voraussetzungen für die Ansiedlung z. B. zukunfts-trächtiger Betriebe zu schaffen, die dem Arbeitssuchenden in der Region neue Beschäftigungsmöglichkeiten bieten. In diesem Fall löst ein Abbau von Arbeitsplätzen in bestimmten Wirtschaftsbereichen auch städtebaulich bedeutsam einen besonderen Bedarf an Arbeitsstätten aus. Eine Entwicklungsmaßnahme lässt sich hingegen nicht dafür nutzbar machen, eine nicht bestehende Nachfrage überhaupt erst zu erzeugen und dafür Flächen planerisch „anzubieten“. Vorhandene Arbeitskraftkapazitäten garantieren alleine auch nicht die Errichtung von Arbeitsstätten. Entscheidend ist vielmehr auch, welche Investitionsbereitschaft besteht. Diese ist nach § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 prognostisch zu beurteilen.

Der Arbeitsstättenbedarf ergibt sich u. a. aus

- arbeitsmarktpolitischen und damit bevölkerungspolitischen Zielen der Regional- und Kommunalentwicklung, z. B. in der Folge eines aktuellen wirtschaftlichen Strukturwandels, verbunden mit einem Verlust an Arbeitsplätzen in größerer Zahl
- den raumstrukturellen Zielen der Landes- und Regionalplanung, die Zentralität der Kommunen auch als Standort für Arbeitsplätze zu sichern und zu stärken;
- den gebündelten Erschließungsvorteilen z. B. Anbindung an das Verkehrsnetz und der Nähe zu standortrelevanten Einrichtungen,
- bestimmten Standortfaktoren für die Ansiedlung krisensicherer und innovativer Arbeitsstätten,
- städtebaulichen Gründen, um z. B. eine städtebaulich erwünschte Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten herbeizuführen.

3.1.3 Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Gegenstand der Entwicklungsmaßnahme können auch Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sein, die der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets, der Region oder der Gemeinde dienen. Es wird dabei nicht vorausgesetzt, dass diese Einrichtungen ganz oder teilweise nur den städtebaulichen Entwicklungsbereich selbst versorgen oder versorgen sollen (z. B. Rathaus, Schul- und Sporteinrichtungen).

3.1.4 Wiedernutzung von Brachflächen

Gegenstand einer Entwicklungsmaßnahme kann auch die Wiedernutzung von brachliegenden Flächen sein (§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2). Die Wiedernutzung erlangt im Zuge des wirtschaftlichen Strukturwandels zunehmende Bedeutung in der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Nur wesentliche Veränderungen der bereits baulich oder vergleichsweise vorgenutzten Flächen können jedoch als eine „Neuordnung“ und „neue Entwicklung“ im Sinne des § 165 Abs. 2 angesehen und mit dem Entwicklungsinstrumentarium durchgeführt werden (vgl. Nummer 2.4.2).

Von wesentlichen Veränderungen kann ausgegangen werden, wenn ein erhebliches Missverhältnis zwischen dem Zustand des Geländes und der angestrebten städtebaulichen Entwicklung besteht, es zur Erreichung der Entwicklungsziele also nicht genügt, vorhandene Gebäude lediglich zu renovieren und einige bauliche Ergänzungen vorzunehmen. So können z. B. militärisch oder gewerblich vorgenutzte, nun brachliegende Gebäude und Flächen oft nur nach einem Grunderwerb der Gemeinde (als Durchgangserwerb) und mit einem Bündel verschiedener Maßnahmen (u. a. Bodenordnung, Freilegung von Grundstücken, Altlastenbeseitigung, Herstellung und Änderung von Erschließungs-

anlagen und Infrastruktureinrichtungen, Gebäudemodernisierung und Neubauten, Wohnumfeld- und Freiflächengestaltung) einer neuen Nutzung zugeführt werden.

3.1.5 Finanzierungsfunktion

Die Finanzierungsregeln der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme können die erforderliche Voraussetzung sein, um die städtebaulichen Ziele im Sinne des § 165 Abs. 3 Satz 1 zu finanziell für die Gemeinde tragbaren Bedingungen zu realisieren. Ein Einsatz der Entwicklungsmaßnahme allein aus fiskalischen Erwägungen im Sinne einer abstrakten, allgemeinen Einnahmen- bzw. Überschusserzielung oder Ausgabenminderung zugunsten der Gemeinde ist jedoch unzulässig. Dies ergibt sich eindeutig aus Wortlaut und Intention des § 171.

Die Vorschrift des § 171 formuliert ausdrücklich das Finanzierungsprinzip der Entwicklungsmaßnahme. Sie geht davon aus, dass aus der Entwicklungsmaßnahme Einnahmen entstehen können. Die durch kommunalen Zwischenerwerb von Grundstücken und durch Erhebung von Ausgleichsbeträgen entstehenden Einnahmen dürfen allerdings nur zur Finanzierung der Maßnahme eingesetzt werden. Das Grundprinzip der Finanzierung von Entwicklungsmaßnahmen ist also rechtlich strikt limitiert.

Die Inanspruchnahme der entwicklungsbedingten Wert erhöhungen durch die Kommunen stellt einen wesentlichen Finanzierungsbeitrag dar. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um eine isolierte „Planungswertabschöpfung“, sondern um ein komplexes Finanzierungsmodell, das unter anderem an die Stelle der Umlegung, Erschließung und des Kostenerstattungsbetrags tritt. Die Umlegung ist im Entwicklungsbereich ausgeschlossen (§ 169 Abs. 2). Erschließungsbeiträge nach § 127 Abs. 2 dürfen nicht erhoben werden (§ 169 Abs. 1 Nr. 7 in Verbindung mit § 154 Abs. 1). An ihre Stelle tritt der zweckgebundene „Entwicklungsgewinn“, der mit der Veräußerung zum Neuordnungswert bzw. der Erhebung von Ausgleichsbeträgen realisiert wird. Dieser Systematik liegt die Wertsteigerung der Grundstücke und nicht eine rechnerische Kostenüberwälzung zugrunde.

Damit ist die Finanzierungsfunktion des Entwicklungsmaßnahmenrechts bezogen auf den Entwicklungsbereich nicht nur ausdrücklich vom Gesetzgeber gewollt. Vielmehr kann der Einsatz des Entwicklungsmaßnahmenrechts u. a. gerade auch deshalb rechtlich erforderlich sein, weil der auf diesem Wege erzielbare Finanzierungsmodus die Gemeinde wesentlich entlastet oder aber weil die Maßnahme nur auf dieser Finanzierungsgrundlage von der Gemeinde getragen werden kann.

3.1.6 Das Wohl der Allgemeinheit muss die Entwicklungsmaßnahme erfordern

Eine Maßnahme ist dann erforderlich, wenn sie geeignet

und geboten ist, den mit ihr bezweckten Erfolg herbeizuführen. Auch die Standortwahl muss den Erforderlichkeitsansprüchen genügen.

Im Hinblick auf die enteignungsrechtliche Vorwirkung unterliegt die Entwicklungsmaßnahme als Eingriff der öffentlichen Hand in verfassungsmäßig geschützte Rechte dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz. Sie kann daher nur zur Anwendung kommen, wenn nicht ein milderer Mittel zur Verfügung steht, welches den Einzelnen weniger belastet, um das angestrebte Ziel zu verwirklichen.

Die Gemeinde muss daher im Einzelfall prüfen, ob sich die vorgesehenen Ziele und Zwecke mit vergleichbarer Effizienz, Zügigkeit sowie einer entsprechenden finanziellen Belastung der Gemeinde mit einem für die betroffenen Grundstückseigentümer weniger belastenden Instrumentarium des Städtebaurechts verwirklichen lassen und hierzu die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen z. B. zu vertraglichen Lösungen vorliegt (§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3; vgl. Nummer 3.1.7).

Soll die Entwicklungsmaßnahme der Neuordnung einer Fläche dienen, wird eine umfassende Prüfung angezeigt sein, ob nicht etwa die Anwendung des Sanierungsrechts (z. B. in Form einer so genannten Funktionsschwächensanierung nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2) ausreichend ist. Die Funktionsschwächensanierung wird allerdings in der Regel dann nicht ausreichen, wenn die Grundstücke nur im Wege der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme verfügbar gemacht werden können.

Bei der Prüfung, ob das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erfordert, sind auch Standortalternativen zu prüfen.

Nach § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 ist vor allem auch zu prüfen, ob die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke nicht durch

- Bauleitplanung und Erschließung, gegebenenfalls mit Umlegung oder Grenzregelung oder
- städtebauliche Verträge (§ 11) oder
- im Wege des freihändigen Grunderwerbs zum entwicklungsunbeeinflussten Wert erreicht werden können.

Statt der Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme kann die Gemeinde z. B. mit den Grundstückseigentümern des vorgesehenen Entwicklungsbereichs oder einem Investor

- einen städtebaulichen Vertrag (§ 11),
- einen Durchführungsvertrag zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) nach § 12 oder
- einen Erschließungsvertrag (§ 124)

abschließen.

Sowohl im Rahmen der Vorbereitung als auch während der Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme muss sich die Gemeinde bemühen, die Ziele und Zwecke der Entwicklung vor hoheitlichem Handeln durch vertragliche Vereinbarungen zu erreichen.

Wird eine Entwicklungsmaßnahme durchgeführt, können auch nach der förmlichen Gebietsfestlegung vertragliche Vereinbarungen zur Anwendung kommen, z. B.:

- Verträge der Gemeinde mit Grundeigentümern zum Zwischenerwerb (§ 166 Abs. 3) und zur Wiederveräußerung an Bauwillige, die sich nach § 169 Abs. 6 verpflichten,
- Verträge der Gemeinde mit Eigentümern, die ihr Grundstück behalten und entsprechend den Zielen und Zwecken der Entwicklung nutzen (§ 166 Abs. 3 Satz 3 Nr. 2),
- Verträge der Gemeinde mit dem Käufer eines Grundstücks im Entwicklungsbereich zur Abwendung des Vorkaufsrechts (§ 27),
- städtebaulicher Vertrag der Gemeinde mit einem Eigentümer oder mit einem Investor, der nach Genehmigung nach §§ 144 und 145 die Grundstücke im Entwicklungsbereich erworben hat und entsprechend den Zielen und Zwecken der Entwicklung nutzt,
- städtebaulicher Vertrag, um die Versagung einer gemeindlichen Genehmigung abzuwenden (§ 145 Abs. 4 Satz 3; vgl. Nummer 11.1.8).

Mit den städtebaulichen Verträgen muss gewährleistet sein, dass entwicklungsbedingte Bodenwerterhöhungen der Gemeinde verbleiben, soweit sie nicht durch erbrachte Leistungen abgegolten sind.

Vertragliche Vereinbarungen im Zusammenhang mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen können auch zum Ziel haben, die mit der Entwicklungssatzung verfolgten Ziele und Zwecke vorzubereiten oder zu sichern. Hierzu gehören auch vertragliche Vereinbarungen mit dem Ziel, z. B.

1. die Grundstücke binnen angemessener Frist einer Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zuzuführen,
2. den dringenden Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zu decken,
3. dem Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu dienen oder auch
4. Maßnahmen zum Schutz und zur nachhaltigen Entwicklung der Umwelt durchzuführen.

Für die Durchführung der Maßnahme können weiter zur Anwendung kommen

- Verträge der Gemeinde mit Eigentümern oder Käufern über die Durchführung von Ordnungsmaßnah-

men (Ordnungsmaßnahmenvertrag) und über die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (§ 169 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit § 146 Abs. 3, vgl. Nummer 7.3),

- Vertrag der Gemeinde mit dem ausgleichsbetragsverpflichteten Eigentümer über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags (§ 169 Abs. 1 Nr. 7 in Verbindung mit § 154 Abs. 3).

3.1.7 Subsidiarität gegenüber anderen Instrumenten

Die Gemeinde muss untersuchen, ob zur Erreichung der Ziele und Zwecke der Maßnahme (z. B. Baulandbereitstellung) nicht die Mittel des allgemeinen Baurechts, Bauleitplanung und die Schaffung von Baurecht etwa gemeinsam mit einer Umlegung (§§ 45 ff.) oder einer Grenzregelung (§§ 80 ff.) genügen. Dies wird z. B. dann zu bejahen sein, wenn erkennbar die betroffenen Eigentümer der in Rede stehenden Fläche das ihnen tatsächlich und rechtlich zu eröffnende Baurecht innerhalb der vorgegebenen Zeit und entsprechend den Zielen und Zwecken der Entwicklung verwirklichen werden.

Zu untersuchen ist auch, ob nicht die Gemeinde mit einem städtebaulichen Vertrag oder einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die angestrebten Ziele und Zwecke erreichen kann.

Die Vertrags- bzw. Verkaufsbereitschaft einzelner Grundstückseigentümer steht allerdings der Zulässigkeit der Entwicklungsmaßnahme nicht immer entgegen. Ergibt die Beteiligung der Betroffenen, dass die Eigentümer von Grundstücken, die im Rahmen der Bodenordnung unbedingt von der Gemeinde erworben werden müssen, zu keiner vertraglichen Lösung bereit sind, ist die Anwendung des Entwicklungsinstrumentariums in der Regel erforderlich, denn in diesem Fall ist auch durch eine veränderte Gebietsabgrenzung keine hinreichende Mitwirkungsbereitschaft für eine vertragliche Lösung erreichbar.

§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 stellt klar, dass bei der Prüfung des freihändigen Ankaufs zum entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert § 166 Abs. 3 zu beachten ist. Dies bedeutet, dass die Verkaufsbereitschaft einzelner Eigentümer die Zulässigkeit der Entwicklungsmaßnahme nicht hindern kann. Es bedeutet ferner, dass bei Grundstücken, deren Art und Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht geändert werden, es nicht auf die Bereitschaft der Eigentümer zur Veräußerung ankommt.

Es kommt auch nicht auf die Verkaufsbereitschaft solcher Grundstückseigentümer an, deren Grundstücke im Rahmen der Bodenordnung von der Gemeinde nicht unbedingt erworben werden müssen, und sich diese Eigentümer zu einer den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme entsprechenden Nutzung ihrer Grundstücke verpflichten.

Bietet die Gemeinde im Rahmen der Verhandlungen zum Abschluss städtebaulicher Verträge bzw. zum freihändigen Grunderwerb höhere Verhandlungspreise als den entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert, muss darauf geachtet werden, dass sie bei einer letztlich doch nicht ausreichenden Mitwirkungsbereitschaft der maßgeblichen Grundstückseigentümer zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme auf den nach § 169 Abs. 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 154 Abs. 1 und § 169 Abs. 4 maßgeblichen Grundstückswert zurückfallen muss. Für diesen Fall sollten entsprechende Rücktrittsmöglichkeiten vertraglich vorgesehen sein. In jedem Fall muss das gewählte Verfahren geeignet sein, mit Sicherheit festzustellen, dass die betroffenen Eigentümer weder zum Abschluss städtebaulicher Verträge noch zum Verkauf der Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert bereit sind.

Die hinreichenden Bemühungen der Gemeinde um den Abschluss städtebaulicher Verträge und den freiwilligen Grunderwerb sollten (auch im Hinblick auf die Voraussetzungen der §§ 85, 87, 88 und 89 Abs. 1 bis 3) in jedem Fall ausreichend dokumentiert und im Begleitbericht (§ 165 Abs. 4 und 7) dargestellt werden.

Die Frage nach der Erforderlichkeit der Entwicklungsmaßnahme stellt sich insbesondere aber auch immer dann, wenn der geplante Entwicklungsbereich in der Hand nur einiger weniger oder eines Eigentümers liegt und zudem eine grundsätzliche Verkaufsbereitschaft besteht. Die vertragliche Vereinbarung ist in jedem Falle vorzuziehen. Weit auseinanderliegende Preisvorstellungen, wobei sich die Gemeinde an dem tatsächlichen Verkehrswert der Fläche orientieren muss, könnten allerdings die Notwendigkeit einer Entwicklungsmaßnahme begründen. Wenn es jedoch der Gemeinde oder Bauwilligen unmittelbar möglich ist, die Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert direkt oder im Wesentlichen über das Vorkaufsrecht zu erwerben, ist in der Regel kein Raum mehr für die Anwendung der Entwicklungsmaßnahme.

Auch wenn die Gemeinde die Flächen erwerben und ihre Planvorstellungen gegenüber ihren weiteren Vertragspartnern, den zukünftigen Erwerbern der Fläche, vertraglich absichern könnte, kann eine Entwicklungsmaßnahme erforderlich sein, wenn weitere städtebauliche Gründe hinzutreten, die den Einsatz des entwicklungsrechtlichen Instrumentariums erforderlich machen. Wichtige Fragen dürften z. B. der Zeitpunkt der Verfügbarkeit von Grund und Boden in dem Bereich und der dafür maßgebliche Bodenpreis sein. Unter Umständen können bereits die ohne Anwendung des Entwicklungsmaßnahmenrechts sich abzeichnenden Bodenpreissteigerungen faktisch verhindern, dass die von der Gemeinde verfolgten städtebaulichen Ziele - z. B. die angestrebte Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung als Bauherren oder Mieter - im Rahmen einer zügigen Durchführung der Entwicklungsmaßnahme verwirklicht werden könnten. Die Gemeinde hat nur im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme die Möglichkeit des Grunderwerbs zum Verkehrswert der

Fläche wie er sich ohne Berücksichtigung der Aussicht auf die Entwicklungsmaßnahme ihrer Vorbereitung oder Durchführung ergibt (vgl. § 169 Abs. 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 153). Hängt davon aber die städtebauliche Entwicklung der Fläche ab, kann die Entwicklungsmaßnahme eingesetzt werden, sofern auch die übrigen Voraussetzungen für die Anwendung des Instrumentariums gegeben sind. Dies kann auch im Bereich der Umnutzung von bislang öffentlichen Zwecken dienenden Flächen (z. B. Gemeinbedarfsflächen oder ehemals militärisch genutzten Flächen) gelten.

3.2 Zügige Durchführung

3.2.1 Gemeinde muss zügig handeln

Das Gebot der zügigen Durchführung begründet eine gesteigerte Verantwortung der Gemeinde. Die Gemeinde ist verpflichtet, die ihr nach dem Baugesetzbuch und nach anderen Vorschriften zustehenden Befugnisse auszuüben, sobald und soweit es zur Umsetzung und Verwirklichung der Ziele der Entwicklungsmaßnahme erforderlich ist. Das Sonderrecht der Entwicklungsmaßnahme darf nicht länger aufrecht erhalten werden, als es die sinnvolle Durchführung der Maßnahme gebietet.

Die Festlegung eines Entwicklungsbereichs setzt lediglich voraus, dass Ziele und Zwecke der Maßnahme soweit konkretisiert sind, dass der Nachweis für die Festlegungsvoraussetzungen geführt werden kann, es muss z. B. noch kein städtebaulicher Rahmenplan oder Bebauungsplanentwurf vorliegen. Die Gemeinde muss die städtebaulichen Zielsetzungen aber sobald als möglich präzisieren und entsprechend festschreiben. So hat die Gemeinde z. B. nach förmlicher Festlegung ohne Verzug einen Bebauungsplan (oder mehrere) und - sofern die Voraussetzungen des § 12 erfüllt sind - auch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen (§ 166 Abs. 1 Satz 2). Der entsprechende Aufstellungsbeschluss kann durchaus mit der Festlegung des Entwicklungsbereichs verbunden werden. Damit ist gewährleistet, dass die besonderen Instrumentarien der Entwicklungsmaßnahme (z. B. nach § 166 Abs. 3 die Abwendungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde) sinnvoll eingesetzt werden können.

3.2.2 Absehbare Zeit

Die Gemeinde muss auch im Übrigen etwaige Hemmnisse zügig beseitigen. Die Durchführung, und damit die geplante städtebauliche Entwicklung, muss innerhalb eines absehbaren Zeitraums gesichert erscheinen. Eine grundsätzliche Zeitvorgabe ist nicht möglich. Welcher Zeitraum als absehbarer Zeitraum und damit als angemessener Zeitraum anzusehen ist, bestimmt sich zunächst nach den Umständen des Einzelfalls im Zeitpunkt der Beschlussfassung der Satzung. Maßgebend sind Ausmaß und Umfang der Maßnahme.

Bei Entwicklungsmaßnahmen nach altem Recht (§ 53

Städtebauförderungsgesetz (StBauFG)) wurde ein veranschlagter Zeitraum von 15 Jahren auf Grund des Umfangs und der Komplexität der Entwicklungsmaßnahmen von der Rechtsprechung als in der Regel gesetzeskonform angesehen.

Da die Entwicklungsmaßnahme des BauGB auch kleinteiligere Maßnahmen zulässt, können auch kürzere Zeiträume in Betracht kommen. Besondere Umstände des Einzelfalls, wie etwa Altlastenprobleme, unvorhergesehene lang andauernde Rechtsstreitigkeiten oder wesentliche Änderungen der Marktlage, können jedoch auch längere Zeiträume als ursprünglich prognostiziert rechtfertigen.

3.2.3 Finanzierbarkeit

Gesichert ist die zügige Durchführung in diesem Sinne, wenn die Entwicklung des Bereichs entsprechend den zeitlichen Vorgaben gewährleistet erscheint.

Dies setzt neben der sachgerechten Bewertung der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort auch die Finanzierbarkeit der Maßnahme voraus. Die zu erwartenden Ausgaben im Hinblick auf den anstehenden Grundstückserwerb oder die Erschließungsmaßnahmen sind den zu erwartenden Einnahmen, u. a. auch aus dem Durchgangserwerb und den Ausgleichsbeträgen, gegenüber zu stellen. Die Deckung der verbleibenden Finanzierungslücke muss entweder allein aus Mitteln der Kommune möglich oder aber aus Fördermitteln (z. B. Städtebauförderung im Sinne von §§ 164 a und b) gegeben sein.

4. Räumlicher Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme

4.1 Räumliche Begrenzung des Entwicklungsbereichs

Welche Flächen in den Entwicklungsbereich einbezogen werden, bestimmt sich nach den Zielen und Zwecken der geplanten Entwicklungsmaßnahme.

Entscheidend für die Größe und die konkrete räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs einer Entwicklungsbereichssatzung ist, dass die Flächen in den Entwicklungsbereich einbezogen werden, die für eine zweckmäßige, einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Maßnahme erforderlich sind (§ 165 Abs. 1 und Abs. 5 Satz 1). Was zweckmäßig ist, bestimmt sich nach den konkreten Umständen vor Ort. Die örtlichen Gegebenheiten sind ebenso von Bedeutung wie das Ziel der geplanten Entwicklungsmaßnahme, der Zeitfaktor und schließlich die zur Verfügung stehenden bzw. zu erwartenden Finanzierungsmöglichkeiten. Im Hinblick auf das angeführte Gebot der Erforderlichkeit orientiert sich die Festlegung des Satzungsgebiets an dem Prinzip: So klein wie möglich und so groß wie nötig.

Können Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme erreicht werden ohne den Einbezug aller Grundstücke

eines bestimmten Gebiets, so können die von der Entwicklung demnach nicht betroffenen Grundstücke aus dem festzulegenden Entwicklungsbereich ganz oder teilweise ausgenommen werden (§ 165 Abs. 5 Satz 2).

Es ist auch zulässig, räumlich getrennte Flächen in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich zusammenzufassen, soweit die Konzeption des Entwicklungsbereichs den erforderlichen inneren Zusammenhang als Gesamtmaßnahme herstellt.

4.2 Im Zusammenhang bebaute Gebiete

Entwicklungsmaßnahmen nach § 165 Abs. 2 Satz 1 können auch die Aufgabe der städtebaulichen Neuordnung eines Gebiets zum Ziel haben (vgl. Nummer 2.4.2). Sie können damit auch auf die Neuordnung bereits bebauter Ortslagen ausgerichtet sein (zu den Anpassungsgebieten vgl. Nummer 15).

4.3 Grundstücksbezogene Besonderheiten³⁾

Nach § 165 Abs. 5 Satz 3 dürfen folgende Grundstücke nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden:

- Grundstücke eines öffentlichen Bedarfsträgers für Zwecke der Landesverteidigung, des Bundesgrenzschutzes, der Zollverwaltung, der Polizei, des Zivilschutzes, der Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge (§ 26 Nr. 2);
- Grundstücke, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dienen (§ 35 Abs. 1 Nr. 5);
- Grundstücke, auf denen sich Anlagen befinden bzw. Vorhaben errichtet werden sollen, für die ein in § 38 genanntes Verfahren eingeleitet oder durchgeführt worden ist (§ 26 Nr. 3 in Verbindung mit § 38);
- Grundstücke, die in ein Anhörungsverfahren nach § 1 Abs. 2 des Landbeschaffungsgesetzes einbezogen sind;
- bundeseigene Grundstücke, bei denen die Absicht, sie für Zwecke der Landesverteidigung zu verwenden, der Gemeinde bekannt ist.

Der Bedarfsträger soll seine Zustimmung erteilen, wenn auch bei Berücksichtigung seiner Aufgaben ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme besteht (§ 165 Abs. 5 Satz 4). Der Bedarfsträger hat insoweit das Gewicht seiner eigenen Aufgaben (Interessen) mit dem Gewicht der beabsichtigten Entwicklungsmaßnahme zu vergleichen und in Abwägung dieser Belange seine Entscheidung zu treffen. Die Vorschrift ist als Soll-Vorschrift ausgestaltet, so dass der Bedarfsträger im Regel-

³⁾ Keine grundstücksbezogenen Besonderheiten ergeben sich aus ungeklärten Eigentumsverhältnissen, z. B. auf Grund vorliegender angemeldeter Restitutionsansprüche.

fall seine Zustimmung erteilen muss, wenn die Berücksichtigung seiner Aufgaben dies zulässt.

Das Zustimmungserfordernis nach § 165 Abs. 5 Satz 3 und 4 besteht nur solange, wie feststeht, dass die in Rede stehenden Grundstücke tatsächlich dem angesprochenen Zweck dienen. Demzufolge können Flächen des Bundes oder des Landes einbezogen werden, die aus der besonderen Zweckbestimmung bereits entlassen sind. Entsprechendes kann – je nach Einzelfall – auch für die Deutsche Bahn gelten.

Bei der Anwendung des § 165 auf die Konversion militärischer Liegenschaften ist damit spätestens vor dem gemeindlichen Beschluss über die Entwicklungssatzung zu klären, ob die Flächen bereits endgültig aus der militärischen Nutzung entlassen sind (Freigabe durch die Bundeswehrverwaltung).

5. Vorbereitende Untersuchungen (§ 165 Abs. 4)

Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs vorbereitende Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, wenn nicht bereits hinreichende Beurteilungsgrundlagen vorliegen (§ 165 Abs. 4 Satz 2 in Verbindung mit § 141). Auch in Anpassungsgebieten sind vorbereitende Untersuchungen, hier nach § 141, durchzuführen (vgl. Nummer 15).

5.1 Aufgabe der vorbereitenden Untersuchungen

Ziel der vorbereitenden Untersuchungen ist es, die Voraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im betreffenden Gebiet festzustellen (§ 165 Abs. 4). Aus den Untersuchungen müssen sich daher insbesondere ergeben:

- Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Entwicklungsbereichs
- Umfang der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Nutzungsberechtigten (vgl. Nummer 11.4)
- Begründung der Erforderlichkeit von Entwicklungsmaßnahmen
- Nachweis des öffentlichen Interesses an der zügigen Entwicklung
- Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung
- Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 165 Abs. 3 Satz 2).

5.2 Inhalt und Umfang der vorbereitenden Untersuchungen

Umfang und Intensität der Untersuchungen richten sich nach der vorgesehenen instrumentellen Eingriffstiefe, vor allem aber nach den unterschiedlichen Festlegungsvoraussetzungen für die jeweils vorgesehenen Entwicklungsbereiche (Innenbereich einschließlich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, Außenbereich, Anpassungsgebiete, Ersatz- und Ergänzungsgebiete, ausgenommene Grundstücke).

