

Bundesrat

Drucksache 500/86

07.11.86

In - Fz - R - U

Gesetzesbeschluß
des Deutschen Bundestages

Gesetz über das Baugesetzbuch

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 241. Sitzung am 23. Oktober 1986 aufgrund der Beschlußempfehlung und des Berichts des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (16. Ausschuß) - Drucksache 10/6166 - den von der Bundesregierung eingebrachten

Entwurf eines Gesetzes über das Baugesetzbuch
- Drucksachen 10/4630, 10/5027, 10/5111 -

unter Berücksichtigung der mündlich vorgetragenen Berichtigungen in der nachstehenden Fassung angenommen:

Fristablauf: 28.11.86

Erster Durchgang: 575/85

- 1 -

Gesetz über das Baugesetzbuch

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Erweiterung des Bundesbaugesetzes

Das Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Artikel 49 des Gesetzes vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 285), wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift wird wie folgt gefaßt:
„Baugesetzbuch (BauGB)“.
2. Nach der Überschrift wird folgende Zwischenüberschrift eingefügt:

„Erstes Kapitel

Allgemeines Städtebaurecht“.

3. § 1 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 1 wird „Gesetzes“ durch „Gesetzbuchs“ ersetzt.
 - b) Absatz 5 wird aufgehoben.
 - c) Absatz 6 wird Absatz 5 und wie folgt gefaßt:
„(5) Die Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen
 1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,

2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
4. die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,
5. die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
7. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima,
8. die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
9. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden.“

- d) Absatz 7 wird Absatz 6.

4. § 2 wird wie folgt gefaßt:

§ 2

**Aufstellung der Bauleitpläne,
Verordnungsermächtigung**

(1) Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Der Beschluß, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekanntzumachen.

(2) Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen.

(3) Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch.

(4) Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

(5) Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen über

- a) die Art der baulichen Nutzung,
- b) das Maß der baulichen Nutzung und seine Berechnung,
- c) die Bauweise sowie die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen;

2. die in den Baugebieten zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen;

3. die Zulässigkeit der Festsetzung nach Maßgabe des § 9 Abs. 3 über verschiedenartige Baugebiete oder verschiedenartige in den Baugebieten zulässige bauliche und sonstige Anlagen;

4. die Ausarbeitung der Bauleitpläne einschließlich der dazugehörigen Unterlagen sowie über die Darstellung des Planinhalts, insbesondere über die dabei zu verwendenden Planzeichen und ihre Bedeutung."

5. § 2a wird gestrichen.

6. § 3 wird wie folgt gefaßt:

§ 3

Beteiligung der Bürger

(1) Die Bürger sind möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraus-

sichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihnen ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn

- 1. der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird und dadurch die Grundzüge nicht berührt werden,
- 2. ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt oder
- 3. die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer planerischer Grundlage erfolgt sind.

An die Unterrichtung und Erörterung schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt.

(2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit dem Erläuterungsbericht oder der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntzumachen mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtigt werden. Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen. Haben mehr als hundert Personen Bedenken und Anregungen mit im wesentlichen gleichem Inhalt vorgebracht, kann die Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung dadurch ersetzt werden, daß diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird; die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekanntzumachen. Bei der Vorlage der Bauleitpläne nach § 6 oder § 11 sind die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen.

(3) Wird der Entwurf des Bauleitplans nach der Auslegung geändert oder ergänzt, ist er erneut nach Absatz 2 auszulegen; bei der erneuten Auslegung kann bestimmt werden, daß Bedenken und Anregungen nur in den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder sind Änderungen oder Ergänzungen von Flächen oder sonstigen Darstellungen im Entwurf des Flächennutzungsplans im Umfang geringfügig oder von geringer Bedeutung, kann von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden; § 13 Abs. 1 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden."

7. § 4 wird wie folgt gefaßt:

„§ 4

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

(1) Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sollen die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden können, 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. Diesen Beteiligten soll für die Abgabe ihrer Stellungnahmen eine angemessene Frist gesetzt werden; äußern sie sich nicht fristgemäß, kann die Gemeinde davon ausgehen, daß die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bauleitplan nicht berührt werden.

(2) Die Beteiligung nach Absatz 1 kann gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden.“

8. § 4a wird gestrichen.

