

- 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 Regelfall 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).

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

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 neu geordneten Grundstücke,
- die allgemeine Mitwirkungs- bzw. Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer (Fn 4) (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 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. (Fn 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.

Fn 4: bei restitutionsbefahrenen Grundstücken der Verfügungsberechtigten

Fn 5: z. B. bei restitutionsbefahrenen Grundstücken

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 Bedarfs 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.

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. 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 sogenannter "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 Satzungenaufstellungsverfahren 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