Aus den Untersuchungen müssen sich hinreichende Anhaltspunkte dafür ergeben, dass das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Maßnahme nach diesem Gesetz - also vor allem auch mit dem enteignungsrechtlichen Entwicklungsinstrumentarium - erfordert. Wegen der enteignungsrechtlichen Vorwirkung ist eine sorgfältige Prüfung erforderlich, ob die geplante Maßnahme nicht mit Instrumenten des allgemeinen oder besonderen Städtebaurechts (z. B. auch an anderen Standorten) durchgeführt werden kann, die für die betroffenen Grundstückseigentümer weniger belastend sind, und ob insgesamt die Enteignungsvoraussetzungen vorliegen (vgl. Nummer 3.1).

Untersuchungsgegenstände sind daher vor allem:

- die Bedeutung des Entwicklungsbereichs für die örtliche und überörtliche Entwicklung (z. B. Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, aber auch die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, oder Wiedernutzung brachliegender Flächen; Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung),
- die Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme und die Abgrenzung des Entwicklungsbereichs,
- die Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet und vor allem im künftigen Entwicklungsbereich,
- die entwicklungsunbeeinflussten Bodenwerte und die Prognose der Bodenwerte der neugeordneten Grundstücke,
- die allgemeine Mitwirkungs- bzw. Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer⁴⁾ (z. B. auch Lösung von Existenzproblemen/Tausch- und Ersatzland für Landwirte, gewerbliche Betriebe und andere zu beseitigende Altnutzungen),
- die Erforderlichkeit des entwicklungsrechtlichen Instrumentariums (insbesondere im Hinblick auf § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3),
- die Erhebung der privaten Belange (z. B. Betriebsbeeinträchtigungen),
- die Erhebung der öffentlichen Belange (z. B. Naturschutz, Schaffung von Arbeitsplätzen),
- entscheidungsbestimmende Gebietsmerkmale (z. B. Nutzungs- und Funktionsschwächen, Erschließung, Bodenqualität, Altlasten),
- die Zusammenstellung der voraussichtlichen Kosten und Möglichkeiten der Finanzierung zur zügigen Durchführung der Maßnahme (Kosten- und Finanzierungsübersicht),
- die Gewährleistung der zügigen Durchführung der Entwicklungsmaßnahme in absehbarer Zeit,
- andere Möglichkeiten der Gemeinde, die mittelfristige Nachfrage zu befriedigen.

Zur Ermittlung der Vertrags- bzw. Verkaufsbereitschaft im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist grundsätzlich eine schriftliche Beteiligung aller Grundstückseigentümer ausreichend. Persönliche Gespräche

⁴⁾ bei restitutionsbefangenen Grundstücken der Verfügungsberechtigten

bieten sich jedoch an, wenn es zu diesem frühen Zeitpunkt bereits um Vertragsverhandlungen geht. Dabei erleichtert oft eine konkrete Kostengegenüberstellung der verschiedenen Verfahrensmöglichkeiten und der Hinweis auf die Überschussregelung (§ 171 Abs. 1 Satz 2) sowie auf die bevorzugte Rückkaufsmöglichkeit (§ 169 Abs. 6 Satz 2) eine konsensuale Gebietsentwicklung.

Die Prüfung der Enteignungsvoraussetzungen erfolgt allerdings pauschal, nicht grundstücksbezogen. Sie ist auf den Zeitpunkt des Erlasses der Entwicklungssatzung bezogen. Den Grundstückseigentümern und Nutzungsberechtigten der im künftigen Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücke ist Gelegenheit zur Äußerung zu geben. Bei Existenzgefährdung einzelner Grundstückseigentümer ist eine weitergehende enteignungsrechtliche Zulässigkeitsprüfung durchzuführen.

Ob die Gemeinde persönliche Gespräche durchführt, oder z. B. eine Sprechstunde einrichtet, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Es obliegt ihr aber keine umfassende Ermittlungspflicht hinsichtlich aller tatsächlichen Eigentumsrechte usw., wenn diese auf Grund objektiver Umstände nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand festzustellen wäre.⁵⁾ In jedem Fall muss das gewählte Verfahren geeignet sein, mit Sicherheit festzustellen, dass die betroffenen Eigentümer weder zum Abschluss städtebaulicher Verträge (§ 165 Abs. 3 Nr. 3) noch zum Verkauf der Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert bereit sind.

5.3 Bestandsaufnahme und Bewertung

Zur Beurteilung der Frage, ob eine Entwicklung notwendig ist und in welcher Weise sie gegebenenfalls durchgeführt werden könnte, ist eine Bestandsaufnahme und Analyse der vorhandenen sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge erforderlich. Dabei ist auch zu berücksichtigen, wie sich diese Verhältnisse entwickeln würden, falls eine Entwicklungsmaßnahme nicht durchgeführt werden würde.

Die Frage, ob ein „erhöhter Bedarf“ an Wohn- oder Arbeitsstätten im Sinne des § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 vorliegt, ist für den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Wege einer methodisch einwandfreien Prognose zu ermitteln. Es kommt darauf an, ob die Prognose mit den seinerzeit zur Verfügung stehenden Erkenntnismitteln unter Berücksichtigung aller für sie erheblichen Umstände einwandfrei erstellt worden ist. Damit ist im städtebaulichen Entwicklungsrecht das Allgemeinwohlerfordernis mit einem Unsicherheitsfaktor belastet. Der Umstand, dass die tatsächliche Entwicklung von einer methodisch einwandfrei erhobenen Prognose abweicht, macht die Prognose nicht rechtswidrig; allerdings könnte eine deutliche Abweichung ein Indiz dafür sein, dass die Methode nicht korrekt war.

Im Bezug auf einen erhöhten Wohnungsbedarf ist neben der Ermittlung des gegenwärtigen und künftigen Be-

darfs an Wohnungen auch zu ermitteln, welche Möglichkeiten zur Deckung des festgestellten Wohnungsbedarfs ohne Entwicklungsmaßnahme bestehen. Wie detailliert diese Ermittlungen sein müssen und auf welche Sachverhalte sie sich zu erstrecken haben, kann sich nur aus den Besonderheiten des Einzelfalls ergeben. Maßgeblich ist, ob die in Betracht kommenden sonstigen Möglichkeiten zur Bedarfsdeckung im Verhältnis zu dem für die Entwicklungsmaßnahme zugrunde gelegten Bedarf quantitativ beachtlich sind, und ob mit der Realisierung dieser Möglichkeiten in dem für die Entwicklungsmaßnahme angesetzten Zeitraum zu rechnen ist (vgl. Nummer 3.1.1).

Bei der prognostischen Beurteilung des erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten kann neben der Befriedigung eines durch aktuelle Nachfrage ausgelösten Bedarfs auch die Bereitstellung von Gewerbeflächen zur Schaffung neuer Arbeitsstätten mitberücksichtigt werden, wenn z. B. Arbeitsplatzverlusten auf dem Sektor des produzierenden Gewerbes ein erhöhter Nachholbedarf in anderen Wirtschaftsbereichen (z. B. Dienstleistung) gegenübersteht. Prognostisch zu beurteilen ist hier in erster Linie die Nachfrage investitionsbereiter Unternehmen, die die Erwartung rechtfertigen, dass sie bei der Rekrutierung der erforderlichen Arbeitskräfte aus dem Reservoir der vorhandenen Arbeitssuchenden schöpfen (vgl. Nummer 3.1.2).

Die Gemeinde ist nicht darauf beschränkt, den Bedarf ihrer bisherigen Einwohner bzw. Betriebe zugrunde zu legen. Sie hat vielmehr auch die sie berührenden Verhältnisse in den Nachbargemeinden zu berücksichtigen, wenn dies von Bedeutung ist. Weitere Anhaltspunkte können sich auch aus landes- und regionalplanerischen Vorgaben ergeben.

Die Gemeinde kann bei diesen Prognosen auf bereits vorliegende Materialien zurückgreifen, wenn diese den methodischen Anforderungen entsprechen und ihre Aussagekraft zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht verloren haben.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme müssen erfasst und ausgewertet werden

- städtebauliche, soziale und wirtschaftliche Verhältnisse,
- die planungsrechtlichen Verhältnisse (z. B. Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne, Erhaltungssatzungen, örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung),
- die Ziele der Landes- und Regionalplanung,
- Fachplanungen,
- Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Ist ein Bebauungsplan vorhanden, muss geprüft werden, ob auf seiner Grundlage die Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden kann oder ob eine Umplanung und Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.

⁵⁾ z. B. bei restitutionsbefangenen Grundstücken

Erfasst und bewertet werden müssen, soweit dies erforderlich ist, auch die sonstigen rechtlichen Gegebenheiten, z. B. die Eigentumsstruktur. Gegebenenfalls sind hieraus Folgerungen für einen Sozialplan abzuleiten (vgl. Nummer 11.7).

5.4 Einleitungsbeschluss

Die Vorbereitung der Entwicklung wird durch den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen eingeleitet (§ 165 Abs. 4 Satz 2 in Verbindung mit § 141 Abs. 3 Satz 1 und vgl. Muster in Anlage 1a).

5.4.1 Verfahren

Der Beschluss ist an keine Voraussetzungen des Gesetzes gebunden. Er erschöpft sich darin, den Untersuchungsbereich zu bezeichnen. Mit ihm verbunden ist der Auftrag an die Verwaltung der Gemeinde, die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen. Der Beschluss (§ 165 Abs. 4 Satz 2 in Verbindung mit § 141 Abs. 3 Satz 1) ist weder eine Satzung noch ein Verwaltungsakt in Form einer Allgemeinverfügung. Wie auch bei dem Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 Satz 1 handelt es sich hierbei um eine „schlichte“ gemeindliche Verwaltungsmaßnahme.

5.4.2 Wirkung

Mit dem Beschluss treten zum einen gemeindeinterne Wirkungen hinsichtlich der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen ein, zum anderen die Beteiligungs- und Mitwirkungsrechte und -pflichten (§ 165 Abs. 4 Satz 2 in Verbindung mit §§ 137, 138 und 139 sowie § 141 Abs. 4 Satz 1). Zudem findet nun auch nach § 165 Abs. 4 Satz 2 in Verbindung mit § 141 Abs. 4 Satz 1 der § 15 auf die Durchführung eines Vorhabens und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage (Zurückstellung bzw. vorläufige Untersagung bis zu einem Jahr, längstens bis zum In-Kraft-Treten der Entwicklungssatzung) entsprechende Anwendung.

Eine Zurückstellungsmöglichkeit für Anträge auf Teilungsgenehmigung ist nicht mehr vorgesehen. Dies gilt auch für den Fall, dass Gemeinden für Bebauungsgebiete die Teilung von Grundstücken im Wege einer gemeindlichen Satzung einer Genehmigungspflicht unterwerfen. Die entwicklungsrechtliche Genehmigungspflicht für Teilungen (§ 169 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 144 Abs. 2 Nr. 5) entsteht erst mit der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs.

5.4.3 Stichtag

Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 165 Abs. 4 Satz 2 in Verbindung mit § 141 Abs. 3 Satz 2 (vgl. Muster in Anlage 1b)). Sofern kein früherer Zeitpunkt als Stichtag für die Qualifizierung des maßgeblichen Grundstückszustands im Sinne des § 169 Abs. 1 Nr. 6 in

Verbindung mit § 153 Abs. 1 in Betracht kommt, kann die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses auch als so genannter „Stichtag“ für die Ermittlung des entwicklungsunbeeinflussten Bodenwertes (auch Anfangswert) herangezogen werden. Entwicklungsbedingte Bodenwerterhöhungen bleiben nicht erst ab dem förmlichen Beschluss, sondern schon ab der öffentlich erkennbaren Aussicht, dass für ein bestimmtes Gebiet die Entwicklung im förmlichen Verfahren bevorsteht, unberücksichtigt (§ 153 Abs. 1). Diese Aussicht kann sich beispielsweise in der erstmaligen Beratung der Gemeinde über diesen Tagesordnungspunkt manifestieren. Spätestens aber die ortsübliche Bekanntgabe eines Beschlusses über den Beginn von vorbereitenden Untersuchungen würde die konkrete Entwicklungsabsicht hinreichend belegen, so dass zur Ermittlung des entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswertes spätestens der Tag der Bekanntmachung dieses Beschlusses herangezogen werden könnte. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.

5.4.4 Rechte und Pflichten

Mit der ortsüblichen Bekanntgabe eines Beschlusses über den Beginn von vorbereitenden Untersuchungen ergibt sich für alle Beteiligten ein eindeutiger gebietlicher Rahmen, in dessen Grenzen die Mitwirkungsrechte und -pflichten der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange sowie die Auskunftspflicht gelten. Dies ermöglicht es der Gemeinde, bei den Untersuchungen die notwendigen Erkenntnisse zu sammeln.

5.5 Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen münden in den Bericht, der in der Regel als Begründung für die Genehmigung der Entwicklungssatzung herangezogen wird. Sie sind in den Abwägungsprozess zum Satzungsbeschluss einzubeziehen (§ 165 Abs. 3 und vgl. Nummer 6.1).

6. Förmliches Verfahren

6.1 Abwägung und Beschluss der Entwicklungsmaßnahme (Entwicklungssatzung)

Nach § 165 Abs. 6 beschließt die Gemeinde die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs als Satzung (Entwicklungssatzung, vgl. Muster in Anlage 2). Das zuständige Beschlussorgan ist gemäß § 32 Abs. 2 in Verbindung mit § 35 Abs. 2 Nr. 10 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) die Gemeindevertretung bzw. die Stadtverordnetenversammlung und in Gemeinden mit bis zu 100 Einwohnern die Gemeindeversammlung (§ 53 Abs. 1, 2 in Verbindung mit § 35 Abs. 2 Nr. 10 GO). Ein förmliches Satzungsaufstellungsverfahren ist - abgesehen von den vorbereitenden Untersuchungen (vgl. Nummer 5) - nicht vorgesehen. Allerdings sind im Rahmen der beim Erlass der

Entwicklungssatzung vorzunehmenden Abwägung (§ 165 Abs. 3 Satz 2) die Belange der Betroffenen zu berücksichtigen. Dazu gehört auch die Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft und Mitwirkungsmöglichkeiten der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger im Sinne von § 137 und § 139 BauGB (vgl. § 166 Abs. 3 Satz 2). Gegebenenfalls ist die Aufstellung und Fortführung eines Sozialplans in Betracht zu ziehen. Eine förmliche Begründung der Entwicklungssatzung ist nicht erforderlich. Die Rechtfertigung der förmlichen Festlegung ergibt sich aus dem Bericht an die Genehmigungsbehörde (vgl. Nummer 6.2). Auf die Bedeutung der Abwägung wird hingewiesen (§ 1 Abs. 6 und § 165 Abs. 3 Satz 2). Zur Abwägung vgl. Nummer 11.4.6.

6.2 Genehmigung der Entwicklungssatzung

Die Entwicklungssatzung ist von der höheren Verwaltungsbehörde zu genehmigen (§ 165 Abs. 7). Höhere Verwaltungsbehörde für die Genehmigung nach § 165 Abs. 7 ist gemäß § 1 Abs. 1, 2 Baugesetzbuchzuständigkeitsverordnung (BauGBZV) vom 15. Oktober 1997 (GVBl. II S. 831) das für Bauwesen zuständige Ministerium (Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr). Die Gemeinde hat dem Antrag auf Genehmigung einen Bericht über die Gründe beizufügen, die die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs rechtfertigen (vgl. Checkliste in Anlage 6). Der Bericht ist von der Gemeindevertretung/Stadtverordnetenversammlung/Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen und zu billigen. Er ist zwar weder verfahrensrechtliche Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit der Bereichsfestlegung noch hat er rechtsförmliche Bedeutung für die bei der Festlegung zu treffenden materiell-rechtlichen Entscheidungen der Gemeinde. Er ist aber Grundlage für die von der höheren Verwaltungsbehörde auszusprechende Genehmigung. In der Regel sollte der Bericht die wesentlichen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen (vgl. Nummer 5.8) und Ausführungen zur Rechtfertigung der Satzung nach § 165 Abs. 3 (vgl. Nummer 3) enthalten. Der Bericht ist auch wesentliche Entscheidungsgrundlage im Rahmen einer gerichtlichen Nachprüfung (z. B. Normenkontrollverfahren). Auch insofern ist er mit besonderer Sorgfalt abzufassen.

Der Genehmigungsbehörde sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- Wortlaut der Entwicklungssatzung,
- Übersichtskarte (möglichst im Maßstab 1 : 5000), die die Lage des Entwicklungsbereichs erkennen lässt,
- Karte mit den Grenzen des Entwicklungsbereichs (möglichst im Maßstab 1 : 1000),
- beglaubigter Auszug aus der Niederschrift über den Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung/Stadtverordnetenversammlung/Gemeindeversammlung
- beglaubigter Auszug aus der Niederschrift über die Kenntnisnahme und Billigung des Berichts durch die Gemeindevertretung/Stadtverordnetenversammlung/Gemeindeversammlung

- Bericht über die Gründe für die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs (beinhaltet in der Regel den Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen),
- Angaben zur Finanzlage der Gemeinde im Verhältnis zu einer beabsichtigten Kreditaufnahme für die Entwicklung,
- Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Satzung wird ausschließlich geprüft, ob Rechtsverstöße vorliegen (§ 165 Abs. 7 Satz 2 in Verbindung mit § 6 Abs. 2). Hierzu gehört neben den Anwendungsvoraussetzungen des § 165 Abs. 1 bis 4, der sachgerechten Begrenzung des Bereichs und den Verfahrensvorschriften auch die Einhaltung der für ihre Aufstellung maßgeblichen landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über die Befähigung von Kommunalvertretern (§ 38 in Verbindung mit § 28 GO) sowie die Durchführbarkeit der Maßnahme in absehbarer Zeit. Bestandteil der Prüfung ist ferner die ausreichende Bezeichnung des Bereichs in der Satzung.

Wesentlicher Bestandteil der Prüfung sind der Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis nach den dafür geltenden Grundsätzen (§ 165 Abs. 3 Satz 2). Die Abwägung ist im oben genannten Bericht ausführlich darzulegen.

Die Genehmigung ist insbesondere zu versagen, wenn die Festlegungsvoraussetzungen des § 165 Abs. 3 nicht vorliegen. Sie kann mit Nebenbestimmungen im Sinne des § 36 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Brandenburg (VwVfGBbg) versehen werden. Die Prüfung der Satzung erfolgt danach innerhalb von drei Monaten nach Eingang aller erforderlichen Unterlagen bei der höheren Verwaltungsbehörde. Ist die Entwicklungssatzung fehlerhaft, so ist die Genehmigung innerhalb von drei Monaten - bei Verlängerungsmöglichkeit um in der Regel höchstens weitere drei Monate - zu versagen. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht fristgemäß unter Angabe von Gründen abgelehnt wird (§ 165 Abs. 7 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 und 4).

6.3 Bekanntmachung der Entwicklungssatzung

Die Entwicklungssatzung und die erteilte Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde sind ortsüblich bekannt zu machen (vgl. Muster in Anlage 3). Die Gemeinde kann gemäß § 165 Abs. 8 Satz 2 auch nur die Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekannt machen (Ersatzbekanntmachung). Wie bei der Bekanntmachung von Bebauungsplänen ist die Satzung dann zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben (§ 165 Abs. 8 Satz 2, 2. Halbsatz in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5).

In der Bekanntmachung ist auf die Genehmigungspflichten nach § 169 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit §§ 144, 145 und 153 Abs. 2 hinzuweisen (§ 165 Abs. 8 Satz 3). Der Hinweis hat nur deklaratorische Bedeutung

und soll potentiell Betroffene informieren. Im Interesse einer umfassenden Information der Betroffenen empfiehlt sich eine inhaltliche Wiedergabe dieser Bestimmungen. Der Hinweis ist jedoch weder Wirksamkeitsvoraussetzung für die Satzung noch Anwendungsvoraussetzung für den Genehmigungsvorbehalt. Außerdem ist nach § 215 Abs. 2 auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen hinzuweisen. Darüber hinaus kann es zweckmäßig sein, ergänzend darzulegen, dass die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nunmehr beginnt und welcher Beauftragte oder Entwicklungsträger damit betraut ist (vgl. Nummer 7.4).

6.4 In-Kraft-Treten der Entwicklungssatzung

Die Entwicklungssatzung wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich. Den Zeitpunkt der Bekanntmachung bestimmt die Gemeinde. Die Bestimmung eines späteren In-Kraft-Tretens ist jedoch nicht zulässig. Die Form der Bekanntmachung und die Frage, wann die Bekanntmachung bewirkt ist, richtet sich nach der Bekanntmachungsverordnung⁶⁾ in Verbindung mit der Hauptsatzung der Stadt oder Gemeinde. Der Zeitpunkt, zu dem die Bekanntmachung bewirkt ist, folgt aus § 5 Bekanntmachungsverordnung. Im Falle des Abdrucks in der Zeitung wird sie regelmäßig mit Ablauf des Erscheinungstages, im Falle des Aushangs mit Ablauf der Aushangsfrist, bewirkt sein.

Zum Abschluss der Entwicklungsmaßnahme und Aufhebung der Entwicklungssatzung vgl. Nummer 14.

6.5 Mitteilung an das Grundbuchamt

Die Gemeinde hat die Satzung dem Grundbuchamt mitzuteilen und dabei die von der Entwicklungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen (§ 165 Abs. 9). Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, dass eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt wird (Entwicklungsvermerk).

Der Entwicklungsvermerk dient ausschließlich dazu, auf das besondere Entwicklungsrecht hinzuweisen, dem das Grundstück nunmehr unterliegt. Seine Eintragung im Grundbuch hat keine rechtsbegründende Bedeutung für das Entstehen des Genehmigungsvorbehalts (§ 169 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit §§ 144 und 145). Er stellt keine Belastung des Grundstücks dar und nimmt auch keine Rangstelle im Sinne des Grundbuchsrechts ein.

Zweckmäßigerweise sollte die Entwicklungssatzung

auch der für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Stelle mitgeteilt werden.

6.6 Inhalt der Entwicklungssatzung

Zur Entwicklungssatzung gehören:

- die Kennzeichnung des Entwicklungsbereichs mit einer Kurzbezeichnung,
- die Angabe der Ermächtigungsgrundlage, Beschlussdatum,
- die Erklärung, dass das in der Satzung bezeichnete Gebiet als Entwicklungsbereich förmlich festgelegt ist,
- die eindeutige Abgrenzung des Entwicklungsbereichs,
- gegebenenfalls die Erklärung, dass ein näher beschriebenes Gebiet als Anpassungsgebiet festgelegt wird,
- gegebenenfalls die Erklärung, dass ein näher beschriebenes Gebiet als Ersatz- und Ergänzungsgebiet festgelegt wird.

Der Entwicklungsbereich muss in der Entwicklungssatzung eindeutig abgegrenzt werden, so dass die Übertragbarkeit der Grenzen in die Örtlichkeit einwandfrei möglich ist. Dies kann geschehen durch

- die zweifelsfreie Grenzbeschreibung oder
- die zeichnerische Darstellung in einer geeigneten Karte, die Bestandteil der Satzung wird, oder
- eine Kombination von zeichnerischer und beschreibender Darstellung oder
- eine Kombination der Kurzbezeichnung des Entwicklungsbereichs mit einer Aufführung der einzelnen Grundstücke mit ihrer katastertechnischen Bezeichnung (Gemarkung, Flur, Flurstück⁷⁾) (vgl. hierzu BVerwG, Beschluss vom 25.02.1993 - 4 NB 18.92, BBauBl. 1993, S. 574).

Es ist darauf zu achten, dass bei der Festlegung des Entwicklungsbereichs durch Kombination von Gesamtbezeichnung und Aufzählung der Grundstücke mit ihren katastermäßigen Bezeichnungen in der Entwicklungssatzung Ungenauigkeiten auftreten können, die unter Umständen auf die Rechtsbeständigkeit der gesamten Satzung durchschlagen. Auf Änderungen der Grundstücksbezeichnungen durch laufende Verfahren, wie Grundstücksteilungen, Flurbereinigung, Umlegung oder Grenzregelungen ist zu achten.

Sofern die Abgrenzung des Entwicklungsbereichs nicht durch zeichnerische Darstellung in einer Karte erfolgt, sollte zur Erläuterung der Satzung dennoch eine Karte mit den Grenzen des Entwicklungsbereichs angefertigt werden. Es empfiehlt sich in diesem Fall aber nicht, diese Karte zum Bestandteil der Satzung zu erklären.

⁶⁾ Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen (Bekanntmachungsverordnung -BekanntmV-) vom 25. April 1994 (GVBl. II S. 314), geändert durch Verordnung vom 12. November 1994 (GVBl. II S. 970)

⁷⁾ Allein die Aufzählung der einzelnen Grundstücke ist nicht ausreichend.

Aus Gründen der Rechtsklarheit sollte der Inhalt der Satzung auf die vorgenannten Angaben beschränkt werden; die Beschreibung von städtebaulichen Zielen u. a. sollten dem Bericht vorbehalten bleiben.

6.7 Rechtsmittel

Gegen die Satzung, durch die der städtebauliche Entwicklungsbereich förmlich festgelegt wird, kann ein Normenkontrollverfahren nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) eingeleitet werden.

Der Antrag kann nur innerhalb von zwei Jahren nach Bekanntmachung der Satzung gestellt werden (§ 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO). Mängel der Satzung über die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereiches können durch ergänzendes Verfahren behoben werden (§ 215 a). Im Übrigen wird auf die Heilungsbestimmung der §§ 214 und 215 hingewiesen.

Davon unberührt bleibt die Möglichkeit, dass ein Gericht im Rahmen einer Anfechtungsklage gegen einen auf der Grundlage der Entwicklungssatzung ergangenen Verwaltungsakt inzident prüft, ob die Satzung nichtig ist.

II. Vollzug und gesetzliches Instrumentarium

7. Aufgabenträger der Entwicklungsmaßnahme

7.1 Aufgabe der Gemeinde

Die Entwicklungsmaßnahme wird grundsätzlich von der Gemeinde vorbereitet und durchgeführt. Sie hat die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ein funktionsfähiger Bereich entsteht. Die Gemeinde erfüllt diese Aufgabe in der Regel dann, wenn sie die Grundstücke in dem Entwicklungsbereich erwirbt, sie entsprechend den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme neu ordnet, erschließt und im Anschluss daran unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung und unter Beachtung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme an Bauwillige, vorrangig an die früheren Eigentümer veräußert, die sich dazu verpflichten, die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahme zu bebauen (§ 169 Abs. 5 und 6). Die Gemeinde erfüllt diese Aufgabe auch, wenn sie ohne Zwischenerwerb mit den Eigentümern Vereinbarungen trifft, die zum gleichen Ziel führen (vgl. Nummer 8.2).

Die Regelungen der §§ 165 ff. begründen daher bestimmte Handlungspflichten der Gemeinde (z. B. Aufstellung eines Bebauungsplanes ohne Verzug, den Grundstückserwerb, die Neuordnung und Erschließung sowie Wiederveräußerung) und bestimmte Rechte zur Sicherung der Entwicklungsziele (z. B. den gemeindli-

chen Genehmigungsvorbehalt bezogen auf erhebliche Rechtsvorgänge und Vorhaben oder die Enteignung).

Die Durchführung der Gesamtmaßnahme umfasst die Ordnungs- und Baumaßnahmen im Entwicklungsbereich (und in Anpassungs- sowie Ersatz- und Ergänzungsgebieten), die nach den Zielen und Zwecken der Entwicklung erforderlich sind (§ 169 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit § 146).

Die Durchführung der Ordnungsmaßnahme ist Aufgabe der Gemeinden. Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören

- a) die Neuordnung von Grundstücken einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
- b) der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- c) die Freilegung von Grundstücken,
- d) die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie
- e) sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können,
- f) Maßnahmen und Flächenbereitstellungen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle (§ 169 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit § 147 Satz 2).

7.2 Planungsverband, Zweckverband und kommunale Gesellschaften

Nach § 166 Abs. 4 können die Aufgaben zur Vorbereitung und Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme einem Planungsverband (§ 205 Abs. 4) übertragen werden. Dem Planungsverband können – im Gegensatz zu den Beauftragten (vgl. Nummer 7.4) – hoheitliche Aufgaben übertragen werden.