9. § 5 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Aus dem Flächennutzungsplan können Flächen und sonstige Darstellungen ausgenommen werden, wenn dadurch die nach Satz 1 darzustellenden Grundzüge nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen; im Erläuterungsbericht sind die Gründe hierfür darzulegen.“

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Der Text vor Nummer 1 wird wie folgt gefaßt:

„(2) Im Flächennutzungsplan können insbesondere dargestellt werden.“

bb) Nummer 1 wird wie folgt gefaßt:

„1. die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen), nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung; Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, sind zu kennzeichnen.“

cc) In Nummer 2 wird nach "Einrichtungen" eingefügt „sowie die Flächen für Sport- und Spielanlagen“.

dd) Nummer 4 wird wie folgt gefaßt:

„4. die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen.“

ee) In Nummer 6 wird „vom 15. März 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 721, 1193), zuletzt geändert durch § 90 des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 25. Mai 1976 (Bundesgesetzbl. I S. 1253)“ gestrichen.

ff) Nummer 9 wird wie folgt gefaßt:

„9. a) die Flächen für die Landwirtschaft und
b) Wald.“

gg) Nach Nummer 9 wird angefügt:

„10. die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.“

c) Absatz 3 wird aufgehoben.

d) Absatz 4 wird Absatz 3 und wird wie folgt gefaßt:

„(3) Im Flächennutzungsplan sollen gekennzeichnet werden:

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
3. für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.“

e) Absatz 5 wird aufgehoben.

f) Absatz 6 wird Absatz 4; dabei wird Satz 1 wie folgt gefaßt:

„Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen sollen nachrichtlich übernommen werden.“

g) Absatz 7 wird Absatz 5.

10. § 6 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 wird „Gesetz“ durch „Gesetzbuch“ und „Gesetzes“ durch „Gesetzbuchs“ ersetzt.

b) Absatz 3 wird wie folgt gefaßt:

„(3) Können Versagungsgründe nicht ausgeräumt werden, kann die höhere Verwaltungsbehörde räumliche oder sachliche Teile des Flächennutzungsplans von der Genehmigung ausnehmen.“

c) Absatz 5 wird gestrichen.

d) Absatz 6 wird Absatz 5; Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekanntzumachen.“

e) Nach Absatz 5 wird folgender Absatz 6 angefügt:

„(6) Mit dem Beschluß über eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans kann die Gemeinde auch bestimmen, daß der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die Änderung oder Ergänzung erfahren hat, neu bekanntzumachen ist.“

11. § 7 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird „§ 2 Abs. 5“ durch „§ 4 Abs. 1 und § 13 Abs. 2“ ersetzt.

b) Nach Satz 2 werden folgende Sätze angefügt:

„Kann ein Einvernehmen zwischen der Gemeinde und dem öffentlichen Planungsträger nicht erreicht werden, kann der öffentliche Planungsträger nachträglich widersprechen. Der Widerspruch ist nur zulässig, wenn die für die abweichende Planung geltend gemachten Belange die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebenden städtebaulichen Belange nicht nur unwesentlich überwiegen. Im Fall einer abweichenden Planung ist § 37 Abs. 3 auf die durch die Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans oder eines Bebauungsplans, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und geändert, ergänzt oder aufgehoben werden mußte, entstehenden Aufwendungen und Kosten entsprechend anzuwenden; § 38 Satz 3 bleibt unberührt.“

12. § 8 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 2 wird „Gesetzes“ durch „Gesetzbuchs“ ersetzt.

b) Absatz 2 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

„Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.“

c) In Absatz 3 werden die Sätze 2 und 3 durch folgenden Satz ersetzt:

„Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan angezeigt und bekanntgemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.“

d) Dem Absatz 4 wird folgender Satz angefügt:

„Gilt bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen ein Flächennutzungsplan fort, kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist.“

13. § 9 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Der Text vor Nummer 1 wird wie folgt gefaßt:

„(1) Im Bebauungsplan können festgesetzt werden.“

bb) Nummer 3 wird wie folgt gefaßt:

„3. für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße;“

cc) Nummer 5 wird wie folgt gefaßt:

„5. die Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen;“

dd) Nummer 6 wird wie folgt gefaßt:

„6. aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;“

ee) In Nummer 9 wird „den besonderen“ durch „der besondere“ ersetzt.

ff) Nummer 14 wird wie folgt gefaßt:

„14. die Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen;“

gg) Nummer 18 wird wie folgt gefaßt:

„18. a) die Flächen für die Landwirtschaft und
b) Wald.“

hh) Nummer 20 wird wie folgt gefaßt:

„20. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können, sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;“.

ii) Nummer 23 wird wie folgt gefaßt:

„23. Gebiete, in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen;“.

jj) In Nummer 24 wird nach „treffenden“ „baulichen und sonstigen technischen“ eingefügt.

kk) Nummer 25 wird wie folgt gefaßt:

„25. für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen

a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern;“.

b) Absatz 2 wird wie folgt gefaßt:

„(2) Bei Festsetzungen nach Absatz 1 kann auch die Höhenlage festgesetzt werden.“

c) In Absatz 4 wird „Gesetzes“ durch „Gesetzbuchs“ ersetzt.

d) Absatz 5 wird wie folgt gefaßt:

„(5) Im Bebauungsplan sollen gekennzeichnet werden:

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;

2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;

3. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.“

e) In Absatz 6 wird nach „Festsetzungen“ „sowie Denkmäler nach Landesrecht“ eingefügt.

f) Absatz 8 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

„In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen.“.

bb) Sätze 3 bis 5 werden aufgehoben.

14. § 9a wird aufgehoben.

15. § 11 wird wie folgt gefaßt:

„§ 11

Genehmigung und Anzeige
des Bebauungsplans

(1) Bebauungspläne nach § 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 4 bedürfen der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde; andere Bebauungspläne sind der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen.

(2) Für die Genehmigung von Bebauungsplänen ist § 6 Abs. 2 und 4 entsprechend anzuwenden.

(3) Ist ein Bebauungsplan anzuzeigen, hat die höhere Verwaltungsbehörde die Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 rechtfertigen würde, innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige geltend zu machen. Der Bebauungsplan darf nur in Kraft gesetzt werden, wenn die höhere Verwaltungsbehörde die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht innerhalb der in Satz 1 bezeichneten Frist geltend gemacht oder wenn sie vor Ablauf der Frist erklärt hat, daß sie keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.“

16. § 12 wird wie folgt gefaßt:

„§ 12

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die Erteilung der Genehmigung (§ 11 Abs. 2) oder die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3) ist ortsüblich bekanntzumachen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.“

17. § 13 wird wie folgt gefaßt:

„§ 13

Vereinfachte Änderung oder Ergänzung des Bauleitplans

(1) Werden durch Änderungen oder Ergänzungen eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, bedarf es des Verfahrens nach den §§ 3 und 4 sowie der Genehmigung oder der Anzeige nach § 11 nicht; § 2 Abs. 1 Satz 2 findet keine Anwendung. Den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben. Widersprechen die Beteiligten innerhalb der Frist den Änderungen oder Ergänzungen, bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung oder der Anzeige nach § 11. Die Stellungnahmen der Beteiligten sind als Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 und 6 zu behandeln.

(2) Bei Änderungen oder Ergänzungen von Flächen oder sonstigen Darstellungen des Flächennutzungsplans, die im Umfang geringfügig oder von geringer Bedeutung sind, bedarf es des Verfahrens nach den §§ 3 und 4 nicht; § 2 Abs. 1 Satz 2 findet keine Anwendung. Auf die Beteiligung der Eigentümer und Träger öffentlicher Belange und auf die Behandlung ihrer Stellungnahmen ist Absatz 1 Satz 2 und 4 entsprechend anzuwenden.“

18. § 13 a wird gestrichen.

19. § 14 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefaßt:

„(1) Ist ein Beschluß über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefaßt, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, daß

1. Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;

2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.“

b) Folgender Absatz wird angefügt:

„(4) Soweit für Vorhaben im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet eine Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 besteht, sind die Vorschriften über die Veränderungssperre nicht anzuwenden.“

20. § 15 wird folgender Absatz angefügt:

„(3) Soweit für Vorhaben im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet eine Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 besteht, sind die Vorschriften über die Zurückstellung von Baugebieten nicht anzuwenden; mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugebiets nach Absatz 1 unwirksam.“

21. § 16 wird wie folgt gefaßt:

„§ 16

Beschluß über die Veränderungssperre

(1) Die Veränderungssperre wird von der Gemeinde als Satzung beschlossen.