Wird von mehreren Gemeinden gemeinsam eine Entwicklungsmaßnahme (z. B. ein Güterverkehrszentrum) durchgeführt, können diese einen Zweckverband [§§ 4 ff. des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit im Land Brandenburg (GKG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 1999 (GVBl. I S. 194)] zur Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme einrichten.

In Betracht kommt auch die Übertragung der Aufgabe der Vorbereitung und Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme auf das Amt gemäß § 5 Abs. 4 Amtsordnung (AmtsO).

7.3 Aufgaben der Eigentümer

Die Durchführung von Baumaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der privaten und öffentlichen Eigentümer (§ 169 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit § 148).

Die Gemeinde kann die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen auf Grund eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer eines Grundstücks überlassen (§ 169 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit § 146 Abs. 3). Der Vertrag sollte mit der Ablösungsvereinbarung (vgl. Nummer 9.3) verbunden werden.

Der Gemeinde obliegt jedoch, für die Errichtung und Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zu sorgen und die Durchführung „sonstiger Baumaßnahmen“, soweit sie Eigentümerin ist oder nicht gewährleistet ist, dass diese vom einzelnen Eigentümer zügig und zweckmäßig durchgeführt werden.

Die Gemeinde kann nach § 146 Abs. 3 Satz 1 auf Grund vertraglicher Vereinbarungen – ebenso wie Ordnungsmaßnahmen – auch die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3) ganz oder teilweise Grundstückseigentümern überlassen (z. B. eine Kindertagesstätte). Die den Grundstückseigentümern dadurch entstandenen Kosten sind ebenso wie bei vertraglich übernommenen Ordnungsmaßnahmen auch auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen (§ 155 Abs. 1 Nr. 2, 2. Halbsatz). Soweit solche Kosten über den Ausgleichsbetrag hinausgehen und die Erstattung nicht vertraglich ausgeschlossen wurde, hat die Gemeinde sie dem Eigentümer zu erstatten (§ 155 Abs. 6).

Ist die zügige und zweckmäßige Durchführung der vertraglich übernommenen Maßnahmen durch den Eigentümer nicht gewährleistet, hat die Gemeinde insoweit für die Durchführung der Maßnahmen zu sorgen oder sie selbst zu übernehmen (§ 169 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit § 146 Abs. 3 Satz 2).

7.4 Entwicklungsträger und andere Beauftragte

Die Gemeinde kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Rahmen einer Entwicklungsmaßnahme, soweit es sich nicht um hoheitliche Maßnahmen handelt, eines treuhänderischen Entwicklungsträgers bedienen (§ 167 in Verbindung mit §§ 157 und 158).

Die Gemeinde hat auch die Möglichkeit, einen anderen Beauftragten zu beauftragen, an den nicht die Anforderungen gestellt werden, die ein bestätigter Entwicklungsträger zu erfüllen hat. Als Aufgaben kommen vor allem Tätigkeiten im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen oder der Projektsteuerung in Betracht.

Als bestätigter Entwicklungsträger oder anderer Beauftragter können auch kommunale Gesellschaften oder Gesellschaften mit qualifizierter kommunaler Beteiligung, wie z. B. Sparkassen, in Frage kommen.

Aufgaben zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, also

1. Maßnahmen, die nach den §§ 146 bis 148 der Gemeinde obliegen,
2. der Erwerb von Grundstücken (sowohl zur Vorbereitung als auch Durchführung der Entwicklungsmaßnahme) und
3. die Bewirtschaftung von Mitteln, die der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dienen,

können nur einem bestätigten Entwicklungsträger über-

tragen werden (§ 167 Abs. 1 in Verbindung mit § 157 Abs. 1).

7.4.1 Voraussetzungen für eine Tätigkeit als Entwicklungsträger

Die Gemeinde darf Aufgaben nach § 157 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 bis 3 nur einem Unternehmen übertragen, dem die zuständige Landesbehörde - das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr - bestätigt hat, dass es die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgaben als Entwicklungsträger erfüllt (§ 167 Abs. 1 in Verbindung mit § 158). Die Bestätigung durch die zuständige Behörde, dass ein Entwicklungsträger die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgabe erfüllt, kann allgemein oder für den einzelnen Fall ausgesprochen werden.

Die Bestätigung als Entwicklungsträger kann nur ausgesprochen werden, wenn

1. das Unternehmen nicht selbst als Bauunternehmen tätig oder von einem Bauunternehmen abhängig ist,
2. das Unternehmen nach seiner Geschäftstätigkeit und seinen wirtschaftlichen Verhältnissen geeignet und in der Lage ist, die Aufgaben eines Entwicklungsträgers ordnungsgemäß zu erfüllen,
3. das Unternehmen, sofern es nicht bereits kraft Gesetzes einer jährlichen Prüfung seiner Geschäftstätigkeit und seiner wirtschaftlichen Verhältnisse unterliegt, sich einer derartigen Prüfung unterworfen hat oder unterwirft,
4. die zur Vertretung berufenen Personen sowie die leitenden Angestellten die erforderliche geschäftliche Zuverlässigkeit besitzen.

Die Bestätigung kann widerrufen werden, wenn die oben genannten Voraussetzungen nicht mehr vorliegen (§ 167 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 158 Abs. 2).

7.4.2 Entwicklungsträger als Treuhänder

Der Entwicklungsträger führt die ihm von der Gemeinde übertragenen Aufgaben im eigenen Namen, aber für Rechnung der Gemeinde, das heißt als deren Treuhänder, durch (§ 167 Abs. 2 Satz 1). Die Rechtsform des „unternehmerischen“ Trägers (im eigenen Namen und für eigene Rechnung arbeitend) ist – abweichend von dieser zulässigen Rechtsform eines Sanierungsträgers – im Entwicklungsrecht nicht möglich (§ 167 Abs. 2 und § 159 Abs. 1 Satz 3).

Der Treuhänder muss für die Durchführung seiner Tätigkeit ein Treuhandvermögen bilden, dessen Eigentümer er selbst ist, das wirtschaftlich jedoch der Gemeinde zuzurechnen ist. Für das Treuhandvermögen gelten die Sondervorschriften der §§ 160 und 161.

7.4.3 Veräußerungspflicht des Entwicklungsträgers für die von ihm erworbenen Grundstücke

Der Entwicklungsträger ist verpflichtet, die Grund-

stücke des Treuhandvermögens nach ihrer Neuordnung und Erschließung unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung und unter Beachtung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme an Bauwillige zum Neuordnungswert zu veräußern. Der Entwicklungsträger ist dabei an die Weisungen der Gemeinde gebunden. Von dieser Veräußerungspflicht sind die Flächen ausgenommen, die als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen in einem Bebauungsplan festgesetzt sind oder für sonstige öffentliche Zwecke oder als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden (§ 167 Abs. 3, § 169 Abs. 5 bis 8).

8. Grunderwerb

8.1 Grunderwerb durch die Gemeinde

Die Gemeinde soll die Grundstücke im Entwicklungsbereich erwerben. Dabei soll sie feststellen, ob und in welcher Rechtsform die bisherigen Eigentümer einen späteren Erwerb von Grundstücken oder Rechten, zum Beispiel nach dem Wohnungseigentumsgesetz (vgl. § 166 Abs. 3, § 169 Abs. 6 in Verbindung mit § 89 Abs. 4), anstreben. Zu dem von der Gemeinde (oder dem Entwicklungsträger) zu zahlenden Ankaufspreis vgl. Ausführungen Nummer 11.1.11.

8.2 Ohne Zwischenerwerb durch die Gemeinde

Die Regelung des § 166 Abs. 3, wonach die Gemeinde die Grundstücke im Entwicklungsbereich erwerben soll, um die Entwicklung selbst oder durch einen Entwicklungsträger durchzuführen, entspricht nur bedingt den Anforderungen an eine wirtschaftliche und möglichst konsensuale Durchführungsstrategie. Vielmehr sollten auch in Entwicklungsbereichen in möglichst großem Umfang Privatinitiativen von bauwilligen Grundstückseigentümern einbezogen werden. Da die Zwischenfinanzierung der Grundstücke ein wesentlicher Ausgabenfaktor bei der Umsetzung einer Entwicklungsmaßnahme darstellt, empfiehlt sich für die Gemeinde, bereits bei der Vorbereitung des Satzungsbeschlusses frühzeitig zu prüfen, ob in Teilbereichen ein Verzicht auf den kommunalen Zwischenerwerb möglich ist (vgl. dazu Nummern 8.3, 13 und 17.5).

8.2.1 Abwendungsvereinbarung

Die Gemeinde soll nach § 166 Abs. 3 Satz 3 von dem Erwerb eines Grundstücks absehen, wenn

1. bei einem baulich genutzten Grundstück die Art und das Maß der baulichen Nutzung bei der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nicht geändert werden sollen oder
2. der Eigentümer eines Grundstücks, dessen Verwendung nach den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, in der La-

ge ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen, und er sich hierzu verpflichtet.

Dies bedeutet, dass sie im Regelfall beim Vorliegen solcher Ausnahmefälle tatsächlich von dem Erwerb Abstand nehmen muss.

Der Eigentümer eines Grundstückes, der den Erwerb durch die Gemeinde gemäß § 166 Abs. 3 Satz 3 Nr. 2 abwenden will, soll in der Regel die erforderliche Verpflichtungserklärung in Gestalt eines öffentlich-rechtlichen Vertrages nach § 54 VwVfGBbg abgeben. Die Pflichten des Grundstückseigentümers werden also in einer schriftlichen Vereinbarung (Abwendungsvereinbarung) detailliert geregelt. In diese Vereinbarung können auch Regelungen über die Ablösung des Ausgleichsbetrags (§ 166 Abs. 3 Satz 4 und § 169 Abs. 1 Nr. 7 in Verbindung mit § 154 Abs. 3 Satz 2) aufgenommen werden. Dabei besteht die Möglichkeit, einen höheren Betrag zu vereinbaren, um die Kosten der Entwicklungsmaßnahme zu decken (§ 154 Abs. 3 Satz 2).

Es sind jedoch atypische Fallkonstellationen denkbar, in denen sich die Gemeinde über diese Sollvorschrift hinwegsetzen und gleichwohl erwerben oder gar enteignen kann. Dies kann z. B. dann gegeben sein, wenn ein Eigentümer nur bereit ist, einen Teil seines Grundstücks zu bebauen oder wenn die Grundstücke zuerst von der Gemeinde neu geordnet werden müssen.

8.2.2 Direkterwerb

Die Gemeinde soll auch vom Grunderwerb absehen, wenn ein anderer das Grundstück oder mehrere Grundstücke direkt vom Eigentümer oder mehreren Eigentümern zu dem entwicklungsunbeeinflussten Wert erwirbt (unmittelbarer Erwerb durch Investor) und sich gegenüber der Kommune verpflichtet hat, das zu erwerbende Grundstück nach den Zielen und Zwecken der Maßnahme zu nutzen. Da der Erwerb der Gemeinde zur Genehmigung vorzulegen ist (§ 169 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit §§ 144 und 145), wird sie vom Erwerber eine Verpflichtungserklärung verlangen (§ 166 Abs. 3 Satz 3 Nr. 2). Diese sollte (ebenso wie bei allen anderen Eigentümern von Grundstücken, die den Erwerb durch die Gemeinde gemäß § 166 Abs. 3 Satz 3 Nr. 2 abwenden wollen) in Gestalt eines öffentlich-rechtlichen Vertrages nach § 54 VwVfGBbg abgegeben werden. Es muss außerdem sichergestellt werden, dass auch bei Einbeziehen eines Investors in Teilbereichen der Entwicklungsmaßnahme die besondere Systematik des Entwicklungsrechts, insbesondere §§ 152 ff. (Besondere entwicklungsrechtliche Vorschriften) gewahrt bleibt.

8.3 Grunderwerbsteuer

Werden im Entwicklungsbereich Grundstücke für die Neuordnung durch die Gemeinde zwischenerworben, muss diese eine Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 v. H. vom Grundstückspreis entrichten. Erfolgt der Zwischen-

erwerb durch einen Entwicklungsträger, unterliegt zum einen der Entwicklungsträger und zum anderen der damit einhergehende Erwerb der Verwertungsbefugnis durch die Gemeinde der Grunderwerbssteuerpflicht. Die bauwilligen Letzterwerber der neu geordneten Grundstücke (vor allem private Bauherren, Investoren oder andere öffentliche Aufgabenträger) müssen erneut eine Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 v. H. entrichten. Um den Zweck des Zwischenerwerbs zu erreichen und dennoch die doppelte Besteuerung zu vermeiden, besteht die Möglichkeit, dass die verkaufsbereiten Eigentümer der Grundstücke der Gemeinde oder dem Entwicklungsträger bis zum Zeitpunkt des Erwerbs durch Bauwillige (auf der Grundlage einer Vereinbarung) eine uneingeschränkte Nutzungsbefugnis einräumen, die eine Bewirtschaftung und zeitgerechte Vermarktung an bauwillige Käufer sicherstellt. In dem Fall der Entwicklung ohne Zwischenerwerb (vgl. Nummer 8.2) ist die Grunderwerbsteuer ohnehin nur einmal fällig.

9. Ausgleichsbeträge

9.1 Ausgleich zur Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme

Der Eigentümer, dessen Grundstück von der Gemeinde nicht zwischenerworben wird, ist verpflichtet, einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu entrichten. Miteigentümer sind im Verhältnis ihrer Anteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum heranzuziehen. Im Falle des Erbbaurechts verbleibt die Ausgleichspflicht grundsätzlich beim Eigentümer (§ 169 Abs. 1 Nr. 7 in Verbindung mit § 154 Abs. 1).

9.2 Ermittlung des Ausgleichsbetrags

Die durch die Entwicklung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Entwicklung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Entwicklungsbereichs ergibt (Endwert). Der Ausgleichsbetrag entspricht diesem Unterschied (§ 169 Abs. 1 Nr. 7 in Verbindung mit § 154 Abs. 2).

9.3 Fälligkeit

Die Ausgleichsbetragspflicht entsteht mit dem Abschluss der Entwicklung (§ 169 Abs. 1 Nr. 7 in Verbindung mit § 154 Abs. 3) und ist durch Bescheid fällig zu stellen.

Die Gemeinde kann vor Abschluss der Entwicklung die Ablösung des Ausgleichsbetrags im Ganzen mit dem Eigentümer vereinbaren; dabei kann zur Deckung der Kosten der Entwicklungsmaßnahme auch ein höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Im

Übrigen sind im Rahmen der einvernehmlichen und endgültigen Ablösung auch Sicherheitszuschläge bei Unsicherheiten der Bemessungsgrundlagen zulässig.

Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Entwicklung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

Die Gemeinde kann von den Eigentümern auf den zu entrichtenden Ausgleichsbetrag Vorauszahlungen verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Entwicklung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist (§ 169 Abs. 1 Nr. 7 in Verbindung mit § 154 Abs. 6).

Die Gemeinde fordert – außer bei vorzeitiger Ablösung – den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheids fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der anrechnungsfähigen Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben. Mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem der Ausgleichsbetrag entstanden ist, beginnt die vierjährige Frist der Festsetzungsverjährung [vgl. § 155 Abs. 5 in Verbindung mit § 12 Abs. 1 Nr. 4 Buchstabe b Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1999 (GVBl. I S. 231) und §§ 169, 170 Abgabenordnung (AO)].

Anrechnungsfähige Beträge sind vor allem die Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat (vgl. § 155 Abs. 1).

Sind dem Eigentümer Kosten aus der Übernahme von Ordnungsmaßnahmen oder der Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen entstanden, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten bzw. mit dem Ausgleichsbetrag zu verrechnen, soweit die Übernahme vertraglich vereinbart worden ist (§ 155 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 146 Abs. 3; § 155 Abs. 6). Möglich ist es auch, dass der Eigentümer vertraglich auf die Kostenerstattung verzichtet (§ 155 Abs. 6).

Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück (§ 169 Abs. 1 Nr. 7 in Verbindung mit § 154 Abs. 4 Satz 3).

9.4 Umwandlung in ein Tilgungsdarlehen

Die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Die Darlehensschuld ist mit höchstens

6 v. H. jährlich zu verzinsen und mit 5 v. H. zuzüglich der ersparten Zinsen jährlich zu tilgen. Der Tilgungssatz kann im Einzelfall bis auf 1 vom Hundert herabgesetzt werden und das Darlehen niedrig verzinslich oder zinsfrei gestellt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten oder zur Vermeidung einer von dem Ausgleichsbetragspflichtigen nicht zu vertretenden Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung geboten ist. Die Gemeinde soll den zur Finanzierung der Neubebauung, Modernisierung oder Instandsetzung erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor einem zur Sicherung ihres Tilgungsdarlehens bestellten Grundpfandrecht einräumen (§ 169 Abs. 1 Nr. 7 in Verbindung mit § 154 Abs. 5).

9.5 Absehen vom Ausgleichsbetrag

Die Gemeinde kann für den förmlich festgelegten Entwicklungsbereich oder für zu bezeichnende Teile des Entwicklungsbereichs von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn

1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist und
2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Die Entscheidung kann auch getroffen werden, bevor die Entwicklung abgeschlossen ist (§ 169 Abs. 1 Nr. 7 in Verbindung mit § 155 Abs. 3).

Im Einzelfall kann die Gemeinde auch von der Erhebung des Ausgleichsbetrags ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Die Freistellung kann auch für den Fall vorgesehen werden, dass die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, also vor Abschluss der Entwicklung (§ 169 Abs. 1 Nr. 7 in Verbindung mit § 155 Abs. 4).

Im Übrigen sind die Vorschriften des KAG über kommunale Beiträge einschließlich der Bestimmungen über die Stundung und den Erlass entsprechend anzuwenden (§ 169 Abs. 1 Nr. 7 in Verbindung mit § 155 Abs. 5).

10. Wiederveräußerung der Grundstücke

Die Gemeinde (bzw. der Entwicklungsträger – vgl. Nummer 7.4.3) ist verpflichtet, die Grundstücke, die sie zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme freihändig oder nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs erworben hat und die nicht für öffentliche Zwecke benötigt werden, nach ihrer Neuordnung und Erschließung zu veräußern (§ 169 Abs. 5 bis 8).

10.1 Kriterien der Wiederveräußerung

1. Die Grundstücke sind unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung und unter Beachtung der

Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme an Bauwillige zu veräußern, die sich verpflichten, die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahme zu bebauen.

2. Bei der Veräußerung der Grundstücke sind zunächst die früheren Eigentümer zu berücksichtigen, es sei denn, sie haben schriftlich gegenüber der Gemeinde oder dem Entwicklungsträger verzichtet.
3. Auf die Veräußerungspflicht ist § 89 Abs. 4 anzuwenden.
4. Zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung festgesetzte Grundstücke sind Land- oder Forstwirten anzubieten, die zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Grundstücke übereignet haben oder abgeben mussten (§ 169 Abs. 6).

10.2 Wiederveräußerung zum Neuordnungswert

Das Grundstück oder das Recht ist zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs ergibt (Neuordnungswert; § 169 Abs. 8).

Bei der Ermittlung des Neuordnungswerts ist nach Maßgabe des § 154 Abs. 1 Satz 2 und 3 im Hinblick auf

- Erschließungsmaßnahmen im Sinne des § 127 Abs. 2 sowie im Hinblick auf
- Maßnahmen bzw. Flächenbereitstellungen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 3, soweit sie nach § 9 Abs. 1 a an anderer Stelle den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet sind und von der Gemeinde oder dem Entwicklungsträger anstelle der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt werden,

von einem insoweit erschließungsbeitragsfreien und kostenstattungsbeitragsfreien Neuordnungswert auszugehen. Die Ausführungen unter Nummer 11.6.3 zum Bundes-Bodenschutzgesetz sind entsprechend bei der Bemessung der Neuordnungswerte anzuwenden.

10.3 Umwandlung der entwicklungsbedingten Werterhöhung in ein Tilgungsdarlehen

Die Gemeinde hat auf Antrag des Eigentümers den Teil des Neuordnungswertes, der durch die Entwicklung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht, in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern dem Käufer nicht zugemutet werden kann, die volle Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Nach § 169 Abs. 8 Satz 2 in Verbindung mit § 154 Abs. 5 gilt hier das zum Ausgleichsbetrag Ausgeführte (vgl. Nummer 9.4). Ob dem Antrag stattzugeben ist, richtet sich nach den persönlichen Verhältnissen des Erwerbers des Grundstückes. § 154 Abs. 5 sieht vor, dass die Darlehensschuld mit höchstens 6 v. H. jährlich zu tilgen ist. Der Tilgungssatz kann im Einzelfall auf 1 v. H.

herabgesetzt werden. Als Voraussetzungen für diese weiteren Erleichterungen nennt das Gesetz, dass die Herabsetzung entweder

- im öffentlichen Interesse oder
- zur Vermeidung unbilliger Härten oder
- zur Vermeidung einer von dem Käufer nicht zu vertretenden Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung

geboten ist.

11. Die besonderen gesetzlichen Instrumente im Entwicklungsbereich

Die Instrumente, die in dem Entwicklungsbereich zur Anwendung kommen, ergeben sich vor allem aus § 169. Dabei ist zu beachten, dass sie dem Sanierungsrecht entnommen und entsprechend anzuwenden sind, das heißt, unter Berücksichtigung der besonderen Ziele und Zwecke einer Entwicklungsmaßnahme.

11.1 Gemeindlicher Genehmigungsvorbehalt

Im Entwicklungsbereich bedürfen bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde (§ 169 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit §§ 144 und 145).

11.1.1 Vorhaben

Im Entwicklungsbereich bedürfen insbesondere die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder die Beseitigung baulicher Anlagen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde (§ 169 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 144 Abs. 1 Nr. 1), und zwar zusätzlich zu der bauordnungsrechtlichen Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde⁸⁾. Auch erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen, die für sich sonst nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, bedürfen der Genehmigung durch die Gemeinde (§ 169 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 144 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 14 Abs. 1 Nr. 2).

Genehmigungsfrei sind lediglich die in § 144 Abs. 4 aufgeführten Vorhaben, z. B. solche, an denen die Gemeinde oder der Entwicklungsträger beteiligt sind oder solche, die bereits vor der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs baurechtlich genehmigt wurden oder auf Grund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, sowie Unterhaltungsarbeiten (§ 169 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 144 Abs. 4 Nr. 3).

11.1.2 Grundstücksteilung

Die Teilung im Entwicklungsbereich bedarf der schrift-

lichen Genehmigung (§ 169 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 144 Abs. 2 Nr. 5). Das Grundbuchamt darf eine entsprechende Eintragung in das Grundbuch erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorgelegt ist (§ 169 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 144 Abs. 2 Nr. 5, § 145 Abs. 6 und § 20 Abs. 2).

11.1.3 Baulast/Grunddienstbarkeit

Die Begründung⁹⁾, Änderung oder Aufhebung einer Baulast/Grunddienstbarkeit im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich bedarf der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde (§ 169 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 144 Abs. 2 Nr. 4). Insoweit ist das Entwicklungsmaßnahmenrecht dem Umlegungsrecht (vgl. § 51 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1) angeglichen worden.

11.1.4 Miet- und Pachtverhältnisse

Einer schriftlichen Genehmigung der Gemeinde bedürfen alle Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird (§ 169 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 144 Abs. 1 Nr. 2).

11.1.5 Veräußerung eines Grundstücks

Die Grundstücksveräußerung unterliegt dem gemeindlichen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 144 Abs. 2 Nr. 1. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist insbesondere die Preisklausel des § 153 Abs. 2 zu beachten (§ 169 Abs. 1 Nr. 6). Erst mit der erteilten Genehmigung kommt ein wirksamer Kaufvertrag zustande, der z. B. die Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3) ermöglicht.

Die Genehmigungspflicht besteht auch für Verträge, in denen sich der Eigentümer zur Veräußerung oder Belastung des Grundstücks verpflichtet (z. B. auch Optionsverträge, durch die eine Verpflichtung zu einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks begründet wird). Ist jedoch bereits dieser schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt (§ 169 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 144 Abs. 2 Nr. 3).

Die Abtretung von Restitutionsansprüchen ist nicht ge-

⁸⁾ Zu beachten ist, dass ein Investitionsvorrangbescheid nicht die Genehmigung nach § 144 ersetzt [§ 11 Abs. 1 Investitionsvorranggesetz (InvVorG)].

⁹⁾ Die Begründung einer neuen Baulast ist in Brandenburg nicht mehr möglich. Eingetragene Baulasten gelten jedoch bis zur Löschung der Baulastenverzeichnisse mit Ablauf des 31. Dezember 2004 fort (§ 92 Abs. 6 Brandenburgische Bauordnung). An die Stelle der Baulast ist in Brandenburg die Sicherung durch Grunddienstbarkeiten getreten [vgl. Runderlass Nr. 3/1994 des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 30. September 1994 „Rechtliche Sicherung von Grunddienstbarkeiten im bauaufsichtlichen Verfahren“ (nicht veröffentlicht)].

nehmungsbefähigt im Sinne des § 169 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 144.

11.1.6 Aufnahme einer Hypothek auf das Grundstück

Der Eigentümer darf ohne eine gemeindliche Genehmigung ein das Grundstück belastendes Recht bestellen, wenn die Schuldaufnahme mit der Durchführung von Baumaßnahmen auf dem Grundstück im Zusammenhang steht, die ihrerseits den Entwicklungszielen entsprechen; andernfalls bedarf er der besonderen Genehmigung durch die Gemeinde (§ 169 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 144 Abs. 2 Nr. 2).

11.1.7 Fristen der Gemeinde bei der Genehmigung vorstehender Vorhaben und Rechtsvorgänge

Über die Genehmigung ist binnen eines Monats nach Eingang des Antrags bei der Gemeinde zu entscheiden. Kann die Prüfung des Antrags in dieser Frist nicht abgeschlossen werden, ist die Frist vor ihrem Ablauf in einem dem Antragsteller mitzuteilenden Zwischenbescheid um den Zeitraum zu verlängern, der notwendig ist, um die Prüfung abschließen zu können. Die Verlängerung der vorstehend bezeichneten Frist darf höchstens drei Monate betragen. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird (§ 169 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 145 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 19 Abs. 3 Satz 3 bis 5).

11.1.8 Versagungsgründe

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Entwicklung unmöglich machen, wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Entwicklung zuwiderlaufen würde. Eine Erschwerung in diesem Sinne liegt z. B. vor, wenn bei der Veräußerung eines Grundstücks der Kaufpreis den Verkehrswert des entwicklungsunbeeinflussten Grundstücks deutlich überschreitet (vgl. § 145 Abs. 2 in Verbindung mit § 153 Abs. 2). Die Gemeinde kann die Genehmigung auch unter Auflagen oder gegebenenfalls in den Fällen des § 144 Abs. 1 auch befristet oder bedingt erteilen. Wird die Genehmigung unter Auflagen, Bedingungen oder Befristungen erteilt, ist die hierdurch betroffene Vertragspartei berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit der Entscheidung vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 354 und 356 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) entsprechend anzuwenden (§ 169 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 145 Abs. 4 Satz 2 und § 51 Abs. 4 Satz 2 und 3). Die Gemeinde kann auch die Erteilung der Genehmigung vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrags abhängig machen, wenn dadurch Versagungsgründe im Sinne des Entwicklungsrechts ausgeräumt werden (§ 169 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 145 Abs. 4 Satz 3).

11.1.9 Beseitigung der Versagungsgründe durch den Betroffenen

Der Eigentümer kann z. B. gegenüber der Gemeinde erklären, dass er auf Entschädigungen verzichtet, die gegebenenfalls sonst von der Gemeinde für die von ihm bewirkten Werterhöhungen zu leisten wären. Wird durch diese Erklärung die „wesentliche Erschwerung“ beseitigt, hat die Gemeinde die Genehmigung zu erteilen. (§ 169 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 145 Abs. 3).

11.1.10 Übernahmeverlangen

Soweit es dem Eigentümer nach der Versagung einer solchen Genehmigung mit Rücksicht auf die Durchführung der Entwicklung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, kann er von der Gemeinde verlangen, das Grundstück zu übernehmen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des förmlich festgelegten Entwicklungsbereichs, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des förmlich festgelegten Entwicklungsbereichs gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück (Enteignung) verlangen (§ 168, § 169 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 145 Abs. 5). Vgl. auch Nummer 11.3.4.

11.1.11 Entschädigung bei Entziehung des Eigentums

Die Gemeinde ist gehalten, eine Entschädigung zu gewähren, die nach den entschädigungsrechtlichen Vorschriften des Enteignungsrechts zu bemessen ist, wobei der entwicklungsunbeeinflusste Wert zugrunde zu legen ist (§§ 93 ff., § 169 Abs. 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 153 - vgl. auch Nummer 11.3.2).

Grundsätzlich gilt, dass die Gemeinde Grundstücke im Entwicklungsbereich zum Verkehrswert des Grundstücks erwirbt, der sich ohne Aussicht auf die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung gebildet hat, dem so genannten entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert (§ 169 Abs. 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 153 Abs. 1). Dieser Wert ist während der gesamten Durchführungsphase der Entwicklungsmaßnahme maßgebend; allein Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.

Da städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in der Regel in Gebieten durchgeführt werden, in denen schon auf Grund des allgemeinen Siedlungsdrucks und der sonsti-

gen Situationsmerkmale eine allgemeine Bauerwartung oder zumindest ein über den innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert hinausgehender Entwicklungszustand festgestellt werden kann, ist gegebenenfalls dieser Wert auch für den Erwerb der Grundstücke maßgebend.

In den Ausnahmefällen, in denen sich im Entwicklungsbereich nur der innerlandwirtschaftliche Verkehrswert im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 1 Wertermittlungsverordnung (WertV) herausgebildet hat und dieser nach den Grundsätzen des § 153 Abs. 1 anzusetzen wäre, sieht § 169 Abs. 4 für land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke folgendes Bewertungsprivileg vor: Die betroffenen Land- und Forstwirte werden danach über den sich nach § 153 Abs. 1 ergebenden Verkehrswert hinaus mindestens mit dem Verkehrswert entschädigt, der in vergleichbaren Fällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt dort zu erzielen wäre, wo keine Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen sind; es handelt sich hierbei um den Verkehrswert für besondere land- oder forstwirtschaftlich genutzte oder nutzbare Grundstücke im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV (begünstigtes Agrarland).

11.2 Vorkaufsrecht

Der Gemeinde steht im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich ein Allgemeines Vorkaufsrecht zu (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3).

Allerdings steht der Gemeinde dieses Vorkaufsrecht nicht beim Kauf von Eigentumswohnungen zu (auch nicht bei sonstigen Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz) und auch nicht beim Kauf von Erbbaurechten.

Vor der förmlichen Festlegung kann bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen ein Vorkaufsrecht bestehen (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 und 6) oder die Gemeinde kann ein Satzungs-vorkaufsrecht begründen (§ 25), das vor allem im Zusammenhang mit dem Beschluss über die vorbereitenden Untersuchungen sinnvoll sein kann.

11.2.1 Ausschluss des Vorkaufsrechts der Gemeinde

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist in den Fällen des § 26 ausgeschlossen. Nach § 26 Nr. 4 ist es z. B. ausgeschlossen, wenn das Grundstück den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme entsprechend bebaut ist und genutzt wird und eine auf dem Grundstück befindliche bauliche Anlage keine Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 aufweist.

In allen übrigen Fällen besteht ein Vorkaufsrecht im Entwicklungsbereich. Dies wird auch nicht durch die Person des Verfügenden oder ungeklärte Eigentumsverhältnisse in Frage gestellt. Das Vorkaufsrecht besteht in den neuen Ländern z. B. also auch in Bezug auf Veräußerungen der Treuhandanstalt oder bei ungeklärten Eigentumsfragen. Wichtig ist nur, dass allein auf Grund eines

wirksamen Kaufvertrages die Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist. Alle erforderlichen privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, auch etwa die nach §§ 144, 145, müssen bereits erteilt sein.

11.2.2 Abwendung des Vorkaufsrechts der Gemeinde

Der Käufer kann die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 27 Abs. 1 u. a. abwenden, wenn

- die Verwendung des Grundstücks nach den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist,
- der Käufer in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen und zu bebauen und
- er sich gegenüber der Gemeinde vor Ablauf einer Frist von zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags (§ 28 Abs. 2 Satz 1) hierzu verpflichtet.

Die Verpflichtungserklärung des Käufers ist in der Regel Gegenstand eines öffentlich-rechtlichen Vertrages nach § 54 VwVfGBbg (vgl. dazu Nummer 8.2.1).

11.2.3 Verfahren bei Ausübung des Vorkaufsrechts

Es gilt nach § 28 Folgendes:

Der Verkäufer hat der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist. Besteht ein Vorkaufsrecht nicht oder wird es nicht ausgeübt, hat die Gemeinde auf Antrag eines Beteiligten darüber unverzüglich ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis gilt als Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts. Das Vorkaufsrecht kann nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des (wirksamen) Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden. Die §§ 504, 505 Abs. 2, §§ 506 bis 509 und 512 BGB sind anzuwenden.

11.2.4 Kaufpreis bei Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts vor förmlicher Festlegung zu zahlen

Grundsätzlich ist der vereinbarte Kaufpreis zu zahlen.

Wenn der Erwerb des Grundstücks für die Durchführung eines bereits bestehenden Bebauungsplans erforderlich ist und es nach den Festsetzungen für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 enteignet werden könnte, bestimmt die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach den Entschädigungsvorschriften im Enteignungsverfahren nach den §§ 93 bis 103 (§ 28 Abs. 4). Überschreitet der vereinbarte Kaufpreis in den übrigen Fällen den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr er-

kennbaren Weise deutlich, kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert bestimmen (§ 28 Abs. 3). In diesem Fall ist der Verkäufer berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsaktes über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten.

Nach förmlicher Festlegung setzt die Ausübung des Vorkaufsrechts die Genehmigung des Kaufvertrags voraus (§ 169 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 144). Diese kann nicht erteilt werden, wenn der Kaufpreis den nach § 153 Abs. 1 zu ermittelnden Verkehrswert (entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert) übersteigt.

11.2.5 Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts zugunsten eines Dritten

Die Gemeinde kann das Vorkaufsrecht, das ihr beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Entwicklungsbereich zusteht, auch zugunsten eines Entwicklungsträgers ausüben, wenn der Träger einverstanden ist (§ 27 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2). Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kaufvertrag zwischen dem Begünstigten und dem Verkäufer zustande. Die Gemeinde haftet für die Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag neben dem Begünstigten als Gesamtschuldnerin (§ 27 a Abs. 2).

11.2.6 Entschädigungspflicht der Gemeinde für Vermögensnachteile eines Dritten bei Ausübung ihres Vorkaufsrechts

Hat die Gemeinde das Vorkaufsrecht ausgeübt und sind einem Dritten dadurch Vermögensnachteile entstanden, hat sie dafür Entschädigung zu leisten, soweit dem Dritten ein vertragliches Recht zum Erwerb des Grundstücks zustand, bevor ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde auf Grund des Baugesetzbuchs oder landesrechtlicher Vorschriften begründet worden ist. Die Höhe der Entschädigung bemisst sich nach den Vorschriften im Enteignungsverfahren, §§ 93 bis 103. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, entscheidet gemäß § 28 Abs. 6 die höhere Verwaltungsbehörde. Gemäß § 1 Abs. 1 Baugesetzbuchzuständigkeitsverordnung (BauGBZV) ist dies für kreisangehörige Städte und Gemeinden der Landkreis und für kreisfreie Städte das für Bauwesen zuständige Ministerium (Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr).

11.3 Enteignung

11.3.1 Allgemein

Die Enteignung ist als ultima ratio des kommunalen Grunderwerbs im städtebaulichen Entwicklungsbereich zugunsten der Gemeinde oder des Entwicklungsträgers zur Erfüllung ihrer Grunderwerbspflicht zulässig.

Außerdem kann der Eigentümer, wenn eine Einigung über ein Übernahmeverlangen nach § 168 in Verbindung

mit § 145 Abs. 5 nicht zustande kommt, von der Gemeinde die Enteignung des Grundstückes verlangen (vgl. Nummer 11.1.10).

11.3.2 Voraussetzungen für eine Enteignung

Die Gemeinde als Antragstellerin muss sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb des Grundstückes zu angemessenen Bedingungen bemüht haben (§ 169 Abs. 3).

Die Enteignung ist insbesondere auch ohne Bebauungsplan zulässig. Darüber hinaus sind die §§ 85, 87, 88 und 89 Abs. 1 bis 3 im Entwicklungsbereich nicht anzuwenden. Dies gilt nicht im Anpassungsgebiet (§ 170). Hier finden die allgemeinen Vorschriften Anwendung (vgl. Nummer 15).

11.3.3 Entschädigung durch die Gemeinde

Die Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen bemessen sich nach den Entschädigungsvorschriften des BauGB (§§ 93 bis 103 in Verbindung mit § 153 Abs. 1). Es dürfen jedoch dabei Werterhöhungen nicht berücksichtigt werden, die lediglich durch die Aussicht auf die Entwicklung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, es sei denn, der Betroffene hat die Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt (§ 169 Abs. 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 153 Abs. 1 und gegebenenfalls § 169 Abs. 4; vgl. hierzu Nummer 11.1.11). Unberührt bleiben die allgemeinen Entschädigungsregelungen nach den §§ 39 ff., soweit deren Voraussetzungen (z. B. rechtsverbindlicher Bebauungsplan) vorliegen.

11.3.4 Übernahmeverlangen des Eigentümers

Neben dem Übernahmeverlangen nach § 169 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 145 Abs. 5 wegen Genehmigungsversagung (vgl. Nummer 11.1.10) gibt § 168 in Verbindung mit § 145 Abs. 5 Satz 2 bis 5 bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen einen Übernahmeanspruch für die im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücke.

Unberührt bleiben die allgemeinen Entschädigungsregelungen nach den §§ 39 ff., soweit deren Voraussetzungen (z. B. rechtsverbindlicher Bebauungsplan) vorliegen.

11.4 Beteiligungs- und Mitwirkungspflichten

Es sind die sanierungsrechtlichen Vorschriften über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht, die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger im Entwicklungsbereich entsprechend anwendbar und zwar mit dem Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen, das heißt bereits vor der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs. Die Beteiligungs- und Mitwirkungspflichten gelten auch in der Durchführungsphase (§ 165 Abs. 4 und § 169 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit §§ 137

bis 139). Im Übrigen wird auf die §§ 208 und 209 hingewiesen.

11.4.1 Mitwirkung der Betroffenen

Die Entwicklung soll mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden (§ 165 Abs. 4 sowie § 169 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 137). Für die Rechtfertigung der Entwicklungsmaßnahme kommt der Erörterung mit den Eigentümern eine besonders große Bedeutung zu (vgl. Nummern 3.1.3 und 5.2). Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Entwicklung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden (vgl. Nummern 7.3 und 8.2).

11.4.2 Auskunftspflicht der Betroffenen

Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Entwicklungsmöglichkeit eines Bereichs oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Entwicklung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen, erhoben werden (§ 165 Abs. 4 sowie § 169 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 138).

Nur so ist gewährleistet, dass alle erkennbaren öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Sinne des § 165 Abs. 3 Satz 2 gerecht abgewogen werden können (vgl. Nummer 5.1).

11.4.3 Auskunftsverweigerung eines Betroffenen

Verweigern Auskunftspflichtige die Auskunft, kann ein Zwangsgeld bis zu Tausend Deutsche Mark angedroht und festgesetzt werden. Ist Beteiligter eine juristische Person oder eine nichtrechtsfähige Personenvereinigung, so ist das Zwangsgeld dem nach Gesetz oder Satzung Vertretungsberechtigten anzudrohen und gegen ihn festzusetzen. Androhung und Festsetzung können wiederholt werden.

Der Auskunftspflichtige kann die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung ihn selbst oder einen der in § 383 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 der Zivilprozessordnung (ZPO) bezeichneten Angehörigen der Gefahr strafrechtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde (§ 165 Abs. 4 Satz 2 sowie § 169 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 138 Abs. 4 und § 208).

11.4.4 Datenschutz

Die erhobenen personenbezogenen Daten dürfen nur zu Zwecken der Entwicklung verwendet werden. Wurden die Daten von einem Beauftragten der Gemeinde erhoben, dürfen sie nur an die Gemeinde weitergegeben werden; die Gemeinde darf die Daten an den Entwicklungsträger sowie an die höhere Verwaltungsbehörde (gemäß § 1 Abs. 1 BauGBZV das für Bauwesen zuständige Ministerium: Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr) weitergeben, soweit dies zu Zwecken der Entwicklung erforderlich ist. Nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs sind die Daten zu löschen, sofern sie nicht noch zur Abwicklung der Entwicklungsmaßnahme benötigt werden. Die mit der Erhebung der Daten Beauftragten sind bei Aufnahme ihrer Tätigkeit entsprechend zu verpflichten. Ihre Pflichten bestehen nach Beendigung ihrer Tätigkeit fort (§ 165 Abs. 4 Satz 2 sowie § 169 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 138 Abs. 2 und 3).

11.4.5 Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger

Der Bund, einschließlich seiner Sondervermögen, die Länder, die Gemeindeverbände und die sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sollen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen unterstützen (§ 165 Abs. 4 Satz 2 sowie § 169 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 139). Dies hat z. B. Bedeutung bei der Aufstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 171 Abs. 2 in Verbindung mit § 149) oder bei der Berechnung eines möglichen Überschusses (§ 171 Abs. 1 in Verbindung mit § 156 a Abs. 3).

11.4.6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Bei der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung und Durchführung berührt wird, möglichst frühzeitig beteiligt werden. In ihrer Stellungnahme haben sie der Gemeinde auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können (§ 165 Abs. 4 Satz 2 sowie § 169 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 139, § 4). Die Träger öffentlicher Belange haben ihre Stellungnahme innerhalb eines Monats abzugeben, wobei die Gemeinde diese Frist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes angemessen verlängern soll. Belange, die nicht innerhalb dieser Frist vorgetragen wurden, werden in der Abwägung nicht berücksichtigt, es sei denn, die verspätet vorgebrachten Belange sind der Gemeinde bekannt oder hätten ihr bekannt sein müssen oder sind für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung. (Zur Einbeziehung von Grundstücken einzelner Bedarfsträger vgl. Nummer 4.3.)

11.5 Abgaben- und Auslagenbefreiung

Im Entwicklungsbereich sind Geschäfte und Verhandlungen, die der Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen zuzurechnen sind, frei von Gebühren und ähnlichen nichtsteuerlichen Abgaben sowie von Auslagen (§ 169 Abs. 1 Nr. 5 in Verbindung mit § 151 Abs. 1). Mit Auslagen sind Zahlungen für kostenpflichtige Amtshandlungen gemeint, z. B. nach § 10 Verwaltungskostengesetz (VerwKostG), § 11 Abs. 1 in Verbindung mit Anlage 1, Teil 9 Gerichtskostengesetz (GKG) oder §§ 136 ff. Kostenordnung (KostO). Unberührt bleiben nach § 151 Abs. 2 Satz 2 landesrechtliche Abgabevorschriften, wie z. B. Gebühren für bauaufsichtliche Verwaltungsakte (z. B. Baugenehmigung), Verwaltungsgebühren der Gemeinde (§ 5 Kommunalabgabengesetz) oder Vermessungsgebühren.

Befreiungen von Steuern sind durch § 151 Abs. 1 nicht gegeben. Die Vorschrift erfasst nur „nichtsteuerliche Abgaben“. Deshalb ist z. B. im Entwicklungsbereich auch eine Grundsteuer oder Grunderwerbsteuer grundsätzlich zu erheben (vgl. auch Nummern 8.3 und 17.4).

Der Erwerb eines Grundstücks ist in folgenden Fällen von Abgaben und Auslagen im Sinne des § 151 befreit:

1. Es muss sich entweder um den Erwerb eines Grundstücks durch eine Gemeinde, einen Entwicklungsträger oder durch einen Planungsverband (vgl. § 205) zur Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen handeln. Hierzu gehört auch der Erwerb eines Grundstücks zur Verwendung als Austausch- oder Ersatzland im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen.
2. Die Abgaben- und Auslagenbefreiung greift des Weiteren beim Erwerb eines Grundstücks durch eine Person, die zur Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen oder zur Verwendung als Austausch- oder Ersatzland ein Grundstück übereignet oder im Wege der Enteignung verloren hat. Die Abgaben- und Auslagenbefreiung wird nur gewährt
 - a) beim Erwerb eines Grundstücks im Entwicklungsbereich, in dem das übereignete oder verlorene Grundstück liegt, bis zum Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme,
 - b) in anderen Fällen bis zum Ablauf von zehn Jahren, gerechnet von dem Zeitpunkt ab, in dem das Grundstück übereignet oder verloren wurde.
3. Der Erwerb eines im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücks, soweit die Gegenleistung in der Hingabe eines in demselben Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücks besteht und
4. der Erwerb eines Grundstücks, der durch die Begründung, das Bestehen oder die Auflösung eines Treuhandverhältnisses im Sinne des § 160 oder des § 161 bedingt ist,

sind ebenfalls frei von Gebühren und ähnlichen nicht steuerlichen Abgaben (§ 169 Abs. 1 Nr. 5 in Verbindung mit § 151).

11.6 Erschließungskosten und Kostenerstattungsbeträge

11.6.1 Keine separaten Erschließungsbeiträge und Kostenerstattungsbeträge

In einem förmlich festgelegten Entwicklungsbereich können die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 (öffentliche Straßen, Wege und Plätze; Parkflächen und Grünanlagen als Bestandteil der Erschließungsanlagen; Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) nicht durch Erschließungsbeiträge finanziert werden (§ 169 Abs. 1 Nr. 7 in Verbindung mit § 154 Abs. 1 Satz 2). Ebenso entfällt die Erhebung eines Kostenerstattungsbetrags für Maßnahmen an anderer Stelle bzw. Flächenbereitstellungen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 169 Abs. 1 Nr. 7 in Verbindung mit § 154 Abs. 1 Satz 3). Vgl. hierzu im Einzelnen Nummer 11.6.2.

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücks hat stattdessen zur Finanzierung der Entwicklung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Entwicklung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht (§ 166 Abs. 3 Satz 4 sowie § 169 Abs. 1 Nr. 7 in Verbindung mit § 154 Abs. 1). Zur Finanzierung sind ferner Erlöse (z. B. bei der Veräußerung von Grundstücken zum Neuordnungswert) oder auch Städtebauförderungsmittel (oder andere, vorrangig einzusetzende Finanzhilfen aus anderen Förderprogrammen) heranzuziehen, soweit sie zur Verfügung stehen.

11.6.2 Wertausgleich statt Kostenerstattung

Das Entwicklungsrecht sieht keine separate Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen in Entwicklungsbereichen für Maßnahmen bzw. Flächenbereitstellungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, sondern eine Bündelung im Rahmen des entwicklungsrechtlichen Ausgleichsbetrags vor. § 154 Abs. 1 Satz 3 bestimmt u. a., dass neben der Erhebung eines Ausgleichsbetrags zusätzlich keine Erhebung eines Kostenerstattungsbetrags im Sinne des § 135 a Abs. 3 erfolgt; es kommt insgesamt nur zu einem einzigen Erhebungsverfahren.

Im Entwicklungsrecht wird die besondere entwicklungsrechtliche Finanzierungssystematik, die stets eine „Wertlösung“ und keine „Kostenlösung“ verfolgt, auch im Hinblick auf den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft konsequent fortgeführt. Entscheidend sind daher die auf Grund von Maßnahmen bzw. Flächenbereitstellungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ausgelösten Bodenwerterhöhungen.

Neben den erschließungsbedingten (§ 154 Abs. 1 Satz 2) müssen künftig auch die durch Maßnahmen bzw. Flächenbereitstellungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft bedingten Bodenwerterhöhungen (§ 154 Abs. 1 Satz 3) bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrags berücksichtigt werden, soweit es sich um Maßnahmen handelt, die auf „fremden“ Grundstücken durchgeführt werden und für die ansonsten ein separater Kostenerstattungsbetrag nach § 135 a Abs. 3 zu erheben gewesen wäre. Dies gilt auch für die Ermittlung des Neuordnungswerts im Sinne von § 153 Abs. 2; nicht nur der erschließungsbeitragsfreie, sondern auch der kostenerstattungsbetragsfreie Neuordnungswert ist künftig zugrunde zu legen.

Die Maßnahme bzw. Flächenbereitstellungen auf „fremden“ Grundstücken zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft müssen im Bebauungsplan festgesetzt und den Eingriffsgrundstücken im Entwicklungsbereich zugeordnet werden. Hierunter fallen auch Ausgleichsmaßnahmen bzw. Flächenbereitstellungen, die in einem anderen Bebauungsplan außerhalb des Entwicklungsbereichs festgesetzt sind, soweit sie Eingriffsgrundstücken im Entwicklungsbereich zugeordnet werden.

Es wird auf § 1 a Abs. 3 Satz 4 hingewiesen. Mit dieser Vorschrift wird klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Bedeutung hat diese Klarstellung z. B. für nicht mehr genutzte Industriebrachen und Konversionsflächen, weil hier ein Ausgleich dann nicht erforderlich wird, wenn anstelle der alten, nicht mehr genutzten Bebauung eine neue Bebauung ohne zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft treten soll.

11.6.3 Verhältnis zu § 25 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Soweit Maßnahmen zur Abwehr von Gefahren im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (beispielsweise Beseitigung oder Verminderung schädlicher Bodenveränderungen) im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich als Ordnungsmaßnahmen von der Gemeinde durchgeführt werden, wird nach § 25 Abs. 1 Satz 4 BBodSchG kein separater Wertausgleich im Sinne des § 25 BBodSchG erhoben. Die durch solche Maßnahmen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes bedingten Erhöhungen des Verkehrswertes sind mit dem entwicklungsrechtlichen Ausgleichsbetrag nach § 154 abgegolten; Entsprechendes gilt auch für den Neuordnungswert.

11.7 Sozialplanung und Härteausgleich

11.7.1 Sozialplan

Die Gemeinde hat die Betroffenen bei ihren eigenen Bemühungen, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern, zu unterstützen (Sozialplan). Soweit sich die Entwicklungsmaßnahme nachteilig auf die per-

sönlichen Lebensumstände von im Entwicklungsbereich wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken kann, soll die Gemeinde nach § 180 Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie diese Auswirkungen vermieden oder gemildert werden können. Die Gemeinde hat den Betroffenen insbesondere beim Wohnungs- und Arbeitsplatzwechsel sowie beim Umzug von Betrieben zu helfen; soweit öffentliche Leistungen in Betracht kommen können, soll die Gemeinde hierauf hinweisen. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Gemeinde zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Gemeinde erforderlich, hat die Gemeinde geeignete Maßnahmen zu prüfen.

Die Ergebnisse der Erörterungen und Prüfungen sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Gemeinde und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung sind schriftlich darzustellen (Sozialplan).

11.7.2 Härteausgleich

Soweit es die Billigkeit erfordert, soll die Gemeinde nach § 181 zur Vermeidung oder zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile, auch im sozialen Bereich, auf Antrag einen Härteausgleich in Geld gewähren

1. einem Mieter oder Pächter, wenn das Miet- oder Pachtverhältnis mit Rücksicht auf die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen aufgehoben oder entzogen worden ist;
2. einer gekündigten Vertragspartei, wenn die Kündigung zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen erforderlich ist; dies gilt entsprechend, wenn ein Miet- oder Pachtverhältnis vorzeitig durch Vereinbarung der Beteiligten beendet wird; die Gemeinde hat zu bestätigen, dass die Beendigung des Rechtsverhältnisses im Hinblick auf die alsbaldige Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen geboten ist;
3. einer Vertragspartei, wenn ohne Beendigung des Rechtsverhältnisses die vermieteten oder verpachteten Räume ganz oder teilweise vorübergehend unbenutzbar sind und die Gemeinde bestätigt hat, dass dies durch die alsbaldige Durchführung städtebaulicher Maßnahmen bedingt ist;
4. einem Mieter oder Pächter für die Umzugskosten, die dadurch entstehen, dass er nach der Räumung seiner Wohnung vorübergehend anderweitig untergebracht worden ist und später ein neues Miet- oder Pachtverhältnis in dem Gebiet begründet wird, sofern dies im Sozialplan vorgesehen ist.

Voraussetzung ist, dass der Nachteil für den Betroffenen in seinen persönlichen Lebensumständen eine besondere Härte bedeutet, eine Ausgleichs- oder Entschädigungsleistung nicht zu gewähren ist und auch ein Ausgleich durch sonstige Maßnahmen nicht erfolgt.

Dies ist entsprechend auch auf andere Vertragsverhältnisse, die zum Gebrauch oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils oder einer sonstigen baulichen Einrichtung berechtigen, anzuwenden (§ 181 Abs. 2).

Ein Härteausgleich wird nicht gewährt, soweit der Antragsteller es unterlassen hat und unterlässt, den wirtschaftlichen Nachteil durch zumutbare Maßnahmen, insbesondere unter Einsatz eigener oder fremder Mittel, abzuwenden (§ 181 Abs. 3).

11.8 Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen

Auf Antrag des Eigentümers oder im Hinblick auf ein städtebauliches Gebot kann die Gemeinde das Rechtsverhältnis mit einer Frist von mindestens sechs Monaten, bei einem land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstück nur zum Schluss eines Pachtjahres, aufheben, falls es die Verwirklichung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert (§ 182 Abs. 1).

11.8.1 Bedingungen für die Aufhebung eines Miet- oder Pachtverhältnisses

Die Gemeinde darf ein Mietverhältnis über Wohnraum nur aufheben, wenn im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses angemessener Ersatzwohnraum für den Mieter und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht. Strebt der Mieter oder Pächter von Geschäftsraum eine anderweitige Unterbringung an, soll die Gemeinde das Miet- oder Pachtverhältnis nur aufheben, wenn im Zeitpunkt der Beendigung des Rechtsverhältnisses anderer geeigneter Geschäftsraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

Wird die Erwerbsgrundlage eines Mieters oder Pächters von Geschäftsraum im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich infolge der Durchführung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen wesentlich beeinträchtigt und ist ihm deshalb die Fortsetzung des Miet- oder Pachtverhältnisses nicht mehr zuzumuten, kann die Gemeinde auf Antrag des Mieters oder Pächters das Rechtsverhältnis mit einer Frist von mindestens sechs Monaten aufheben (§ 182 Abs. 2 und 3).

11.8.2 Aufhebung des Miet- oder Pachtverhältnisses auch bei unbebauten Grundstücken

Die Gemeinde kann auf Antrag des Eigentümers Miet- oder Pachtverhältnisse aufheben, die sich auf das Grundstück beziehen und der neuen Nutzung entgegenstehen, wenn nach den Festsetzungen des Bebauungsplans für ein unbebautes Grundstück eine andere Nutzung vorgesehen und die alsbaldige Änderung der Nutzung beabsichtigt ist (§ 183).

11.8.3 Entschädigung bei der Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen

Den Betroffenen ist insoweit eine angemessene Ent-

schädigung in Geld zu leisten, als ihnen durch die vorzeitige Beendigung des Rechtsverhältnisses Vermögensnachteile entstehen.

Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde [§ 1 Abs. 1 BauGBZV: für kreisangehörige Städte und Gemeinden der Landkreis und für kreisfreie Städte das für Bauwesen zuständige Ministerium (Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr)].

Bei der Aufhebung von Pachtverträgen über kleingärtnerisch genutztes Land ist die Gemeinde außer zur Entschädigung in Geld auch zur Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland verpflichtet. Dies ist bei der Entschädigung in Geld angemessen zu berücksichtigen.

Falls die Gemeinde nachweist, dass sie in einem solchen Fall zur Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland außer Stande ist, kann die höhere Verwaltungsbehörde [§ 1 Abs. 1 BauGBZV: für kreisangehörige Städte und Gemeinden der Landkreis und für kreisfreie Städte das für Bauwesen zuständige Ministerium (Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr)] sie von der Erfüllung der Verpflichtung befreien (§ 185).

11.8.4 Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen

Die Gemeinde kann auf Antrag des Mieters oder Pächters ein Miet- oder Pachtverhältnis über Wohn- oder Geschäftsraum in einem förmlich festgelegten Entwicklungsbereich verlängern, soweit dies zur Verwirklichung des Sozialplans erforderlich ist (§ 186).

11.8.5 Möglichkeit der Ersatzlandbeschaffung

Wird bei einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb ganz oder teilweise in Anspruch genommen, soll die Gemeinde mit dem Eigentümer des Betriebs auch klären, ob er einen anderen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder land- oder forstwirtschaftliches Ersatzland anstrebt (vgl. § 189). Die Gemeinde soll sich um die Beschaffung oder Bereitstellung geeigneten Ersatzlands bemühen und ihr gehörende Grundstücke als Ersatzland zur Verfügung stellen, soweit sie diese nicht für die ihr obliegenden Aufgaben benötigt (§ 189). Über land- oder forstwirtschaftliche Betriebe hinaus ist es empfehlenswert, auch bei anderen gewerblichen Betrieben von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen.

Unberührt von der Vorschrift des § 189 bleibt die Verpflichtung aus anderen Vorschriften, z. B. vor allem aus § 100 (Entschädigung in Land bei einem Enteignungsverfahren). Liegen die in § 100 genannten Voraussetzungen vor, so ist im Rahmen einer Enteignung die Entschädigung auf Antrag des Eigentümers in geeignetem Ersatzland festzusetzen, wenn er zur Sicherung seiner Berufstätigkeit, seiner Erwerbstätigkeit oder zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben auf

Ersatzland angewiesen ist. Hier besteht die Möglichkeit, auch bei einem wichtigen Enteignungszweck im Interesse der Allgemeinheit zu vermeiden, dass jemand durch die Enteignung in seiner Berufstätigkeit, seiner Erwerbstätigkeit oder in der Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben erheblich beeinträchtigt wird. Praktisch im Vordergrund stehen hier landwirtschaftliche, gärtnerische oder landabbauende Tätigkeiten, die in besonderer Weise grundstücksbezogen sind. Zu der Möglichkeit des Übernahmeverlangens durch den Eigentümer (vgl. Nummer 11.3.4).

12. Nicht anwendbare Vorschriften

12.1 Sicherungsinstrumente nach dem Baugesetzbuch

12.1.1 Veränderungssperre

Die Vorschriften über die Veränderungssperre (§ 14 Abs. 1 bis 3) sind nicht anzuwenden (§ 14 Abs. 4). Stattdessen gilt für Vorhaben im Entwicklungsbereich nach § 169 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit §§ 144, 145 die besondere Genehmigungspflicht durch die Gemeinde (vgl. Nummer 11.1). Besteht bereits eine Veränderungssperre, so tritt diese mit der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs außer Kraft (§ 17 Abs. 6 Satz 1).

12.1.2 Zurückstellung von Baugesuchen

Nach der förmlichen Festlegung eines Entwicklungsbereichs finden die Vorschriften über die Zurückstellung von Baugesuchen keine Anwendung mehr (§ 15 Abs. 2). Stattdessen gilt dann die besondere Genehmigungspflicht für Vorhaben nach § 169 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit §§ 144 und 145. Liegt bereits ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs bzw. eine vorläufige Untersagung vor, wird dieser mit der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs unwirksam (§ 15 Abs. 2, 2. Halbsatz). Zur entsprechenden Anwendung von § 15 vor förmlicher Festlegung, vgl. Nummer 5.4.2.

12.1.3 Teilung eines Grundstücks

Die allgemeine Teilungsgenehmigung wurde weitgehend abgeschafft. Durch § 2 der Dritten Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (3. BauGBDV) vom 7. Mai 1998 (GVBl. II S. 406) wurde mit Wirkung vom 10. Juni 1998 (Tag des In-Kraft-Tretens der 3. BauGBDV) auch die Einführung einer Teilungsgenehmigungspflicht mittels einer Teilungsgenehmigungssatzung im Land Brandenburg untersagt. Von der zwischen dem 1. Januar 1998 und dem 9. Juni 1998 bestehenden Möglichkeit zum Erlass einer Teilungsgenehmigungssatzung nach § 19 Abs. 1 im Land Brandenburg hat nur die Stadt Forst (Lausitz) Gebrauch gemacht. Im Falle der förmlichen Festlegung eines Entwicklungsbereichs würde eine Teilungsgenehmigungssatzung für den Entwicklungsbereich keine Anwendung mehr finden (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2). Im Entwicklungsbereich unterliegt die Teilung eines Grundstücks der speziellen

entwicklungsrechtlichen Genehmigungspflicht nach § 169 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 144 Abs. 2 Nr. 5 (vgl. hierzu auch Nummer 11.1.2).

12.2 Bodenordnung

Kein amtliches Umlegungs- oder Grenzregelungsverfahren im Entwicklungsbereich

Nach der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs kommt ein Umlegungs- oder Grenzregelungsverfahren nicht in Betracht, da die Gemeinde über den möglichen Zwischenerwerb die zu erwerbenden Grundstücke in ihrer Hand neuordnen kann (§ 169 Abs. 2). Lediglich im Anpassungsgebiet sind Bodenordnungsmaßnahmen nach §§ 45 ff. zulässig, da die Grunderwerbspflicht (§ 170 Satz 4) nach § 166 Abs. 3 ausgeschlossen ist. Im Übrigen haben die Eigentümer die Möglichkeit der freiwilligen Umlegung und freiwilligen Grenzregelung (vgl. Nummer 13), wenn dabei unter Beachtung des § 146 Abs. 3 die besonderen entwicklungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff. gewahrt werden.

12.3 Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken

Im Geltungsbereich einer Entwicklungssatzung sind die Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nicht anzuwenden, es sei denn, dass es sich um die Veräußerung der Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs oder solcher Grundstücke handelt, die im Bebauungsplan als Flächen für die Landwirtschaft oder als Wald ausgewiesen sind bzw. werden (§ 169 Abs. 1 Nr. 10 in Verbindung mit § 191).

Die Abstimmung der Entwicklungsmaßnahme mit den Agrarverwaltungen ist jedoch in der Regel von großem Vorteil, wenn die Alteigentümer Landwirte sind. Auch bei den Entwicklungsmaßnahmen sind die Gesichtspunkte der Verbesserung der Agrarstruktur mit abzuwägen. Sie können insbesondere durch das Anbieten von Ersatzflächen oder Ersatzhöfen verwirklicht werden (§ 189).

13. Durchführungsinstrumente im Entwicklungsbereich

In einem förmlich festgelegten Entwicklungsbereich kommt zwar ein amtliches Umlegungs- oder Grenzregelungsverfahren nicht in Betracht. Das schließt aber nicht aus, dass eine Gemeinde in einem förmlich festgelegten Entwicklungsbereich einen Vertrag mit den Eigentümern schließt, in dem sich die Eigentümer z. B. verpflichten, für Teilbereiche die Bodenordnung selbst durchzuführen (§ 169 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit § 146 Abs. 3).

Für eine Teilfläche des Entwicklungsbereichs sowie für eine teilweise Verwirklichung der angestrebten Entwicklung ist der Abschluss von städtebaulichen Ver-

trägen nach § 11 - und auch eines Durchführungsvertrages im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 - als zulässiges Durchführungsinstrument anzusehen, insbesondere unter Berücksichtigung der besonderen entwicklungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 169 Abs. 1 Nr. 6 und 7).

Die praktische Bedeutung des Vollzugs städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen, insbesondere durch städtebauliche Verträge hat nicht zuletzt wegen der Haushaltslage vieler Städte und Gemeinden erheblich zugenommen (vgl. dazu Nummern 3.1.5, 7.3 und 8.2).

14. Abschluss der Entwicklungsmaßnahme

14.1 Aufhebung der Satzung (Aufhebungssatzung)

Die Gemeinde hat die Entwicklungssatzung aufzuheben, wenn die Entwicklungsmaßnahme durchgeführt ist. Der Beschluss der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs ganz oder teilweise aufgehoben wird, ergeht als Satzung. Im Gegensatz zum Erlass einer Entwicklungssatzung ist die Aufhebung (Aufhebungssatzung) weder genehmigungsnach anzeigenpflichtig. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen. Daneben ist auch die so genannte Ersatzbekanntmachung möglich. Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich (§ 169 Abs. 1 Nr. 8 in Verbindung mit § 162).

Die Entwicklungssatzung ist auch dann aufzuheben, wenn sich die Entwicklungsmaßnahme als undurchführbar erwiesen hat. Sind diese Voraussetzungen nur für einen Teil des förmlich festgelegten Entwicklungsbereichs gegeben, ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben. Ferner ist die Entwicklungssatzung ganz oder teilweise aufzuheben, wenn die Entwicklungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird (§ 169 Abs. 1 Nr. 8 in Verbindung mit § 162). Wird die Satzung durch Normenkontrolle aufgehoben, ist sie von Anfang an nichtig.

14.2 Vorzeitige Entlassung einzelner Grundstücke

Auf Antrag des Eigentümers hat die Gemeinde die Entwicklung für ein Grundstück als abgeschlossen zu erklären, wenn das Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme bebaut oder in sonstiger Weise genutzt wird. Die Gemeinde kann bereits vor diesem Zeitpunkt die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme für einzelne Grundstücke durch Bescheid an die Eigentümer für abgeschlossen erklären, wenn die den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung auch ohne Gefährdung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. Ein Rechtsanspruch auf Abgabe der Erklärung besteht in diesem Fall nicht (§ 169 Abs. 1 Nr. 8 in Verbindung mit § 163).

14.3 Rechtsfolgen

14.3.1 Rechtsfolgen bei vorzeitiger Entlassung einzelner Grundstücke

Mit der Erklärung des Abschlusses der Entwicklungsmaßnahme für einzelne Grundstücke entfällt die Anwendung der §§ 144, 145 und 153 für dieses Grundstück (§ 169 Abs. 1 Nr. 8 in Verbindung mit § 163 Abs. 3). Es entfällt dann bei sämtlichen in § 144 genannten Tatbeständen, also sowohl bei Rechtsvorgängen als auch bei den in § 144 Abs. 1 genannten Tatbeständen, die Genehmigungspflicht. Da die betreffenden Grundstücke weiterhin Bestandteil des Entwicklungsbereichs sind, berührt die Abschlusserklärung nicht die später erfolgende Aufhebung/Teilaufhebung der Entwicklungssatzung. Die Gemeinde hat jedoch das Grundbuchamt zu ersuchen, den Entwicklungsvermerk zu löschen (§ 169 Abs. 1 Nr. 8 in Verbindung mit § 163 Abs. 3).

Nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme ist der Ausgleichsbetrag (vgl. Nummer 9) festzusetzen und zu entrichten, wenn er nicht bereits vorzeitig festgesetzt und abgelöst worden ist (§ 169 Abs. 1 Nr. 7 in Verbindung mit § 154 Abs. 3).

14.3.2 Anspruch auf Rückübertragung

Hat die Gemeinde die Entwicklungssatzung aufgehoben, weil

- sich die Entwicklung als undurchführbar erweist oder
- die Entwicklungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird,

hat der frühere Eigentümer eines Grundstücks einen Anspruch gegenüber dem jeweiligen Eigentümer auf Rückübertragung dieses Grundstücks, wenn es die Gemeinde oder der Entwicklungsträger von ihm nach der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme freihändig oder nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs ohne Hergabe von entsprechendem Austauschland, Ersatzland oder Begründung von anderen Eigentumsrechten (z. B. Miteigentum an einem Grundstück, Wohnungseigentum usw.) erworben hatte (§ 164).

Dieser Anspruch besteht jedoch nicht, wenn

1. das Grundstück als Baugrundstück für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche in einem Bebauungsplan festgesetzt ist oder für sonstige öffentliche Zwecke benötigt wird, oder
2. der frühere Eigentümer selbst das Grundstück im Wege der Enteignung erworben hatte, oder
3. der Eigentümer mit der zweckgerechten Verwendung des Grundstücks begonnen hat, oder
4. das Grundstück auf Grund der allgemeinen Veräußerungspflicht der Gemeinde und des Entwicklungs-

trägers (vgl. §§ 89, 159 Abs. 3 und § 169 Abs. 5) an einen Dritten veräußert wurde, oder

5. die Grundstücksgrenzen erheblich verändert worden sind.

Die Rückübertragung kann nur binnen zwei Jahren seit der Aufhebung der Entwicklungssatzung verlangt werden.

Der frühere Eigentümer hat als Kaufpreis den Verkehrswert zu zahlen, den das Grundstück im Zeitpunkt der Rückübertragung hat (§ 169 Abs. 1 Nr. 8 in Verbindung mit § 164).

14.3.3 Rückenteignung des enteigneten Grundstücks

Nach § 169 Abs. 1 Nr. 8 in Verbindung mit § 164 Abs. 5 bleibt ein Anspruch auf Rückenteignung nach § 102 unberührt.

Die Entschädigung für die Rückenteignung bemisst sich nach dem Verkehrswert des Grundstücks, der sich auf Grund des rechtlichen und tatsächlichen Zustands im Zeitpunkt der Aufhebung der förmlichen Festlegung ergibt.

Die Enteignungsbehörde kann die Rückenteignung ablehnen, wenn das Grundstück erheblich verändert oder ganz oder überwiegend Entschädigung in Land gewährt worden ist (§ 102 Abs. 4).

III. Anpassungsgebiete sowie Ersatz- und Ergänzungsgebiete

15. Sonderregelung für Anpassungsgebiete nach § 170

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

15.1 In Betracht kommende Gebiete

§ 170 stellt auf im Zusammenhang bebaute Gebiete ab. Der Begriff „im Zusammenhang bebaute Gebiete“ in § 170 ist zu unterscheiden von dem in § 34 gewählten Begriff „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“. § 170 findet sowohl auf Gebiete im Sinn des § 34 BauGB als

auch auf sonstige bebaute Gebiete (z. B. so genannte Innenbereichssatzung) Anwendung, wenn sie im Zusammenhang bebaut sind, aber nicht die Eigenschaft eines Ortsteils im Sinn des § 34 haben. Voraussetzung des im Zusammenhang bebauten Gebiets ist zunächst eine Bebauung, die den Begriff des Bebauungszusammenhangs erfüllt. Dies ist dann der Fall, wenn eine tatsächlich aufeinander folgende Bebauung vorhanden ist. Die betreffenden Flächen müssen eine zusammenhängende Bebauung von einigem Gewicht haben. Dabei muss das im Zusammenhang bebaute Gebiet keinen Ortsteil oder keine in sich geschlossene organische Siedlungsstruktur darstellen, das heißt, auch eine unorganische oder im Vergleich zum Siedlungskern der Gemeinde unbedeutende Bebauung kann zum Anpassungsgebiet erklärt werden, vorausgesetzt, dass die Bebauung den erforderlichen Zusammenhang aufweist. Abzustellen ist allein auf die vorhandene Bebauung. Eine nur zulässige Bebauung, wenn auch eventuell bereits genehmigt, ist nicht zu berücksichtigen. Andererseits kommt es für die Beachtlichkeit der bestehenden Bebauung nicht darauf an, ob die Bauten formell und materiell baurechtmäßig errichtet worden sind. Tatsächlich vorhandene Bauten bleiben nur dann außer Betracht, wenn sich aus dem Verhalten der zuständigen Behörden (z. B. Erlass einer Abbruchverfügung) ergibt, dass ihre Beseitigung in absehbarer Zeit erfolgen wird.

Für die Ausdehnung des Bebauungszusammenhangs kommt es auf die Grundstücksgrenzen nicht entscheidend an. So muss z. B. ein am Rande der Bebauung liegendes und selbst bebautes großes Grundstück nicht in seiner vollen Ausdehnung dem Bebauungszusammenhang zugerechnet werden.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass Entwicklungsbereiche nach § 165 Abs. 2 Satz 1 ausdrücklich auch durch städtebauliche Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden können. Damit kann die Maßnahme auch auf die Neuordnung bereits bebauter Ortslagen ausgerichtet sein. Die Frage, ob ein im Zusammenhang bebautes Gebiet in den Entwicklungsbereich selbst einbezogen wird, ob es zum Anpassungsgebiet werden oder aber gar nicht vom besonderen Städtebaurecht erfasst werden soll, hängt davon ab, ob und mit welcher Gewichtung Maßnahmen in dem betreffenden Gebiet aus Sicht der Gemeinde erforderlich sind.

15.2 Zweck der förmlichen Festlegung

Zweck der förmlichen Festlegung ist die Anpassung der städtebaulichen Verhältnisse in dem betreffenden Gebiet an die sich aus den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme ergebenden Anforderungen.

Festlegungsvoraussetzung ist, dass sich aus den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Maßnahmen zur Anpassung an die vorgesehene Entwicklung ergeben müssen. Die Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme müssen insoweit vorhanden sein.

Maßnahmen zur Anpassung an die vorgesehene Entwicklung sind solche, die den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme untergeordnet sind. Sie müssen der Verwirklichung dieser Ziele und Zwecke dienen, ohne dass dabei eine grundsätzliche Neuordnung des im Zusammenhang bebauten Gebietes erforderlich ist. Anpassungsmaßnahmen können z. B. der Ausbau von Straßen oder von Gemeinbedarfs- oder Folgeeinrichtungen sein, die Erschließungs- oder Ergänzungsfunktionen für den Entwicklungsbereich wahrnehmen sollen.

15.3 Entscheidung zur Festlegung

Nach § 170 „kann“ die Gemeinde ein im Zusammenhang bebautes Gebiet als Anpassungsgebiet förmlich festlegen. Sie wird dies immer dann tun, wenn die Anwendung des besonderen Städtebaurechts erforderlich und geeignet erscheint, um die notwendigen Anpassungsmaßnahmen tatsächlich durchzuführen und damit die Verwirklichung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme sicherzustellen.

15.4 Die förmliche Festlegung

15.4.1 Vorbereitende Untersuchungen

Die förmliche Festlegung eines Anpassungsgebiets darf erst erfolgen, wenn vorbereitende Untersuchungen durchgeführt worden sind. Art und Umfang der vorbereitenden Untersuchungen bestimmen sich in entsprechender Anwendung des Sanierungsrechts (§ 170 Satz 3 in Verbindung mit § 141).

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sind somit Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit zur Durchführung der Anpassungsmaßnahme im Hinblick auf die Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme, deren grundsätzliche Durchführbarkeit sowie über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse im geplanten Anpassungsgebiet. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Anpassung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die Gemeinde kann von vorbereitenden Untersuchungen absehen, soweit für die förmliche Festlegung des Anpassungsgebiets hinreichende Beurteilungsgrundlagen bereits vorliegen (§ 170 Satz 3 in Verbindung mit § 141 Abs. 2), z. B. durch die vorbereitenden Untersuchungen für die gesamte Entwicklungsmaßnahme (§ 165 Abs. 4 in Verbindung mit § 141 und Nummer 1.5).

Die vorbereitenden Untersuchungen werden durch förmlichen Beschluss der Gemeinde eingeleitet. Im Beschluss werden die Grenzen des Untersuchungs-/Anpassungsgebiets bezeichnet. Der Beschluss ist zusammen mit einer Übersichtskarte, der die Grenzen des Untersuchungs-/Anpassungsgebiets entnommen werden kön-

nen, ortsüblich bekannt zu machen (§ 141 Abs. 3). Es ist zweckmäßig, den Sinn und Inhalt der vorbereitenden Untersuchungen kurz darzulegen. Auch sollte gesagt werden, wer mit der Durchführung der Untersuchung beauftragt ist. Mit dem Beschluss wird die Verwaltung beauftragt, die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder sie von einem Beauftragten durchführen zu lassen. Der Beschluss löst für die Betroffenen die Auskunftspflicht (§ 138) aus. Außerdem ist nach § 141 Abs. 4 ab Bekanntmachung des Beschlusses § 15 auf Anträge auf die Durchführung eines Vorhabens und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden.

Die Gemeinde kann die vorbereitenden Untersuchungen abrechnen, wenn sich zeigt, dass Anpassungsmaßnahmen nicht durchgeführt werden können oder sollen. Da das zuständige Beschlussgremium die vorbereitenden Untersuchungen durch Beschluss eingeleitet hat, ist die Einstellung der vorbereitenden Untersuchungen ebenfalls ortsüblich bekannt zu machen.

15.4.2 Förmliche Festlegung eines Anpassungsgebiets

Die förmliche Festlegung kann verfahrensmäßig auf zweierlei Weise erfolgen:

- durch förmliche Festlegung des Anpassungsgebiets in der Entwicklungssatzung (gleichzeitige förmliche Festlegung) oder
- durch förmliche Festlegung des Anpassungsgebiets durch Änderung der Entwicklungssatzung (nachträgliche förmliche Festlegung).

Werden vorbereitende Untersuchungen bezüglich der Entwicklungsmaßnahme und die vorbereitenden Untersuchungen bezüglich des geplanten Anpassungsgebiets zum selben Zeitpunkt abgeschlossen und ergeben die vorbereitenden Untersuchungen, dass Anpassungsmaßnahmen notwendig sind, so empfiehlt es sich, das Anpassungsgebiet gleichzeitig in der Entwicklungssatzung förmlich festzulegen.

In jedem Fall gilt:

Das Anpassungsgebiet ist in der Entwicklungsmaßnahme zu bezeichnen, z. B. Anpassungsgebiet „Rodenberg“ der Entwicklungsmaßnahme „Völklingen-Sonnenhügel“.

Im Falle der gleichzeitigen förmlichen Festlegung ist das Anpassungsgebiet inhaltlicher und formaler Bestandteil der Entwicklungssatzung (§ 170 Satz 2) und ist mit dieser zusammen Gegenstand des Genehmigungsverfahrens bei der höheren Verwaltungsbehörde [§ 1 Abs. 1 Satz 2 BauGBZV: das für Bauwesen zuständige Ministerium (Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr)].

Im Falle der nachträglichen förmlichen Festlegung bedarf die notwendige Änderung der Entwicklungssat-

zung der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Für die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Anpassungsgebiets sowie für die Abschlusserklärung für einzelne Grundstücke sind die §§ 162 und 163 entsprechend anzuwenden. Die Aufhebungssatzung bedarf keines Genehmigungs- oder Anzeigeverfahrens. Sie wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich (§ 169 Abs. 1 Nr. 8 in Verbindung mit § 162 Abs. 2).

15.4.3 Entwicklungsvermerk

Die Eintragung eines Sanierungsvermerks (§ 143 Abs. 2) wird in § 170 Satz 4 ausgeschlossen. Insoweit kommen die für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme geltenden Vorschriften zum Tragen. Dies bedeutet, dass auch für die Grundstücke des Anpassungsgebiets wie im förmlichen Entwicklungsbereich ein Entwicklungsvermerk in die Grundbücher einzutragen ist. Demzufolge sind dem Grundbuchamt gegenüber die betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen (§ 170 Satz 4 in Verbindung mit § 165 Abs. 9).

15.5 Anzuwendende Vorschriften im Anpassungsgebiet

In Anpassungsgebieten gilt das Entwicklungsrecht mit Ausnahme des § 166 Abs. 3 und des § 169 Abs. 2 bis 8. Darüber hinaus finden alle sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs mit Ausnahme der §§ 136, 142 und 143 Anwendung. Die ausgenommenen Regelungen des § 166 Abs. 3 und des § 169 Abs. 2 bis 8 besagen, dass in Anpassungsgebieten die besonderen entwicklungsrechtlichen Vorschriften wie

- die Grunderwerbspflicht der Gemeinde,
- die Enteignung ohne Bebauungsplan und
- der Ausschluss von Umlegung und Grenzregelung

keine Anwendung finden.

In Bezug auf die nicht anzuwendenden sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs ist § 142 Abs. 4 hervorzuheben. Demnach ist im Anpassungsgebiet die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens ausgeschlossen.

Im Anpassungsgebiet gelten aber die Regelungen

- über das Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, Abs. 2 und 3, §§ 26 und 27 Abs. 1 und § 28) und
- über den Genehmigungsvorbehalt (§§ 144, 145)

und die Vorschriften

- über die Behandlung der entwicklungsbedingten Wertsteigerungen (§ 169 Abs. 1 Nr. 6 und 7 in Verbindung mit §§ 153 bis 156). Das heißt, Ausgleichsbeträge sind nach § 170 Satz 4 in Verbindung mit den §§ 154 und 155 auch in den Anpassungsgebieten zu erheben. Nicht erhoben werden separate Er-

schließungsbeiträge nach § 127 Abs. 2 (§ 154 Abs. 1 Satz 2) und Kostenerstattungsbeträge im Sinne des § 135 a Abs. 3 für Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle (§ 154 Abs. 1 Satz 3), da diese wertmäßig im Ausgleichsbetrag gebündelt werden.

Erwerben Gemeinde oder Entwicklungsträger Grundstücke innerhalb des Anpassungsgebiets zur Vorbereitung oder Durchführung der Anpassung, so sind sie nach Maßgabe des § 89 in Verbindung mit § 153 Abs. 4 bzw. § 159 Abs. 3 zum Verkehrswert zu veräußern, der sich nach den durchgeführten Anpassungsmaßnahmen ergibt.

16. Ersatz- und Ergänzungsgebiete

Die Gemeinde kann ergänzend zum Entwicklungsbereich Ersatz- und Ergänzungsgebiete festlegen (§ 169 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 142 Abs. 2). Sie dienen den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme z. B. für Ersatzbauten oder Ersatzanlagen zur räumlich zusammenhängenden Unterbringung von Bewohnern und Betrieben aus dem Entwicklungsbereich oder für entwicklungsbedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen. Für die förmliche Festlegung und die sich aus ihr ergebenden Wirkungen sind die für Sanierungsgebiete geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden (§ 169 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 142 Abs. 2 Satz 2).

IV. Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme

17. Verfahrensgesichtspunkte und Faktoren der Finanzierung zur Entlastung des gemeindlichen Haushalts

17.1 Verfahren

Der Grunderwerb einschließlich der Enteignung, die Pflicht zur unverzüglichen Aufstellung von Bebauungsplänen, die Pflicht zur Planung und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen sowie alle sonstigen erforderlichen Maßnahmen zur Baureifmachung der Grundstücksflächen, die Errichtung der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen, die Privatisierung der Grundstücke, die Erhebung von Ausgleichsbeträgen sowie die Komplementärfinanzierung über Förder- und Drittmittel sind Gesichtspunkte, die für die Maßnahmenfinanzierung Bedeutung haben. Entscheidend bleibt jedoch der Nachweis der Erforderlichkeit und zügigen Realisierbarkeit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme unter Berücksichtigung des vorhandenen Bodenmarktes.

Im Rahmen des Kosten- und Finanzierungsaufwands ist zu berücksichtigen, dass bei dem Erwerb aller Flächen durch die Gemeinde/den Entwicklungsträger (Grundstückszwischenerwerb) hohe Grunderwerbskosten entstehen. Die daraus resultierenden Finanzierungskosten

können – in Abhängigkeit von der Dauer bis zur Reprivatisierung erworbener Grundstücke – die Kosten der Entwicklungsmaßnahme beträchtlich erhöhen. Grundstücksflächen sollten daher nach Möglichkeit gar nicht oder erst dann erworben werden, wenn dies für den Ablauf der Maßnahme erforderlich ist. Nach Möglichkeit können gegebenenfalls Optionsvereinbarungen mit den Grundstückseigentümern abgeschlossen werden. Eine umfangreiche Vorratserschließung in der Anfangsphase ist zu vermeiden, hingegen ein bedarfsgerechter Flächenenerwerb anzustreben. Ein frühzeitiges Einbeziehen von Investoren in die Grunderwerbsphase („public-private-partnership“) kann für die Gemeinde/den Entwicklungsträger den Aufwand für den Grundstückszwischenenerwerb reduzieren.

17.2 Mittelbindung durch Vorfinanzierung

Vor dem Hintergrund der notwendigen Bodenordnung und Erschließung ist für die Mittelbindung der Gemeinde sehr entscheidend, wie zügig angesichts der oft zeitraubenden Verfahrensabläufe bei der Erstellung von z. B. Bebauungsplänen eine Neuordnung der Grundstücke und die Privatisierung/Reprivatisierung der Grundstücke eingeleitet werden kann. Zügigkeit der Planung, Grundstücksneuordnung sowie Herstellung öffentlicher Einrichtungen und Anlagen einerseits und Finanzierungsaufwand andererseits stehen in einem unmittelbaren Zusammenhang. Angesichts der Haushaltsprobleme in den Städten und Gemeinden ist die rechtzeitige Bereitstellung von Finanzmitteln zur Gewährleistung der zeitgerechten Realisierung gemeindlicher Aufgaben von zunehmender Bedeutung. Soweit die Gemeinde einen treuhänderischen Entwicklungsträger beauftragt und ein Treuhandvermögen gebildet wird, besteht auch die Möglichkeit, die für die Baureifmachung der Grundstücke erforderlichen Kosten über Kredite zu Lasten des Treuhandvermögens vorzufinanzieren. Die Gemeinde gewährleistet allerdings nach § 160 Abs. 4 die Erfüllung der Verbindlichkeiten des Treuhandvermögens. Diese Gewährleistung kann die Gemeinde – auf Grundlage der geltenden haushaltsrechtlichen Bestimmungen (Gemeindeordnung, Landeshaushaltsordnung) – jedoch nur bis zu einem Umfang übernehmen, der nicht die Höhe der zu erwartenden Gesamteinnahmen übersteigt, weil ansonsten eine Refinanzierung aus den Einnahmen der Entwicklungsmaßnahmen nicht mehr sichergestellt wäre. Darüber hinausgehende Ausgaben müssen deshalb im kommunalen Haushalt abgesichert werden. Grundsätzlich ist auf eine Selbstfinanzierung der Maßnahme abzustellen.

17.3 Kostendeckung und Überschussregelung

Die Einnahmen aus dem Verkauf der neu geordneten Grundstücke (Privatisierungserlöse) sind ebenso wie alle anderen Einnahmen, die bei der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme entstehen (z. B. Ausgleichsbeträge), ausschließlich zur Finanzierung der Kosten der Entwicklungsmaßnahme zu verwenden (§ 171 Abs. 1 Satz 1). Mit § 156 a wurde die bis

her nach § 245 Abs. 11 für Sanierungsgebiete geltende Überschussregelung des § 48 Städtebauförderungsgesetz dauerhaft im Baugesetzbuch verankert; sie ist auch für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen anzuwenden (§ 171 Abs. 1 Satz 2). Diese Regelung schließt aus, dass die Gemeinde einen über die tatsächlichen Kosten hinausgehenden „Gewinn“ aus der Entwicklungsmaßnahme erzielt (vgl. dazu Nummer 3.1.5).

Die zur Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme herangezogenen Wertzuwächse der Grundstücke im Entwicklungsbereich bzw. die Ausgleichsbeträge müssen zweckgebunden in die Entwicklungsmaßnahme einfließen (§ 171 Abs. 1 Satz 1) und zwar begrenzt auf die tatsächlich erforderlichen Entwicklungskosten der Gesamtmaßnahme. Die bisherigen Erfahrungen haben jedoch gezeigt, dass die für die Vorbereitung und Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erforderlichen hohen Kosten in der Regel durch entwicklungsbedingte Bodenwertsteigerungen nicht refinanziert werden konnten. Sollte sich bezogen auf den Abschluss der gesamten Entwicklungsmaßnahme (Aufhebung der Entwicklungssatzung) nach Abzug der eingesetzten Fördermittel dennoch ein Überschuss ergeben, ist dieser Überschuss nach § 171 Abs. 1 Satz 2 in entsprechender Anwendung des § 156 a zu verteilen.

Ein Überschuss der erzielten Einnahmen über die Ausgaben ist an die Grundstückseigentümer der im Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücke zu verteilen. Entscheidend sind die Eigentumsverhältnisse bei Bekanntmachung des Beschlusses über die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs.

Soweit nach diesem Zeitpunkt das Grundeigentum veräußert worden ist, ist der auf das Grundstück entfallende Anteil des Überschusses hälftig auf den früheren Eigentümer und den Eigentümer zu verteilen, der zu einem Ausgleichsbetrag nach § 154 herangezogen worden ist.

Das Verfahren zur Verteilung eines Überschusses nach § 156 a, z. B. Antragstellung, Fristen, Verjährung, bestimmt sich – soweit nicht in § 156 a geregelt – nach landesrechtlichen Regelungen. Bei den bisher in Brandenburg geförderten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen ist derzeit nicht absehbar, dass ein Überschuss anfallen wird. Daher wurde noch keine spezielle Regelung eingeführt, die das Verfahren der Überschussverteilung festlegt.

17.4 Risikofaktoren

Die Verantwortung der Vorbereitung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen obliegt der Gemeinde. Sie trägt damit auch das wirtschaftliche Risiko, es sei denn, sie kann dies teilweise z. B. über städtebauliche Verträge oder Vorhaben- und Erschließungspläne auf Dritte übertragen. Deshalb ist eine regelmäßig fortzuschreibende Ablaufplanung sowie Kosten- und Finanzierungsübersicht über sämtliche Maßnahmen, Zeiten,

Ausgaben und Einnahmen (§ 171 Abs. 2 in Verbindung mit § 149) unentbehrlich.

Folgende Faktoren wirken sich wesentlich auf Kosten und Finanzierung einer Entwicklungsmaßnahme aus und damit auf die gemeindlichen Haushaltsbelastungen:

- Der entwicklungsunbeeinflusste Grundstückswert ist in Verbindung mit dem Problem der Vorwirkung bzw. bei der zeitlichen Steuerung des Satzungsbeschlussverfahrens realistisch zu ermitteln. Auf eine genaue und realistische Wertentwicklung ist Wert zu legen.
- Die Zeitdauer der Planungsverfahren (z. B. Bebauungspläne, Erschließungsplanung) und ihre Konsequenzen für die Finanzierungskosten von Grund und Boden ist präzise einzuschätzen.
- Es sind so wenig wie möglich Grundstücke zwischenerwerben und vorzufinanzieren.
- Der Zeitraum für den Zwischenerwerb der Grundstücke ist soweit wie möglich zu beschränken (z. B. mit Optionsverträgen).
- Der finanzielle Handlungsrahmen der Gemeinde muss genau definiert werden.
- Es sind Vorkehrungen zu treffen, dass bei Einschaltung von Entwicklungsträgern die doppelte Grunderwerbsteuer vermieden wird (vgl. Nummer 8.3).
- Die öffentliche Infrastruktur muss hinsichtlich ihrer Kosten möglichst genau kalkuliert sowie zeitlich bedarfsgerecht vorbereitet und erstellt werden.
- Bei der Grundstücksbeschaffung (vor allem bei einer Enteignung) ist der Zeitablauf genau zu planen und der Zeitbedarf für entsprechende Rechtsmittelverfahren einzukalkulieren.
- Die Erschließungskosten sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken sowie zu hohe Ausbau- und Ausgleichsflächenstandards zu vermeiden. Den Privatisierungserlösen und erzielbaren Ausgleichsbeträgen muss eine realistische Schätzung dieser Kosten gegenüberstehen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung und Durchführung ökologischer Ausgleichsflächen und -maßnahmen.
- Die Kosten der Ordnungsmaßnahmen sind genau zu kalkulieren, insbesondere gilt dies für die Altlastensanierung sowie die Kosten für Betriebsverlagerungen, einschließlich der Entschädigung vorhandener Gebäudesubstanz.
- Die Höhe und der Zeitpunkt des Zahlungseingangs der Ausgleichsbeträge ist in Verbindung mit möglichen Rechtsmittelverfahren sowie der Problematik der Erhebung von Vorauszahlungen einzuschätzen.
- Der zeitliche Eingang von Privatisierungserlösen ist realistisch zu prognostizieren, z. B. in Verbindung mit der zukünftigen Bodenmarktsituation, veränderten wirtschaftlichen Marktbedingungen oder Konkurrenz auf dem Immobilienmarkt. Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren oder größere Gemeinbedarfsflächen bzw. -maßnahmen als ursprünglich angenommen, können sich auf die Kosten auswirken.

17.5 Maßnahmen zur Verminderung der Haushaltsbelastung

In Abhängigkeit von den jeweiligen Verfahrensmodalitäten (insbesondere bei der Beauftragung eines Entwicklungsträgers) und der Komplexität der Entwicklungsmaßnahme, empfiehlt es sich, geeignete Steuerungsinstrumente einzusetzen. Folgende Möglichkeiten kommen in Betracht:

- Sachgerechte Planung und Überprüfung der finanziellen Auswirkungen vor Satzungsbeschluss

Die städtebauliche Planung ist auf die wirtschaftliche Realisierbarkeit auszurichten. Einsparungen sind in der Planungsphase am effektivsten durchzusetzen.

- Sorgfältige Erstellung und Abstimmung einer der Satzungs genehmigung zugrunde liegenden Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Anwendung sparsamer Standards zur Aufbereitung der Entwicklungsflächen und eine realistische Kalkulation der Ausgaben und – vor allem – Einnahmen sind als Grundlage für eine Satzungs genehmigung zwingend erforderlich. Insbesondere sollten auch wirtschaftliche Risiken mit einbezogen werden.

- Turnusmäßige Aufstellung und Fortschreibung von Kosten- und Finanzierungsübersichten und Durchführung von Erfolgskontrollen

Neben der Darstellung der Kosten und Finanzierung für den gesamten Vorbereitungs- und Durchführungszeitraum der Entwicklungsmaßnahme sollten auch Jahresplanungen (z. B. Wirtschaftspläne beauftragter Entwicklungsträger) und mittel- und langfristig ausgerichtete Finanzplanungen aufgestellt werden. Die tatsächliche Mittelverwendung ist mit der planmäßigen Umsetzung der Ziele der Entwicklungsmaßnahme abzugleichen. Entspricht der Budgetverbrauch dem Leistungsfortschritt (Erfolgskontrolle)?

- Konsequentes Einwerben von Fördermitteln

Die Einwerbung von öffentlichen Fördermitteln kann zur Entlastung kommunaler Haushalte beitragen. Die Länder, der Bund und die Europäische Union fördern in nahezu allen Politikfeldern vielfältige Aufgaben (z. B. Arbeits-, Städtebau-, Verkehrs- und Umweltschutzförderungsprogramme). Die systematische Beantragung von Mitteln für in Frage kommende „Fördertöpfe“ kann dazu beitragen, die wirtschaftliche Bilanz der Maßnahme zu verbessern und damit kommunale Haushaltsrisiken zu verringern oder zu vermeiden (Bündelung und Koordinierung nach §§ 169 Abs. 1 Nr. 9 in Verbindung mit § 164 a Abs. 1). Auf die hohen Anstoßeffekte der öf-

fentlichen Förderung bei Entwicklungsmaßnahmen wird hingewiesen.

- Aufnahme von Krediten zu günstigen Konditionen

Müssen zur Vorfinanzierung von Maßnahmen (vor allem Grunderwerb) Kredite aufgenommen werden, sind Angebote von mehreren Finanzierungsinstituten einzuholen. Soweit möglich, sind Kredite zu Kommunalkreditkonditionen aufzunehmen. Kreditlaufzeiten und -volumen sind maßnahmenorientiert auszurichten. Der Zeitpunkt der Aufnahme sollte möglichst zeitnah mit der tatsächlichen Inanspruchnahme der Mittel gewählt werden. Darüber hinaus sollten – soweit möglich – zinsgünstige „Sonderprogramme“ (z. B. Infrastruktur- und Umweltprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau, Kreditprogramme der Europäischen Investitionsbank) in Anspruch genommen werden. Mittlerweile bieten auch Treuhänder günstige Zwischenfinanzierungsbedingungen an.

- Möglichkeiten für Kosteneinsparungen ausschöpfen

Beauftragte der Gemeinde (Entwicklungsträger, Architekten, Fachingenieure etc.) sollten die Möglichkeit erhalten, für „kostensenkende“ Maßnahmenrealisierungen ein „Erfolgshonorar“ zu vereinbaren [vgl. auch 5. Änderungsverordnung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) vom 1. Januar 1996].

- Zusammenarbeit mit Privaten (Eigentümer, Investoren)

Die frühzeitige Einbindung von Privaten kann sowohl den Aufwand für den Grunderwerb als auch den Herstellungsaufwand für Ordnungs- und Baumaßnahmen reduzieren sowie häufig auch die damit verbundenen Finanzierungskosten senken. Es sollte deshalb auch geprüft werden, welche entwicklungsbedingten Aufgaben Dritte kostengünstiger durchführen können. Kommt eine Übertragung von öffentlichen Maßnahmen zustande, sind Gegenstand, Kosten und die zeitliche Einbringung der übertragenen Leistungen in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu regeln (vgl. dazu Nummern 7.3 und 8.2).

- Entwicklungsziele und aktueller Baulandmarkt

Der Baulandmarkt unterliegt konjunkturellen Schwankungen, die sich oftmals „unverhofft“ einstellen. Insofern kann es – insbesondere bei größeren und komplexen Entwicklungsmaßnahmen – notwendig werden, die mit der Entwicklungssatzung festgelegten Ziele einer wiederholten Überprüfung zu unterziehen und gegebenenfalls Anpassungen vorzunehmen (z. B. größere Anteile von „eigenumsfähigem“ Wohnungsbau vorsehen). Bei sol-

chen Änderungen muss sichergestellt sein, dass nach wie vor die Voraussetzungen für die Festlegung der Entwicklungsmaßnahme vorliegen.

- Bildung von räumlichen und zeitlichen Maßnahmeschwerpunkten

Für eine marktgerechte Steuerung des Baulandangebots kann es erforderlich werden, innerhalb der Entwicklungsmaßnahme räumliche und zeitliche Schwerpunkte der Durchführung – unter Beachtung des „Zügigkeitsgebots“ gemäß § 165 Abs. 3 – zu bilden. Damit kann flexibel auf die lokale Baulandnachfrage reagiert werden. Grunderwerb sowie Ordnungs- und Baumaßnahmen sind auf diese Ablaufplanung auszurichten (Vermeidung von Grundstücksvorhaltung). Soweit Grunderwerb getätigt wurde und eine schnelle Reprivatisierung auf Grund der Marktsituation nicht möglich ist, sollten geeignete Zwischennutzungsmöglichkeiten in Betracht gezogen werden

18. Die Kosten- und Finanzierungübersicht

18.1 Gesetzliche Vorgaben

Die Gemeinde hat nach dem jeweiligen Stand der Planung für die Entwicklungsmaßnahme eine Kosten- und Finanzierungübersicht aufzustellen (§ 171 Abs. 2 in Verbindung mit § 149). Im Einzelnen gilt insbesondere:

- Die Übersicht ist mit den Kosten- und Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Entwicklung berührt wird, abzustimmen und der höheren Verwaltungsbehörde (Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr) vorzulegen.
- In der Kostenübersicht hat die Gemeinde die Kosten der Gesamtmaßnahme darzustellen, die ihr voraussichtlich entstehen. Die Kosten anderer Träger öffentlicher Belange für Maßnahmen im Zusammenhang mit der Entwicklung sollen nachrichtlich angegeben werden.
- In der Finanzierungsübersicht hat die Gemeinde ihre Vorstellungen über die Deckung der Kosten der Gesamtmaßnahme darzulegen. Finanzierungs- und Fördermittel auf anderer gesetzlicher Grundlage sowie die Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange sollen nachrichtlich angegeben werden.
- Die Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht im jährlichen Turnus hat sich bewährt. Sie kann jedoch mit Zustimmung des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr auf den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung der Gemeinde beschränkt werden.
- Die Gemeinde und die höhere Verwaltungsbehörde (Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr) können von anderen Trägern öffentlicher Belange Auskunft über deren eigene Absichten im

förmlich festgelegten Entwicklungsbereich und ihre Kosten- und Finanzierungsvorstellungen verlangen.

- Die höhere Verwaltungsbehörde (Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr) kann von der Gemeinde Ergänzungen oder Änderungen der Kosten- und Finanzierungsübersicht verlangen. Sie hat für ein wirtschaftlich sinnvolles Zusammenwirken der Gemeinde und der anderen Träger öffentlicher Belange bei der Durchführung ihrer Maßnahmen zu sorgen und damit auch die Gemeinde bei der Beschaffung von Fördermitteln aus öffentlichen Haushalten zu unterstützen.

18.2 Inhalt der Kosten- und Finanzierungsübersicht

Zu den Voraussetzungen einer zügigen Durchführung innerhalb eines absehbaren Zeitraums (§ 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4) zählt die gesichert erscheinende Finanzierung. Für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als Gesamtmaßnahme ist daher nach Kassenflussgesichtspunkten eine Kosten- und Finanzierungsübersicht zu erstellen (§ 171 Abs. 2 in Verbindung mit § 149). Der Detaillierungsgrad der Kosten- und Finanzierungsübersicht ist auf den Aufgabenumfang (Größe, Komplexität) und die Organisations- und Finanzierungsformen (wird ein Entwicklungsträger beauftragt oder führt die Gemeinde die Maßnahme selbst durch?) auszurichten (siehe Muster in Anlage 4).

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht erfasst und gliedert die Ausgaben und Einnahmen der Entwicklung als Gesamtmaßnahme nach Art und in zeitlicher Abfolge; zu den Kosten zählen die Aufwendungen, die der Gemeinde entwicklungsbedingt bei der Vorbereitung und bei der Durchführung der Ordnungs- und Baumaßnahmen entstehen.

Zu den Ausgaben zählen insbesondere:

- Kosten der Vorbereitung
- Ordnungsmaßnahmen
- Baumaßnahmen
- Beauftragte (z. B. Entwicklungsträger)
- Finanzierungskosten.

Zu den Einnahmen zählen insbesondere:

- Privatisierungserlöse
- Ausgleichsbeträge
- Förderungsmittel anderer öffentlicher Aufgabenträger einschließlich der Bereitstellung von Förderungsmitteln nach anderen gesetzlichen Vorschriften und Programmen, die bei der Durchführung der Ordnungs- und Baumaßnahmen im Rahmen der Mitwirkungspflicht öffentlicher Aufgabenträger (§ 139) in Anspruch genommen werden können.

18.3 Funktion der Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht gibt Aufschluss über die finanzielle Durchführbarkeit der Ent-

wicklungsmaßnahme und ist deshalb für die Genehmigung der Entwicklungssatzung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr) nach § 165 Abs. 7 vorzulegen.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht bildet eine maßgebliche Grundlage für staatliche Förderentscheidungen; sie kann mit Zustimmung des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr auf den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung der Gemeinde beschränkt werden (wegen weiterer Einzelheiten wird vor allem auf § 149 Abs. 2 bis 5 hingewiesen).

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht dient als obligatorisches Planungs- und Steuerungsinstrument der Koordination von Investitionen der Gemeinde und anderer öffentlicher Aufgabenträger während der gesamten Laufzeit der Entwicklungsmaßnahme.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist nach dem jeweiligen Stand der Planung und Durchführung unter Berücksichtigung des jeweiligen Preisstandes regelmäßig fortzuschreiben und zu konkretisieren.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht kann darüber hinaus auch als Instrument der Zwischenabrechnung und Gesamtabrechnung eingesetzt werden.

18.4 Entwicklungsbedingte Kosten, die aus Privatisierungserlösen und Ausgleichsbeträgen finanzierbar sind

Zu den entwicklungsbedingten Kosten zählen insbesondere

Kosten der Vorbereitung

- Kosten für Planungsaufträge (vorbereitende Untersuchungen, städtebauliche Planung, städtebauliche Wettbewerbe, etwa notwendige Sondergutachten für Wirtschaft, ökonomische Machbarkeit, Verkehr, Ökologie, Denkmalschutz, Altlasten, Wertermittlung, Vertragsgestaltung etc.).

Kosten der Ordnungsmaßnahmen

- Kosten der Ordnungsmaßnahmen wie z. B. Verlagerung von Betrieben, Umzug von Bewohnern, Sozialplanung, Härteausgleich, Freilegung von Grundstücken und Beseitigung von Altlasten (soweit nicht andere dafür aufkommen müssen), Bodenordnung und Vermessung, Entschädigungen,
- Kosten des Grunderwerbs einschließlich Zwischenerwerb (Finanzierungskosten einschließlich Grunderwerbsteuer und Grundsteuer für den Zeitraum des Zwischenerwerbs),
- Kosten der Erschließung im Sinne des § 127 Abs. 2, da keine Erschließungsbeiträge erhoben werden dürfen,
- Kosten der Bereitstellung von Ausgleichsflächen und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf

„fremden Grundstücken“, die den Eingriffsgrundstücken im Entwicklungsbereich zugeordnet werden (§ 147 Satz 2),

- Kosten der Bewirtschaftung für zwischenerworbene Grundstücke und Gebäude.

Kosten der Baumaßnahmen

- Kosten von Modernisierungsmaßnahmen und Spitzenfinanzierung in besonderen Fällen,
- Ausgleichskosten auf dem Eingriffsgrundstück (vgl. § 148 Abs. 2 Satz 2),
- Kosten der entwicklungsbedingten sozialen, technischen und grünen Infrastruktur unter Berücksichtigung der Landesziele in dem Umfang, wie diese Anlagen oder Einrichtungen Voraussetzung oder Folge der Entwicklungsmaßnahme sind (z. B. Schule, Kindergarten, Anbindung des Entwicklungsbereichs an das überörtliche Verkehrsnetz).
- Bei gebietsübergreifenden Gemeinbedarfseinrichtungen (z. B. Gymnasium und andere weiterbildende und ausbildungsbegleitende Schulen) ist zu prüfen, inwieweit diese entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region dienen.
- Kosten für notwendige Erneuerung von Einrichtungen und Anlagen im Entwicklungsbereich (z. B. Straßenumbau, Erneuerung von Gemeinbedarfseinrichtungen),
- Kosten für die Beauftragung eines Entwicklungsträgers oder anderen Beauftragten.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass zwischen den Kosten des Grunderwerbs und den Baukosten unterschieden werden muss.

Bei den Gemeinbedarfsflächen (Grunderwerb), die in dem für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich aufzustellenden Bebauungsplan festgesetzt sind, kann davon ausgegangen werden, dass diese entwicklungsbedingt sind. Der Erwerb dieser Flächen zum entwicklungsunbeeinflussten Wert führt nicht zu einer zusätzlichen Belastung der Grundeigentümer, da auch außerhalb städtebaulicher Entwicklungsbereiche diese Flächen nach dem Grundsatz des Ausschlusses von der konjunkturellen Weiterentwicklung (Vorwirkung) enteignet werden können.

Die Durchführung und damit auch die Finanzierung der Baumaßnahmen obliegt auch im städtebaulichen Entwicklungsbereich dem jeweiligen Eigentümer, bei Gemeinbedarfsflächen dem jeweiligen Bedarfsträger, insbesondere dem Bund, den Ländern und Gemeinden. Insofern tragen diese zur Finanzierung der Maßnahmen bei. Die Bedarfsträger können öffentliche Bauaufgaben auch durch Investoren oder Eigentümer durchführen lassen, insbesondere wenn dies Kosteneinsparungen bewirkt. Zur Durchführung von öffentlichen Zwecken dienenden Baumaßnahmen der Gemeinde sind entsprechend der Mitwirkungspflicht (§ 169 Abs. 1 Nr. 1 in Ver-

bindung mit § 139) Fördermittel des jeweiligen Fachplanungsträgers in Anspruch zu nehmen. Im Übrigen werden die Maßnahmen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung durchgeführt.

19. Förderrecht und Förderprogramme

19.1 Regelungen des Baugesetzbuchs und des Landes Brandenburg

Zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen können Städtebaufördermittel eingesetzt werden (§ 169 Abs. 1 Nr. 9 in Verbindung mit §§ 164 a und 164 b). Näheres bestimmt die Förderrichtlinie zur Stadtentwicklung vom 22. Januar 1999.

19.2 Förderprogramme

Für die Einwerbung von Fördermitteln kommen sowohl Programme der öffentlichen Hände (EU, Bund, Länder) als auch Mittel Privater (z. B. Verbände, Stiftungen) in Betracht. Angesichts zunehmend knapper werdender gemeindlicher Haushaltsmittel gewinnt die „Akquisition“ von Fördermitteln an Bedeutung. Die Gemeinden sollten sich deshalb über die für Fördermittel zuständigen Stellen der Länder regelmäßig Informationen zu den in Frage kommenden Förderprogrammen einholen und eine entsprechende Mittelbeantragung vornehmen. Die Unterstützung bei der Akquisition ist eine wesentliche Dienstleistung von Entwicklungsträgern und anderen Beauftragten.

V. Überleitungsrecht

20. Überleitungs Vorschriften

Für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen wurde mit § 235 eine spezielle Überleitungs Vorschrift geschaffen. Danach gilt – in Abweichung von der allgemeinen Überleitungsregelung des § 233 Abs. 1 –, dass ab dem In-Kraft-Treten des novellierten Baugesetzbuchs am 1. Januar 1998 für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen die neuen Vorschriften dieses Gesetzes Anwendung finden. Dies bezieht sich auch auf solche Maßnahmen, für die bereits vor dem 1. Januar 1998 der Beginn von vorbereitenden Untersuchungen bzw. Voruntersuchungen beschlossen worden ist, die also schon einen qualifizierten Vorbereitungsstand erreicht haben. Rechtsvorgänge und Verfahrensschritte, die nach früherem Recht wie dem Städtebauförderungsgesetz, nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch oder nach früheren Fassungen des Baugesetzbuchs vorgenommen und abgeschlossen worden sind, haben weiter rechtlich Bestand und müssen nicht wiederholt werden.

Die Überleitungsregelungen für Entwicklungsmaßnah-

men des § 235 Abs. 1 Satz 2 treffen für Brandenburg nicht zu.

Anlage 1 a

VI. In-Kraft-Treten und Geltungsdauer; Außer-Kraft-Treten anderer Erlasse

Mit Bekanntmachung dieser Arbeitshilfe treten folgende Erlasse außer Kraft:

- Anwendung des § 34 BauGB - Handhabung des Kriteriums „Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung“, Runderlass Nummer 4/1992 des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 5. August 1992 (unveröffentlicht)
 - Baurechtliche Fragen bei der Errichtung von Gemeinschaftsunterkünften für Asylbewerber, Runderlass Nummer 5/1992 des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 23. September 1992 (unveröffentlicht)
 - Planung und Zulassung von Wohnanlagen in der Nähe gewerblicher Bauten, Runderlass Nr. 6/1992 des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 13. Oktober 1992 (unveröffentlicht)
- und
- Runderlass Nr. 23/2/1996 des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zu Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach §§ 165 bis 177 des Baugesetzbuches vom 19. Juni 1996 (ABl. S. 810).

Beispiel für einen

Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB

Beschluss der Gemeindevertretung/Stadtverordnetenversammlung/Gemeindeversammlung¹⁰⁾ der Stadt/Gemeinde ... nach § 165 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB - (vorbereitende Untersuchungen)

In dem Bereich ... (hinreichende Bereichsbezeichnung) sind städtebauliche Gesamtmaßnahmen beabsichtigt. Die Stadt/Gemeinde ... beschließt deshalb, zur Gewinnung von Beurteilungsunterlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 Abs. 3 BauGB vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB durchzuführen/durchführen zu lassen. Als vorläufige Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme werden bestimmt: ...

Das Untersuchungsgebiet ist im Lageplan ... umgrenzt, der zum Bestandteil dieses Beschlusses erklärt wird.

Der/die (Ober-)Bürgermeister/-in/Amtsdirktor/-in¹¹⁾ wird mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen beauftragt und ermächtigt, für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen einen entsprechenden Vertrag mit ... abzuschließen¹²⁾ und alle im laufenden Verfahren notwendigen Anträge zu stellen und insbesondere auch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderer Nutzungsberechtigter im Untersuchungsbereich zu fördern sowie Vorschläge zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entgegenzunehmen.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Anlage 1 b

Beispiel für eine

Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen

Bekanntmachung des Beschlusses der Gemeindevertretung/Stadtverordnetenversammlung/Gemeindeversammlung¹³⁾ der Stadt/Gemeinde ... nach § 165 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB - in Verbindung mit § 141 Abs. 3 BauGB über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich ... (hinreichende Bereichsbezeichnung)

¹⁰⁾ Hier ist die zutreffende Variante auszuwählen.

¹¹⁾ Hier ist die zutreffende Variante auszuwählen.

¹²⁾ Falls die vorbereitenden Untersuchungen von einem bestätigten Entwicklungsträger oder einem anderen Beauftragten durchgeführt werden sollen.

¹³⁾ Hier ist die zutreffende Variante auszuwählen.

(Abdruck des Beschlusses gemäß Muster Anlage 1a Nr. 1 bis 3)

Der Lageplan ist in ..., Zimmer Nr. ... vom ... bis ... (mindestens 2 Wochen) ausgelegt und kann dort von ... bis ... (Tage, Uhrzeit) eingesehen werden.

Hinweise:

Der Beschluss über die vorbereitenden Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs. Diese bedarf einer besonderen Entwicklungssatzung.

Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der städtebaulichen Entwicklung eines Bereiches oder zur Vorbereitung oder Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen erhoben werden (§ 165 Abs. 4 Satz 2 in Verbindung mit § 139 BauGB). Verweigert ein Auskunftspflichtiger die Auskunft, kann ein Zwangsgeld bis zu 1.000 DM wiederholt angedroht und festgesetzt werden (§ 165 Abs. 4 Satz 2 in Verbindung mit § 138 Abs. 4 und § 208 Satz 2 bis 4 BauGB).

.....
 Ort, Datum (Unterschrift)
 (Ober-)Bürgermeister/-in/Amtsdirektor/-in¹⁴⁾

Anlage 2

Beispiel für einen

Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches nach § 165 Abs. 6 BauGB

Vom ...¹⁵⁾

1. Auf Grund des § 165 Abs. 6 des Baugesetzbuchs - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) hat die Gemeindevertretung/Stadtverordnetenversammlung/Gemeindeversammlung

¹⁴⁾ Hier ist die zutreffende Variante auszuwählen.
¹⁵⁾ Beschlussdatum

lung¹⁶⁾ der Stadt/Gemeinde ...¹⁷⁾ am ...¹⁸⁾ folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs¹⁹⁾

- (1) Der nachfolgend näher beschriebene Bereich soll
 - * entsprechend seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt/Gemeinde entsprechend der angestrebten Entwicklung
 - * - des Landesgebietes
 - * - der Region
 - ** erstmalig entwickelt
 - ** im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden.

Er wird daher als städtebaulicher Entwicklungsbereich festgelegt und erhält die Bezeichnung „...“²⁰⁾

- (2) Der städtebauliche Entwicklungsbereich besteht aus folgenden Grundstücken der Gemarkung ...²¹⁾

1. Alternative:²²⁾

Grundbuch Band	Blatt	Flur/Flurstück Straße und Hausnummer	Größe in m ²	Bemerkung ggf. Teilfläche

Dazu kommt der Text der 2. oder 3. Alternative, weil die alleinige Aufzählung der Flurstücke nicht zur Bezeichnung des Entwicklungsbereichs genügt.

Werden innerhalb des Entwicklungsbereichs Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.²³⁾

2. Alternative:²⁴⁾

Der städtebauliche Entwicklungsbereich umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im amtlichen Lageplan im Maßstab 1: ... des ...²⁵⁾ vom ... abgegrenzten Flächen. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigelegt.

¹⁶⁾ Hier ist die zutreffende Variante auszuwählen.
¹⁷⁾ Name der Kommune
¹⁸⁾ Beschlussdatum
¹⁹⁾ Ggf. Ergänzung durch entsprechende Regelungen für Anpassungsgebiete bzw. Ersatz- und Ergänzungsgebiete.
²⁰⁾ Kurzbezeichnung des Entwicklungsbereichs
²¹⁾ Jeweils zutreffende Angabe wie vermessungsamtliche Bezeichnung, Größe in ha bzw. m² usw.
²²⁾ 1. Alternative zur Bezeichnung des Entwicklungsbereichs
²³⁾ Dieser Zusatz zur 1. Alternative wird aus Gründen der Rechtssicherheit empfohlen.
²⁴⁾ 2. Alternative zur Bezeichnung des Entwicklungsbereichs, aber auch ergänzend zur 1. Alternative anwendbar.
²⁵⁾ Stelle, die den Lageplan gefertigt hat. (Das ist in der Regel das örtlich zuständige Kataster- und Vermessungsamt oder ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur.)

3. Alternative:²⁶⁾

Der Entwicklungsbereich wird umgrenzt im:

Norden/Nord-Osten von
 Osten/Süd-Osten von
 Süden/Süd-Westen von
 Westen/Nord-Westen von

§ 2

In-Kraft-Treten

Diese Satzung wird nach § 165 Abs. 8 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

.....
 Stadt/Gemeinde²⁷⁾, Datum

.....
 Vorsitzende/r der Gemeindevertretung/
 Stadtverordnetenversammlung/Gemeindeversammlung²⁸⁾
 oder
 Vertreter des/der Vorsitzenden

.....
 (Ober-)Bürgermeister/-in/Amtsdirektor/-in²⁹⁾

2. Der/die ... wird beauftragt, für die Entwicklungssatzung die Genehmigung nach § 165 Abs. 7 BauGB zu beantragen.
3. Die Satzung ist zusammen mit der Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekannt zu machen. Es genügt auch die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung (§ 165 Abs. 8 BauGB). Hierbei ist § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB entsprechend anzuwenden. Auf die Genehmigungspflicht nach § 169 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit §§ 144, 145 und 153 Abs. 2 BauGB ist hinzuweisen.
4. Der Beschluss vom ... über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich ... wird aufgehoben.³⁰⁾

²⁶⁾ 3. Alternative zur Bezeichnung des Entwicklungsbereichs durch zweifelsfreie Grenzbeschreibung.

²⁷⁾ Name der Kommune

²⁸⁾ Hier ist die zutreffende Variante auszuwählen.

²⁹⁾ Hier ist die zutreffende Variante auszuwählen.

³⁰⁾ Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ist - z. B. wegen der Möglichkeit, die Zurückstellung von Baugesuchen zu beantragen - aufzuheben; insbesondere dann, wenn das ursprüngliche Untersuchungsgebiet größer ist als der förmlich festgelegte Entwicklungsbereich.

5. Der/die ... wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Entwicklungssatzung mitzuteilen und hierbei die von der Entwicklungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen.

*,** Bestehen Wahlmöglichkeiten, sind die unzutreffenden Begriffe zu streichen.

Anlage 3

Beispiel für eine

**Bekanntmachung einer Entwicklungssatzung
 und der Erteilung der Genehmigung oder der
 Genehmigung der Satzung**

- I. Bekanntmachung der von der Gemeindevertretung/Stadtverordnetenversammlung/Gemeindeversammlung³¹⁾ der Stadt/Gemeinde ...³²⁾ beschlossenen Satzung über die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs „...“³³⁾ (hinreichende Bereichsbezeichnung) und der Erteilung der Genehmigung

1. Auf Grund des § 165 Abs. 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) hat die Gemeindevertretung/Stadtverordnetenversammlung/Gemeindeversammlung³⁴⁾ der Stadt/Gemeinde ...³⁵⁾ am ...³⁶⁾ folgende Satzung beschlossen:

(Abdruck des Satzungsbeschlusses gemäß Muster 2 §§ 1 bis 3)

2. a) Diese Satzung wurde von der höheren Verwaltungsbehörde (Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr) nach § 165 Abs. 7 BauGB mit Schreiben vom ... Az. ... genehmigt.³⁷⁾
- b) Diese Satzung wurde von der höheren Verwaltungsbehörde (Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr) nach § 165 Abs. 7 BauGB mit Schreiben vom ... Az. ... mit folgenden Maßgaben genehmigt. Die Gemeindevertretung/Stadtverordnetenversammlung/Gemeindeversammlung³⁸⁾ hat mit Beschluss vom ... diesen Maßgaben entsprochen.³⁹⁾

³¹⁾ Hier ist die zutreffende Variante auszuwählen.

³²⁾ Name der Kommune

³³⁾ Kurzbezeichnung des Entwicklungsbereichs

³⁴⁾ Hier ist die zutreffende Variante auszuwählen.

³⁵⁾ Name der Kommune

³⁶⁾ Beschlussdatum

³⁷⁾ Zutreffende Variante wählen

³⁸⁾ Hier ist die zutreffende Variante auszuwählen.

³⁹⁾ Bezeichnung des Entwicklungsträgers bzw. eines anderen Beauftragten, falls eingeschaltet

Die Satzung und die Erteilung der Genehmigung werden hiermit nach § 165 Abs. 8 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

3. Nach § 215 Abs. 1 BauGB sind eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie in den Fällen der Nummer 1 nicht innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nummer 2 – Mängel der Abwägung – nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
4. Auf die Genehmigungsvorschriften der §§ 144, 145 und § 153 Abs. 2 (§ 169 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB) wird hiermit nach § 165 Abs. 8 Satz 3 BauGB besonders hingewiesen.

1. Alternative

Diese haben folgenden Wortlaut:

§ 144
Genehmigungspflichtige Vorhaben
und Rechtsvorgänge
...

§ 145
Genehmigung
...

§ 153
Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung

(2) ...

2. Alternative

Diese können – neben anderen einschlägigen Vorschriften – während der Dienstzeit von ... bis ... in Zimmer Nr. ... von jedermann eingesehen werden.

5. Die weitere Vorbereitung und die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird nunmehr in Angriff genommen. Die Gemeindevertretung/Stadtverordnetenversammlung/Gemeindeversammlung⁴⁰⁾ der Stadt/Gemeinde ...⁴¹⁾ hat hiermit die ...⁴²⁾ als treuhänderischen Entwicklungsträger bzw. als Beauftragten beauftragt.

6. Auf die Vorschriften des § 5 Abs. 4 der Gemeindeordnung wird hingewiesen. Danach ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung durch diese Satzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter der Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die den Mangel ergibt, geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die öffentliche Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

.....
Ort, Datum

.....
(Unterschrift)
(Ober-)Bürgermeister/-in/Amtsdirektor/-in⁴³⁾

II. Bekanntmachung der Genehmigung

Bekanntmachung der Genehmigung der von der Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertretung/Gemeindeversammlung⁴⁴⁾ der Stadt/Gemeinde ...⁴⁵⁾ beschlossenen Satzung über die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs „...“⁴⁶⁾ durch die höhere Verwaltungsbehörde

1. Die von der Stadtverordnetenversammlung/Gemeindevertretung/Gemeindeversammlung⁴⁷⁾ der Stadt/Gemeinde am ... beschlossene Satzung zur förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs ...⁴⁸⁾ wurde von der höheren Verwaltungsbehörde (Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr) nach § 165 Abs. 7 BauGB mit Schreiben vom ... Az. ... genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit nach § 165 Abs. 8 Satz 2 BauGB bekannt gemacht.
2. Die Satzung wird im ... während der Dienststunden ... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt der Satzung wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.
3. wie I 3 bis 6.

⁴⁰⁾ Hier ist die zutreffende Variante auszuwählen.

⁴¹⁾ Name der Kommune

⁴²⁾ Bezeichnung des Entwicklungsträgers bzw. eines anderen Beauftragten, falls eingeschaltet

⁴³⁾ Hier ist die zutreffende Variante auszuwählen.

⁴⁴⁾ Hier ist die zutreffende Variante auszuwählen.

⁴⁵⁾ Name der Kommune

⁴⁶⁾ Kurzbezeichnung des Entwicklungsbereichs

⁴⁷⁾ Hier ist die zutreffende Variante auszuwählen.

⁴⁸⁾ Kurzbezeichnung des Entwicklungsbereichs

Beispiel für eine
Kosten- und Finanzierungsübersicht⁴⁹⁾

	Jahr TDM	Jahr TDM	Jahr TDM	Summe TDM
<u>Ausgaben</u>				
1. Vorbereitungsmaßnahmen (städtebauliche Planung, Entwicklungsträgervergütung, Verfahrenskosten etc.)				
2. Bodenordnung incl. Grunderwerb, Umzüge, Freilegung, sonstige Ordnungsmaßnahmen				
3. Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen				
4. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen				
5. Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten, Vor- und Zwischenfinanzierung anderer Träger				
Summe				
<u>Einnahmen</u>				
1. Privatisierungserlöse				
2. Ausgleichsbeträge				
3. Fördermittel Dritter				
4. Ersetzung von Vor- und Zwischenfinanzierungen durch andere Träger				
5. Darlehensfinanzierung im Treuhandvermögen				
Summe				
<u>Überschuss/Unterschuss</u> (Unterschuss = Finanzierungsbeitrag der Gemeinde)				

⁴⁹⁾ Im Falle einer öffentlichen Förderung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen sind Modifikationen der Kosten- und Finanzierungsübersicht erforderlich.

**Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
Ablaufschema (vereinfacht)**

Anlage 5

Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (Einleitungsbeschluss), ggf. mit Beschluss

- einer Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 BauGB
- über Auftrag an Planer und/oder Entwicklungsträger
- über Bereitstellung kommunaler Mittel im Haushalt

Vorbereitung/Vorbereitende Untersuchungen

Grunderwerb

- Freihändig oder
- über besonderes Vorkaufsrecht

Verwaltungsintern

- grobe städtebauliche Untersuchungen und Rahmenplanung mit Abgrenzung Entwicklungsbereich
- Überlegungen zu Kosten und Finanzierung
- Bewertung der Grundstücke
- Auftrag an Planer und/oder Entwicklungsträger

Erste Vorgespräche mit

- den Eigentümern
- den Trägern öffentlicher Belange

und

- der Genehmigungsbehörde

Wenn möglich, Anmeldung für ein **Städtebauförderungsprogramm** und andere Förderprogramme

Bericht über Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen mit insbesondere

- Gründen für förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs
- zügige Durchführbarkeit der Entwicklungsmaßnahme insbesondere Finanzierbarkeit

Beschluss der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs nach § 165 Abs. 6 BauGB (Entwicklungssatzung), Mitteilung an das Grundbuchamt (Entwicklungsvermerk), ggf. mit Beschluss

- zur Aufstellung des Bebauungsplans (oder mehrerer)
- zur Änderung des Flächennutzungsplans, soweit erforderlich

Genehmigung durch Höhere Verwaltungsbehörde (MSWV), Bekanntmachung (Rechtsverbindlichkeit)

Durchführung

- Anwendung der **Genehmigungsvorbehalte** nach §§ 144 und 145 BauGB
- Sozialplanung

Grunderwerb

- freihändig
- über Vorkaufsrecht
- nach Übernahmeverlangen oder
- mit Enteignung

eventuell **städtebauliche Verträge** mit Ablösungsvereinbarungen, wenn kein Zwischenerwerb

Bebauungsplanverfahren, ggf. auch

- nach § 12 BauGB (VEP)
- mit städtebaulicher Rahmenplanung als Vorentwurf
- Wettbewerb
- Änderung des FNP

- **Kosten- und Finanzierungsübersicht** in Abstimmung mit Planung und Stand der Maßnahmenabwicklung
- jährliche **Programmanmeldung**, wenn in einem Städtebauförderungsprogramm
- Mittelbewirtschaftung

- Rückveräußerung der Grundstücke (Reprivatisierung) an Bauwillige
- Erschließung des Entwicklungsgebiets
- Bebauung durch die Eigentümer
- ggf. vorzeitige Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Abschluss

Beschluss über die Aufhebung der Entwicklungssatzung (Aufhebungssatzung); Bekanntmachung und Mitteilung an das Grundbuchamt

Gesamtverwendungsnachweis für die Städtebauförderung

Erhebung der Ausgleichsbeträge

Anlage 6

Checkliste und Gliederungsvorschlag für den Bericht der Gemeinde über die Festlegungsgründe (§ 165 Abs. 7)**1. Einführung**

Allgemeine Darstellungen zur Aufgabenstellung und zum Gegenstand der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, zur Gebietsabgrenzung und zu den Entwicklungszielen.

2. Ausgangssituation

- 2.1 Bestandsaufnahme und Analyse der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse
- 2.2 Besondere Bedeutung des Entwicklungsbereichs für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde
- 2.3 Standortalternativen abwägen
- 2.4 Landes- und regionalplanerische Verhältnisse

3. Deckung eines erhöhten Bedarfs

- 3.1 Aktuelle örtliche und überörtliche Bedarfssituation
- 3.2 Prognose der künftigen Entwicklung der Bevölkerungszahl/Zahl der Arbeitsplätze
- 3.3 Begründung eines erhöhten, mittelfristigen Bedarfs im Sinne von § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2

4. Erforderlichkeit

- 4.1 Allgemeinwohlerfordernis
- 4.2 Öffentliches Interesse an der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung
- 4.3 Ausführungen zur Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer, zum Versuch des freihändigen Grunderwerbs und vertraglicher Lösungsmöglichkeiten
- 4.4 Gewährleistung der Zügigkeit und Darstellung der Finanzierbarkeit (Kosten- und Finanzierungsübersicht)
- 4.5 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

5. Umfassende Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen

Die Beschwerde der Stadt Landshut wurde zurückgewiesen.

- 1.2 **Beschluss vom 31.03.1998 – 4 BN 4.98** zur Nichtvorlagebeschwerde der Stadt Heidenheim im Normenkontrollverfahren zur Entwicklungsmaßnahme Heidenheim (vgl. Nummer 2.2)

Die Beschwerde der Stadt Heidenheim wurde zurückgewiesen.

- 1.3 **Beschluss vom 31.03.1998 – 4 BN 5.98** zur Nichtvorlagebeschwerde Privater im Normenkontrollverfahren zum Bebauungsplan innerhalb der Entwicklungsmaßnahme Heidenheim (vgl. Nummer 2.2)

Die Beschwerde der Stadt Heidenheim wurde zurückgewiesen.

- 1.4 **Urteil vom 03.07.1998 – 4 CN 5.97** zu Revisionen zur Normenkontrolle Entwicklungssatzung „Gemeinsamer Gewerbepark“ des Zweckverbandes der Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen vom 31.01.1994 (vgl. Nummer 3.2)

Die Revisionen gegen das Urteil des Bayerischen VGH vom 16.06.1997 wurden zurückgewiesen.

Leitsätze:

Die Regelung des § 169 Abs. 3 BauGB, die im städtebaulichen Entwicklungsbereich nach Erlass der Entwicklungssatzung (§ 165 Abs. 6 BauGB) die Enteignung zu Gunsten der Gemeinde zur Erfüllung ihrer (städtebaulichen) Aufgaben (auch) ohne Bebauungsplan eröffnet und auch sonst gegenüber der allgemeinen städtebaulichen Enteignung (§ 85 BauGB) erleichtert, ist verfassungsrechtlich, insbesondere im Hinblick auf Artikel 14 Abs. 3 Satz 1 und 2 Grundgesetz (GG), unbedenklich. Dies gilt auch, soweit die Enteignung nur dazu dient, die den (künftigen) Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechende Nutzung von Grundstücken durch private Dritte zu ermöglichen (so genannte Durchgangsenteignung).

Die Errichtung von Arbeitsstätten ist generell ein Allgemeinwohlbelang im Sinne des Artikels 14 Abs. 3 Satz 1 GG, der die Enteignung erfordern kann. Das entbindet nicht von der Prüfung, ob dieses Ziel auch im konkreten Einzelfall die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs rechtfertigt.

Die gesetzliche Regelung über die Abschöpfung der durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bedingten Bodenwerterhöhungen durch die Gemeinde zur Finanzierung der Kosten der städtebaulichen Maßnahmen ist weder nach Artikel 14 Abs. 1 noch nach Artikel 14 Abs. 3 Satz 3 GG zu beanstanden.

Die Gemeinden dürfen auch wirtschafts- und arbeits-

Anlage 7

Grundsatzurteile zu städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen**1. Bundesverwaltungsgericht**

- 1.1 **Beschluss vom 30.12.1996 – 4 NB 12.96 – GuG 1997, S. 118** zur Nichtvorlagebeschwerde der Stadt Landshut im Normenkontrollverfahren zur Entwicklungsmaßnahme Landshut (vgl. Nummer 3.1)

marktpolitische Ziele verfolgen, wenn sie mit den ihnen nach dem Gesetz zu Gebote stehenden städtebaulichen Instrumenten, insbesondere mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und Bebauungsplänen, die Bodennutzung regeln und aktiv steuern.

Auch einem Zweckverband nach (Landes-)Kommunalrecht darf die Vorbereitung und Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme übertragen werden, wenn die landesgesetzliche Regelung Gewähr für einen wirksamen Vollzug des (materiellen) Städtebaurechts bietet und die gemeindliche (Letzt-)Verantwortung für das städtebauliche Geschehen (vgl. BVerwGE 99, 127) gewahrt ist.

In einen städtebaulichen Entwicklungsbereich dürfen auch Flächen für einen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 8 a Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -, einschließlich Ersatzmaßnahmen) einbezogen werden. Die enteignungsrechtlichen Anforderungen an den Erlass der Entwicklungssatzung und die enteignungsrechtlichen Folgen der Gebietsfestlegung gelten auch für die Einbeziehung der Ausgleichsflächen.

Ein „erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten“ im Sinne des § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist dann gegeben, wenn die Nachfrage nach Flächen zur Errichtung von Arbeitsstätten das verfügbare Angebot aus strukturellen Gründen auf längerfristige Sicht deutlich übersteigt. Die Bedarfsfeststellung kann nur nach den für administrative Prognoseentscheidungen in der Rechtsprechung (BVerwGE 56, 110; 69, 256) entwickelten Grundsätzen gerichtlich überprüft werden.

Zur Deckung des „erhöhten Bedarfs“ geeignet sind nur solche Flächen, die den mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme verfolgten Zielen und den sich daraus ergebenden spezifischen Standortanforderungen genügen. Der Entwicklungssatzung kann nicht entgegengehalten werden, dass an anderen, zumal verstreut liegenden Standorten beliebige Gewerbeflächen verfügbar sind, die zusammengenommen eine Flächengröße ergeben, die der des förmlich festgelegten Entwicklungsbereichs entspricht.

Die Frage, ob eine „zügige Durchführung“ der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§ 165 Abs. 1 BauGB) gewährleistet ist, kann nicht allgemein und einheitlich nach einem bestimmten Zeitraum beurteilt werden.

- 1.5 Beschluss vom 16.04.1998 – 4 BN 27.97** zur Nichtzulassungsbeschwerde Privater im Normenkontrollverfahren zur Entwicklungsmaßnahme „Findorff-Weidedamm III“ (vgl. Nummer 5.1)

Die Beschwerde wurde zurückgewiesen.

Leitsätze:

Die Frage, wann von einem erhöhten Bedarf an Wohnstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) 1990 ausgegangen werden kann, richtet sich in erster Linie nach den tatsächlichen Umständen des Einzelfalles und entzieht sich insoweit einer verallgemeinerungsfähigen Klärung.

Für die Prognose über den Wohnraumbedarf kommt es wesentlich auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung der Satzung an. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein erhöhter Wohnbedarf vorliegt, wenn eine anhand einer Prognose über den Wohnraumbedarf im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung objektiv belegbare Bedarfssituation gegeben ist.

- 1.6 Urteil vom 03.07.1998 – 4 CN 2.97** zur Revision im Normenkontrollverfahren zur Entwicklungsmaßnahme der Gemeinde Gleichen (vgl. Nummer 7)

Soll eine Entwicklungsmaßnahme auf voneinander getrennten Teilflächen verwirklicht werden, ist der Gesamtmaßnahmecharakter nur gewahrt, wenn die Teilflächen untereinander in einer funktionalen Beziehung stehen, die die gemeinsame Überplanung und einheitliche Durchführung zur Erreichung des Entwicklungsziels nahelegt.

Die Revision hatte Erfolg.

2. Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg

- 2.1 Urteil vom 12.09.1994; 8 S 3002/93; VBIBW 1995, S. 397; BauR 1996, S. 523; GuG 1995, S. 60** zur Normenkontrolle Entwicklungssatzung „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“ in der Stadt Tübingen vom 16.11.1992

Entwicklungsbereich: 65 ha, Wiedernutzung eines ehemals militärisch genutzten Geländes im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung und Entwicklung weiterer untergenutzter Gewerbeflächen und landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzter Flächen (40 %)

Geplante Nutzungen: Wohnbebauung für 2.500 bis 3.000 Wohneinheiten für ca. 6.000 Einwohner, Umnutzung von Kasernenbauten zu Studentenwohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen, kommunale und staatliche Verwaltungseinrichtungen, Gemeinbedarfseinrichtungen

Stichworte zur Urteilsbegründung: Vereinbarkeit mit dem Verfassungsrecht, fiskalische Interessen, Planungsbezug (besondere Bedeutung) überwiegender Teil der von der Entwicklungsmaßnahme betroffenen Grundstücke im Eigentum eines Eigentümers (hier: Bund), Zügigkeit der Durchführung, Abwägung

Der Antrag wurde abgelehnt.

- 2.2 **Urteil vom 21.10.1997 – 8 S 1897/96** zur Normenkontrolle Entwicklungssatzung „Bohnäcker“ in der Stadt Heidenheim-Mergelstetten vom 20.07.1995

Entwicklungsbereich: 11,7 ha, erstmalige Entwicklung eines Industriegebietes zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten

Geplante Nutzung: Industriegebietsausweisung als Reservefläche für eine künftige Betriebserweiterung, Ansiedlung weiterer Betriebe

Stichworte zur Urteilsbegründung: Vereinbarkeit mit dem Verfassungsrecht, kleinteilige Entwicklungsmaßnahmen – Mindestgröße, Planungsbezug (besondere Bedeutung) und qualitative bzw. quantitative Mindestwerte, städtebauliche Gründe für die Ansiedlung eines Unternehmens, alternative Standorte in unmittelbarer Nähe, Entwicklungsbereich (teilweise) als Reservefläche für eine mögliche Betriebserweiterung.

- 2.3 **Beschluss vom 16.09.1998 – 8 S 3120/97** – zur Normenkontrolle der Verordnung der Landesregierung Baden-Württemberg über die Festlegung des Entwicklungsbereichs Backnang (Ges. Bl 1983 S. 7). Hier: Realisierungsabschnitte III und IV im Gebietsteil Wohnen.

Entwicklungsbereich: 71,9 ha, erstmalige Entwicklung eines Gewerbe- und Wohngebiets zur landes- und regionalplanerisch bestimmten Entlastung des Verdichtungsraums Mittlerer Neckar.

Geplante Nutzung: Im Gebietsteil Wohnen (36,9 ha) mit 4 Realisierungsabschnitten: Schaffung von rund 1.400 Wohneinheiten und der erforderlichen öffentlichen sowie privaten Einrichtungen für rund 3.500 Einwohner (Abschnitt I und II wurden bereits realisiert). Im Gebietsteil Gewerbe (35 ha): Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben (bereits realisiert).

Stichworte zur Beschlussbegründung: Keine Funktionslosigkeit (im Sinne BVerwGE 54,5 und 67,334) wegen Entspannung auf dem Wohnungsmarkt und zeitweiligem Stocken der Durchführung, Entwicklungsziele u. landesplanerische Zielsetzung objektiv noch erreichbar, abschnittsweises Vorgehen ist keine Bodenbevorratung. Zudem: nach Fertigstellung der Wohnbereiche I und II ist erstrebenswert, nun auch die im Bereich III und IV vorgesehenen öffentlichen Einrichtungen zu bauen.

3. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof

- 3.1 **Urteil vom 23.10.1995 – 15 N 94.1693 – BayVBl. 1996, S. 271; ZfBR 3/1997 S. 125 ff.** zur Normenkontrolle Entwicklungssatzung „Nördlich Wolfgangssiedlung“ der Stadt Landshut vom 07.05.93

Entwicklungsbereich: 62,2 ha, erstmalige Entwicklung

Geplante Nutzungen: Wohnbebauung für ca. 2.000 Wohneinheiten für etwa 4.000 Einwohner und Bereitstellung innerstädtischer Einrichtungen für die Erholung (öffentliche Grünfläche 32 ha)

Stichworte zur Urteilsbegründung: Keine Übereinstimmung von Flächennutzungsplanausweisung und Entwicklungskonzept, Mitwirkungsbereitschaft, erhöhter – dringender Wohnbedarf, Anforderungen an eine Prognose, erhöhter Wohnbedarf als Hauptbegründung, Bedarf an öffentlich zu fördernden Wohnungen, unverzügliche Aufstellung von Bebauungsplänen – abschnittsweise Bebauungsplanung, Abwägung – vorhergehende Bindungen der Stadt, Grundstücksverhandlungen vor Satzungsbeschluss

Der Antrag hatte Erfolg.

- 3.2 **Urteil vom 16.06.1997 – 14 N 94.2157; GuG 1997, S. 313 (Pressemitteilung)** zur Normenkontrolle Entwicklungssatzung des Zweckverbandes Gewerbepark Nürnberg/Fürth/Erlangen „Gemeinsamer Gewerbepark“ vom 31.01.1994

Entwicklungsbereich: 278,8 ha, erstmalige Entwicklung eines gemeinsamen Gewerbeparks der drei Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen

Geplante Nutzungen: Gewerbepark, insbesondere Ansiedlung technologieorientierter Unternehmen

Stichworte zur Urteilsbegründung: Vereinbarkeit mit dem Verfassungsrecht, Satzungsbeschluss durch einen Zweckverband, erhöhter Bedarf – mittelfristig, Ermittlung der Betroffenheit von Grundstückseigentümern, Einbeziehung von ökologischen Ausgleichsflächen in den Entwicklungsbereich (107,2 ha von 278,8 ha), Prognose bei fehlenden genauen und aktuellen statistischen Daten, Berücksichtigung angebotsorientierter Elemente bei der Feststellung des erhöhten Bedarfs an Arbeitsstätten, Berücksichtigung von unterschiedlichen Gewerbegebietsausweisungen bei der Ermittlung des Gewerbeflächenpotentials, Abwägung

Der Antrag wurde abgelehnt.

4. Oberverwaltungsgericht Berlin

Urteil vom 28.11.1997 – OVG 2 A 7.94 zur Normenkontrolle Entwicklungsverordnung „Alter Schlachthof“ im Bezirk Prenzlauer Berg von Berlin vom 08.07.1993

Entwicklungsbereich: 50 ha, Wiedernutzung einer zentral gelegenen Brachfläche (ehemaliger Vieh- und Schlachthof) bzw. fehl- oder mindergenutzter Flächen (Materiallager und Werkstätten)

Geplante Nutzungen: Wohnbebauung, Gemeinbedarfseinrichtungen, Grünanlagen, Dienstleistungsbetriebe, Handel und Gewerbe, Entwicklungsbereich ursprünglich als Olympiastandort geplant.

Stichworte zur Urteilsbegründung: Vereinbarkeit mit dem Verfassungsrecht, Abgrenzung Entwicklungs- bzw. Sanierungsmaßnahme, Veräußerungsbereitschaft zu angemessenen Bedingungen, Änderung von Entwicklungszielen im Laufe der Durchführung, abschnittsweise, maßnahme- und bedarfsorientierter Grundstückserwerb, Prognose über den Durchführungszeitraum – Aus-

wirkungen auf die Wirksamkeit der Entwicklungssatzung, wenn sich die zunächst vertretbare Prognose später als unzutreffend erweist, Streckung des Durchführungszeitraums von 9 auf 17 Jahre, Genehmigungserfordernis bei schwebend unwirksamen Kaufverträgen, fiskalische Interessen als Motiv für die Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme

Der Antrag wurde abgelehnt.

5. Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen

5.1 Urteil vom 17.06.1997 – OVG 1 N 4/96 zur Normenkontrolle Entwicklungssatzung „Findorff-Weidedamm III“ der Freien Hansestadt Bremen vom 17.09.1991 (Ortsgesetz)

Entwicklungsbereich: 25 ha, Umnutzung eines überwiegend (klein)gärtnerisch genutzten Bereichs

Geplante Nutzungen: Schaffung von ca. 1.300 Wohneinheiten (hiervon 80 % im Geschosswohnungsbau und 20 % als Einfamilienbebauung, im Wesentlichen in Form von Reihenhäusern), in untergeordnetem Maße Mischgebietsnutzung, vor allem Einzelhandel sowie Grundschule, Kindertagesstätte und ein kirchliches Gemeindezentrum

Stichworte zur Urteilsbegründung: erhöhter Wohnungsbedarf und Prognose, Anforderungen an Prognosen, Vorhandensein einer Vielzahl von Eigentümern, Prognose und tatsächliche Entwicklung, zügige Durchführung und Unwägbarkeiten bei zeitlichem Ablauf einer Entwicklungsmaßnahme, Vermeidung von Abwanderungen, Abwägung – Berücksichtigung der Verhältnisse auf jedem Einzelgrundstück bei Entwicklungs- bzw. bei Bebauungsplansatzungsbeschluss, Einbeziehung von Grundstücken, die nicht erworben werden sollen

Der Antrag wurde abgelehnt.

5.2 Urteil vom 23.06.1998 – OVG 1 N/5/97 zur Normenkontrolle Entwicklungssatzung „Borgfeld“ der Freien Hansestadt Bremen vom 14.05.1996 (Ortsgesetz)

Entwicklungsbereich: 92,5 ha, Umnutzung eines überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichs.

Geplante Nutzungen: Schaffung von ca. 1.200 Wohneinheiten, überwiegend Einfamilienhausbebauung, und sozialer Infrastruktureinrichtungen wie Kindertagesstätten, Kinderspielflächen, Grundschule, Sporthalle, Sportplätze, Jugendfreizeitheim.

Stichworte zur Urteilsbegründung: Enteignungsvoraussetzungen im Zeitpunkt des Erlasses der Entwicklungssatzung, Umlandabwanderung, Förderung des Einfamilienhausbaus, Grundstückspreise, Bauflächenpotential im Gemeindegebiet, Städtebaulicher Vertrag.

Der Antrag wurde abgelehnt.

6. Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen

Urteil vom 01.12.1997 – 10 a D 123/94.NE und D 62/94.NE zur Normenkontrolle Entwicklungssatzung „Allerheiligen“ der Stadt Neuss vom 02.07.1993

Entwicklungsbereich: 160 ha, im Wesentlichen erstmalige Entwicklung

Geplante Nutzungen: Wohnbebauung (6.500 Einwohner), Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Grundschule, Bürgerzentrum usw., S-Bahn-Haltepunkt mit P+R-Platz, Ortsumgehung, kleines Gewerbegebiet

Stichworte zur Urteilsbegründung: Vereinbarkeit mit dem Verfassungsrecht, formelle Gesichtspunkte, Raum-, Entwicklungs- und Nutzungsbezug, zweckmäßige Abgrenzung bzw. Einbeziehung von Ausgleichsflächen, zügige Durchführung, zeitliche Staffelung der Aufstellung von Bebauungsplänen, Allgemeinwohlerfordernis und erhöhter Wohnbedarf bzw. Bedarfsdeckung: Einbeziehung vorhandener Wohnungsbaupotentiale wie Dachgeschossausbauten, Anbau und Umnutzungen, mögliche höhere (und niedrigere) Ausnutzung in anderen Baugebieten, Berücksichtigung des Wohnbaupotentials im Entwicklungsbereich, Berücksichtigung der genehmigten Wohnungen im Zeitpunkt des Satzungserlasses, Berücksichtigung des Ersatzbedarfs (Flächenpotential auf Abrissflächen), Allgemeinwohlerfordernis bei fehlendem erhöhten Wohnbedarf

Der Antrag hatte Erfolg.

7. Niedersächsisches Oberverwaltungsgericht

Urteil vom 03.02.1997 - 1 K 6799/95; BauR 1997, S. 620 zur Normenkontrolle Entwicklungssatzung „In den Äckern“ der Gemeinde Gleichen

Geplante Nutzungen: Wohnungsbau, Gewerbeansiedlung, Infrastrukturmaßnahmen

Stichworte zur Urteilsbegründung: Vereinbarkeit mit dem Verfassungsrecht (Entwicklungsrecht Gegenstand der konkurrierenden Gesetzgebung), Planungsbezug (besondere Bedeutung), räumlich voneinander getrennte Teilbereiche, fiskalische Interessen als Motiv, erhöhter/dringender Wohnbedarf, Berücksichtigung eines Siedlungsdrucks von außerhalb, Verwendung von älteren Prognoseuntersuchungen, Prognose und tatsächliche Entwicklung, Bedeutung eines Bevölkerungsrückgangs infolge fehlender Baugebiete, Verkaufsbereitschaft bei überhöhten Preisvorstellungen, Zügigkeit der Durchführung und Anpassung an die wirtschaftliche Entwicklung, Berücksichtigung der finanziellen Interessen der Eigentümer im Rahmen der Abwägung gemäß § 165 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Der Antrag wurde abgelehnt.

Das Urteil wurde durch Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.07.1998 – 4 CN 2.97 – aufgehoben (vgl. Nummer 1.5).

8. Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz

Urteil vom 30.03.1995 1 C 11058/94 zur Normenkontrolle Entwicklungssatzung „Industriegebiet an der A 61/ Güterverkehrszentrum“ in der Stadt Koblenz vom 04.11.1993

Entwicklungsbereich: 72 ha, erstmalige Entwicklung eines Gebietes am Autobahnkreuz der A 48/A 61

Geplante Nutzungen: Industriegebiet zur Errichtung eines Güterverkehrszentrums für Betriebe mit großem Frachtaufkommen

Stichworte zur Urteilsbegründung: Schaffung von Arbeitsplätzen, Entwicklungsmaßnahme trotz Ankauf großer Flächen vor Satzungsbeschluss, Entwicklungsmaßnahme und Umlegung

Der Antrag wurde abgelehnt.

Stichwortverzeichnis

Die fettgedruckten Gliederungsnummern zeigen an, wo das jeweilige Thema in der Hauptsache behandelt wird.

Abgaben und Auslagen	11.5
Abgrenzung des Entwicklungsbereichs	4.1 , 5.1, 5.2, 6.2, 6.6, 11.6.2 (Ausgleichsflächen)
Ablösung Ausgleichsbetrag	3.1.6, 8.2.1, 9.3
Abschluss Entwicklungsmaßnahme	14
Abschlussklärung für einzelne Grundstücke	14.2
Abschnittbildung	17.5
absehbare Zeit	3.2.2
Absehen vom Ausgleichsbetrag	9.5
Absehen vom Grunderwerb	8.2, 8.2.2
Abwägung	3.1, 5.1, 5.5, 6.1 , 6.2, 11.4.2, 11.4.6
Abwendung Vorkaufsrecht	11.2.2
Abwendungsvereinbarung	8.2.1
Allgemeinwohlerfordernis	3.1 , 5.2
Altlastensanierung	17.4
andere Teile des Gemeindegebiets	2.3.2
Anfangswert	5.4.3 (Stichtag), 9.2 , 11.1.11 (Entschädigung)
Anfechtungsklage	6.7
Anpassungsgebiet	5, 6.6, 11.3.2, 12.2, 15
Anwendungsvoraussetzungen	2 , 6.2
Arbeitsstätten	2.2, 2.4.3, 3, 3.1.2 , 5.3
Aufgabe der Gemeinde	7.1
Aufgabenträger, öffentliche	5.4.4, 6.1, 11.4, 11.4.5 , 11.4.6, 18.1, 18.2, 18.3
Aufhebung förmliche Festlegung	14.1
Aufhebung Miet- und Pachtverhältnisse	11.8

Ausgleichsbetrag	
- allgemein	9 , 11.6.1, 11.6.2, 17.4, 18.4
- abgesehen vom	9.5
- Ablösung	3.1.6
- Ablösungsvereinbarung	7.3, 8.2.1
- Vorauszahlungen	9.3
- vorzeitiger	9.3
Ausgleichsflächen	11.6.2 , 17.4, 18.4
Auskunftspflicht	5.4.4, 11.4, 11.4.2 , 15.4.1
Außenbereichsentwicklungsmaßnahme	2.4.1
Bauerwartung	11.1.11
Baulandmarkt	17.5
Baulast	11.1.3
Baumaßnahmen	7.1, 7.3 , 11.1.1 (§ 144), 18.2, 18.4 (Kosten)
Baupflicht	3.1.6 , 7.1, 10.1
Bebauungsplan	3.2.1 (Verpflichtung), 7.4.3, 10.1 (Grundstücksverkauf), 11.2.4 (Vorkaufsrecht), 11.3.2 (Enteignung), 11.6.2 (Ausgleichsflächen), 12.1.3 (Teilung)
Bedarf	
- Wohnungen	3.1.1 , 5.3
- Arbeitsstätten	3.1.2 , 5.3
- Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	3.1.3
Bedarfsträger	4.3 , 11.4.6, 18.4
beispielhafte Belange	2.2, 3.1
Beiträge (KAG)	11.6.4
Begründung	5.5 , 6.1, 6.2
Bestandsaufnahme	5.3
- Einleitungsbeschluss	5.4
Bekanntmachung	
- Entwicklungssatzung	6.3 , 6.4
- Aufhebungssatzung	14.1
- Anpassungsgebiet	15.4.1, 15.4.2
Bericht über Voruntersuchungen	5.5 , 6.1, 6.2, 15.4.1
Besonderheiten, grundstücksbezogene	4.3
Bestandsaufnahme	5.3
Bestätigung Entwicklungsträger	7.4.1
Beteiligung	
- allgemein	5.2, 5.4.4, 11.4
- Aufgabenträger	6.1, 11.4.5
- Bedarfsträger	4.3, 11.4.6
- Betroffene	11.4.1
- Träger öffentlicher Belange	11.4.6
Betriebsverlagerung	17.4, 18.4
Bewertung der Grundstücke	5.2, 9.2, 10.2, 18.4
Bodenordnung	3.1.7, 5.4.3, 12.2
Bodenwert	5.2
Brachflächen	2.4.2, 3.1.4 , 11.6.2
Bundes-Bodenschutzgesetz	10.2, 11.6.3

Datenschutz	11.4.4	erstmalige Entwicklung	2.4.1
Darlehen	9.4, 10.3		
Direkterwerb	8.2.2	Festlegungsvoraussetzungen	6.2
Durchführungsinstrumente	13	Finanzierung	5.2, 9.1, 11.6.1, IV
		Finanzierbarkeit	3.2.3 (zügige Durchführung)
Eigentümer der Grundstücke	5.2		3.1.5
Eigentumsbildung	2.2, 3.1.7	Finanzierungsfunktion	18.4
einheitliche Vorbereitung	2.2, 4.1	Finanzierungskosten	3.2.3, 11.6.1, 18.2, 19
Einleitungsbeschluss	5.4	Finanzhilfen, staatliche	3.1.5
Einnahmen	3.2.3, 5.2, 18.2	fiskalische Erwägungen	3.1.1, 5.3
Endwert	9.2	Flächennutzungsplan	19.2
Enteignung		Förderrecht, Förderprogramme	6.1, 15.4 (Anpassungsgebiet)
- allgemein	3.1, 11.3	förmliche Festlegung	3, 3.1.6, 8, 11.3.2
- Abgabebefreiung	11.5	freihändiger Erwerb	11.1.7
- Anpassungsgebiet	15.5	Frist des Genehmigungsvorbehalts	3.1.6
- ohne Bebauungsplan	3.1	Funktionsschwächensanierung	
- enteignungsrechtliche Vorwirkung	3.1, 3.1.6, 5.2		
- Entschädigung	11.1.11 , 11.3.3, 14.3.3	Gebietsabgrenzung	3.1.7, 4
- Rückenteignung	14.3.3	Geltungsbereich (räumlicher)	4
- Rückübertragung	14.3.2	Gemeinbedarfs- und	2.4.3, 3.1, 3.1.3 ,
- Übernahmeverlangen (§ 144)	11.1.10	Folgeeinrichtungen	7.3, 17.4, 18.4
- Verfahrensrisiko	17.4		
Entschädigung	11.1.11 (Enteignung), 11.2.6 (Vorkaufsrecht), 11.3.3 (Enteignung)	Gemeinde	3.2.1 (Zügigkeit), 7.1
	2.1 , 4.1, 6.6	Genehmigung der Entwicklungssatzung	6.2
Entwicklungsbereich	3.1.5	Genehmigungsvorbehalt (§ 144)	6.3, 7.1, 11.1 ,
Entwicklungsgewinn	5.4.2 (Wirkung), 6 , 14.1, 15.4.2 (Anpassungsgebiet), 18.3	Gesamtmaßnahme	14.3.1
Entwicklungssatzung	7.4 , 11.2.5, 11.4.4 (Datenschutz), 11.5 (Abgaben und Auslagen), 17.4, 17.5, 18.4	Gewerbe	2.2, 4.1, 17.3, 18.1, 18.2
	3.1.5, 17.3	Gewicht des Gebiets	3.1.2
Entwicklungsträger		Grenzbeschreibung	2.3.2
		Grenzregelung	6.6
entwicklungsbedingte Bodenwertsteigerung	3, 3.1.7, 11.1.11	Grenzübergang	3.1.6, 3.1.7, 12.2, 15.5
entwicklungsunbeeinflusster Grundstückswert	6.5 , 14.3.1, 15.4.3 (Anpassungsgebiet)	Größe des Entwicklungsbereichs	2.3.2, 3.2.2, 4.1
Entwicklungsvermerk	3.1.6, 3.1.7, 7.1	Grundbuch	6.5 , 11.2.3, 14.3.1, 15.4.3 (Anpassungsgebiet)
Entwicklungsziele sichern	9.1, 11.2 (Vorkaufsrecht)	Grunderwerb	
Erbbaurecht	17.5	- allgemein	3.1.4, 3.1.7, 8 , 11.3.1 (Enteignung), 11.5 (Abgaben), 12.3, 17.1, 17.4, 17.5, 18.4
Erfolgskontrolle	3.1 , 3.1.7, 5.1, 5.2	- Absehen vom	8.2, 8.2.2
Erforderlichkeit	5.5	- Direkterwerb	8.2.2
Ergebnis vorbereitende Untersuchungen	5.2	- freihändig	3, 3.1, 3.1.7, 8, 11.3.2
Ermittlungspflicht	6.3	- Anpassungsgebiet	15.5
Ersatzbekanntmachung	6.6, 16	- ohne Grunderwerb	8.2
Ersatz- und Ergänzungsgebiet	5.2, 11.5, 11.8.3, 11.8.5 , 12.3, 14.3.2	Grunderwerbsteuer	8.3 , 11.5, 17.4, 18.4
Ersatzland	3.1.5, 10.2, 11.6.1 , 15.5 (Anpassungsgebiet), 18.4	Grundpfandrechte	9.4
Erschließungsbeiträge, keine	11.6 , 17.4, 18.4	Grundschuld	11.1.6
Erschließungskosten	3.1.6	grundstücksbezogene Besonderheiten	4.3
Erschließungsvertrag		Grundstücksteilung	11.1.2
		Härteausgleich	11.7.2 , 18.4
		Haushaltsbelastung	17.5

Heilungsbestimmungen	6.7	Normenkontrolle	6.7, 14.1
hoheitliche Aufgaben	7.4	Nutzungsmischung	3.1.2
Hypothek	11.1.6	öffentliches Interesse	2.2, 3.1, 4.3, 5.1
In-Kraft-Treten der Entwicklungssatzung	6.4	ökologische Ausgleichsflächen	11.6.2, 17.4, 18.4
Inhalt Entwicklungssatzung	6.6	Optionsvereinbarung	17.1, 17.4
Innenbereichsentwicklungsmaßnahme	2.4.2	Ordnungsmaßnahmen	3.1.6, 7.1, 7.3, 9.3, 11.6.3, 17.4, 18.2, 18.4
KAG-Beiträge	11.6.1, 11.6.4	Ordnungsmaßnahmenvertrag	3.1.6, 7.3
Kaufpreis	10.2, 11.1.5, 11.1.8, 11.2.4 (Vor- kaufsrecht)	örtliche Bedeutung	2.3.3
Kaufvertrag	11.1.5, 11.2.1 (Vor- kaufsrecht)	ortsansässige Bevölkerung	3.1.6
kleinteilige Maßnahmen	3.2.2	Ortsteile	2.1, 2.3.1
kommunale Gesellschaften	7.2	pauschale Prüfung	3.1, 3.1.7, 5.2
Konversion	2.4.2, 3.1.4, 4.3, 11.6.2	Planung, städtebauliche	2.2, 3.2.1, 5.2, 5.3, 7.1, 15 (Anpas- sungsgebiet), 17.5, 18.4
koordiniertes Verfahren	2.2	Planungsverband	7.2, 11.5 (Abgaben)
Kosten, entwicklungsbedingte	18.4	Planungswertabschöpfung, keine	3.1.5
Kostendeckung	17.3	Preisklausel	11.1.5
Kostenerstattungsbetrag	10.2, 11.6.1, 11.6.2, 15.5 (An- passungsgebiet)	Privatisierungserlöse	17.4, 18.4
Kostenlösung	11.6.2	Prognose	3.1.1, 5.3
Kosten- und Finanzierungsübersicht		public-private-partnership	17.1, 17.5
- allgemein	5.2, 6.2, 17.5, 18	qualifiziertes öffentliches Interesse	3.1
- Fortschreibung	18.1	Rahmenplanung, städtebauliche	3.2.1
- Funktion	18.3	Raumordnung und Landesplanung	5.1
- Inhalt	18.2	Rechtsfolgen Entlassung Grundstück	14.3
- Kosten	18.4	Rechtsmittel	6.7, 17.4
- öffentliche Aufgabenträger	11.4.5	Rechtsverbindlichkeit der Satzung	6.4
Kreditaufnahme	6.2, 17.2, 17.5, 18.2, 18.4	Rechtsverstöße	6.2
Landesentwicklung, Landesplanung	3.4, 3.1.2, 3.1.3, 5.1, 5.3	regionale Bedeutung	2.3.4, 3.1.1, 3.1.2, 3.1.3
Land- und Forstwirtschaft	10.1, 11.1.10, 11.1.11, 11.8, 11.8.5, 12.3	Regionalplanung	3.1.2
Landwirtschaftsprüfung	3, 11.1.11	Risikofaktoren Finanzierung	17.4
Liegenschaftskataster	6.5	Rückenteignung	14.3.3
materielle Festlegungsvoraussetzungen	3	Rückkaufsrecht	8.1
Mieter	11.4.1, 11.4.2, 11.7 (Sozialplan), 11.8 (Härteausgleich)	Rücktrittsmöglichkeit Grunderwerb	3.1.7
Miet- und Pachtverhältnisse	11.1.4, 11.8	Rücktrittsrecht (§ 144)	11.1.8
militärische Liegenschaften	2.4.2, 3.1.4, 4.3, 11.6.2	Rückübertragung	14.3.2
Mitteilung an Grundbuchamt	6.5	Sanierungsmaßnahme	2.4.2, 3.1.4, 3.1.6
Mitwirkungsbereitschaft, -pflicht	3.1.7, 5.1, 5.4.2, 5.4.4, 6.1, 11.4, 18.2	Selbstfinanzierung der Maßnahme	17.2
Modernisierung	9.4, 18.4	Sicherungsinstrumente	12.1
nachhaltige Entwicklung	3.1.6	Sozialer Wohnungsbau	3.1.1, 3.1.6
Negativattest	11.2.3	Sozialplan	5.3, 6.1, 11.7.1, 11.8.4, 18.4
Neuordnung	2.4.2, 4.2	Städtebauförderung	3.2.3, 11.6.1, 17.3, 17.5, 18.2, 19
Neuordnungswert	3.1.5, 7.4.3, 9.3, 10.2	städtebauliche Verträge	1.5, 3, 3.1.6, 3.1.7, 11.1.8, 13, 17.4
		Standortalternativen	3.1.6
		Stichtag Anfangswert	5.4.3, 9.2
		Subsidiarität	3, 3.1.6, 3.1.7
		Teilung von Grundstücken	5.4.2, 11.1.2, 12.1.3

Tilgungsdarlehen		- Abwendung	11.2.2
- Ausgleichsbetrag	9.4	- Ausschluss	11.2.1
- Kaufpreis	10.3	- Entschädigung	11.2.6
Träger öffentlicher Belange	5.2, 5.4.4, 11.4.6 , 18.1	- Frist, Zeitpunkt	11.1.5, 11.2.3
Treuhänder	7.4.2	- Kaufpreis	11.2.4
		- Verfahren	11.2.3
Überleitungsvorschriften	20	Vorwirkung	3.1, 3.1.6, 5.2
Übernahmeverlangen	11.1.10 , 11.3.1, 11.3.4 , 11.8.5	vorzeitige Entlassung Grundstücke	14.2
Überschussregelung	11.4.5, 17.3	vorzeitige Festsetzung Ausgleichsbetrag	9.3
ultima ratio	11.3.1	weite Kreise der Bevölkerung	10.1
Umlegung	3.1.6, 3.1.7, 6.6, 12.2 , 15.5	Wertausgleich, kein separater	11.6.3
		Wertermittlung	18.4
Veränderungssperre	12.1.1	Wertlösung	11.6.2
Veräußerung eines Grundstücks	7.4.3, 11.1.5	Wettbewerb, städtebaulicher	18.4
Verhältnismäßigkeitsgrundsatz	3.1.6	Wiedernutzung Brachflächen	3.1.4
Verkaufsbereitschaft	3.1.7, 5.2	Wiederveräußerung	3.1.6, 10 , 11.1.5
Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	12.3	wirtschaftlicher Strukturwandel	3.1.2, 3.1.4
Verkehrswert	3.1.7, 5.2, 10.2, 11.1.8, 11.1.11, 11.2.4, 11.6.3, 14.3.2, 15.5	Wohl der Allgemeinheit	3, 3.1, 3.1.6 , 5.2
		Wohnbedürfnisse	2.2
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften	6.3, 6.7	Wohnungen	3.1.1
Verpflichtungserklärung	8.2.1, 8.2.2, 11.2.2	Ziele und Zwecke	3.2.1, 3, 4.1, 5.2, 8.2.2, 10.1, 14.2, 15.2
Verträge	3.1.6, 7.3	Ziele, nicht alle	2.4.3
vertragliche Lösungen	3.1.6	Zwischenerwerb, ohne	7.1, 8.2, 17.1, 17.4
Vorauszahlungen Ausgleichsbetrag	9.3	zügige Durchführung	2.2, 3, 3.2 , 4.1, 5.2, 17.5
vorbereitende Untersuchungen	5 , 18.4	Zurückstellung Baugesuch	5.4.2, 12.1.2
Vorfinanzierung	17.2	Zusammenhang bebauter Gebiete	4.2
Vorhaben	11.1.1	Zustimmung Bedarfsträger	4.3
Vorhaben- und Erschließungsplan	3.1.6, 3.2.1, 13	Zweckbestimmung entfallen	4.3
Vorkaufsrecht		zweckmäßige Vorbereitung	4.1
- allgemein	3.1.6, 3.1.7, 11.2 , 15.5	und Durchführung	
		Zweckverband	7.2

Amtsblatt für Brandenburg

Gemeinsames Ministerialblatt für das Land Brandenburg

Herausgeber: Minister der Justiz und für Europaangelegenheiten des Landes Brandenburg.

Der Bezugspreis beträgt jährlich 110,- DM (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 und für Europaangelegenheiten 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