(2) Die Gemeinde hat die Veränderungssperre ortsüblich bekanntzumachen. Sie kann auch ortsüblich bekanntmachen, daß eine Veränderungssperre beschlossen worden ist; § 12 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden.“

22. § 17 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 3 wird „mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde“ gestrichen.

b) Folgender Absatz wird angefügt:

„(6) Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets tritt eine bestehende Veränderungssperre nach § 14 außer Kraft. Dies gilt nicht, wenn in der Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 ausgeschlossen ist.“

23. § 18 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 2 wird nach „Fünften Teils“ „sowie § 121“ eingefügt.
- b) In Absatz 2 werden in Satz 4 „Höhe der“ und Satz 5 gestrichen.
- c) Absatz 3 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:
„Auf das Erlöschen des Entschädigungsanspruchs findet § 44 Abs. 4 mit der Maßgabe Anwendung, daß bei einer Veränderungssperre, die die Sicherung einer Festsetzung nach § 40 Abs. 1 oder § 41 Abs. 1 zum Gegenstand hat, die Erlöschensfrist frühestens ab Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans beginnt.“

24. Die Zwischenüberschrift vor § 19 wird wie folgt gefaßt:

„Zweiter Abschnitt. Teilungsgenehmigung“.

25. § 19 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Nr. 1 wird „§ 30“ durch „§ 30 Abs. 1“ ersetzt.
- b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Nummer 1 wird vor „Bodenordnung“ „während eines Verfahrens zur“ eingefügt und „Gesetz“ durch „Gesetzbuch“ ersetzt.
 - bb) Nach Nummer 1 wird folgende Nummer 2 eingefügt:
„2. sie in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vorgenommen wird und in der Sanierungsatzung die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 nicht ausgeschlossen ist.“
 - cc) Am Ende der bisherigen Nummern 1 und 2 wird der Strichpunkt jeweils durch ein Komma und am Ende der bisherigen Nummer 3 durch „oder“ ersetzt.
 - dd) Die bisherigen Nummern 2 bis 4 werden Nummern 3 bis 5.
 - ee) Folgender Satz wird angefügt:
„§ 191 bleibt unberührt.“

26. In § 20 Abs. 1 Nr. 2 wird „3“ durch „2“ ersetzt.

27. § 21 Abs. 3 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1, 2. Halbsatz wird „§ 44 a Abs. 1 Satz 1 und 3 sowie Abs. 2“ durch „§ 44 Abs. 1 Satz 1 und 3 sowie Abs. 2“ ersetzt.
- b) In Satz 2 wird „§ 44 b Abs. 2“ durch „§ 43 Abs. 2“ ersetzt.
- c) In Satz 3, 2. Halbsatz wird „§ 44 c Abs. 1 Satz 2 und 3 sowie Abs. 2“

durch „§ 44 Abs. 3 Satz 2 und 3 sowie Abs. 4“ ersetzt.

28. § 22 wird wie folgt gefaßt:

„§ 22

Sicherung von Gebieten
mit Fremdenverkehrsfunktionen

(1) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung Gemeinden oder Teile von Gemeinden, die überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind, bezeichnen, für die die Gemeinden bestimmen können, daß zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) der Genehmigung unterliegt. Dies gilt entsprechend für die in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte.

(2) Soweit die Gemeinde oder Teile der Gemeinde in der Verordnung bezeichnet sind, kann die Gemeinde in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung bestimmen, daß für in dem Gebiet des Bebauungsplans oder der sonstigen Satzung gelegene Grundstücke der Genehmigungsvorbehalt nach Absatz 1 besteht. Voraussetzung für die Bestimmung ist, daß durch die Begründung oder Teilung der Rechte die vorhandene oder vorgesehene Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt werden kann. Die Zweckbestimmung eines Gebiets für den Fremdenverkehr ist anzunehmen bei Kurgebieten, Gebieten für die Fremdenbeherbergung, Wochenend- und Ferienhausgebieten, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, und bei im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, deren Eigenart solchen Gebieten entspricht, sowie bei sonstigen Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen, die durch Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägt sind.

(3) Die sonstige Satzung nach Absatz 2 ist der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen. § 11 Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden. Die Gemeinde hat die Satzung und die Durchführung des Anzeigeverfahrens ortsförmlich bekanntzumachen. Sie kann die Bekanntmachung auch in entsprechender Anwendung des § 12 vornehmen.

(4) Die Genehmigung ist nicht erforderlich, wenn

- 1. vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts und, wenn ein Genehmigungsvorbehalt vor Ablauf einer Zurückstellung nach Absatz 7 Satz 3 wirksam ge-

500/86

worden ist, vor Bekanntmachung des Beschlusses nach Absatz 7 Satz 3 der Eintragungsantrag beim Grundbuchamt eingegangen ist oder

2. vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts ein Zeugnis, daß eine Genehmigung nicht erforderlich ist, erteilt worden ist.

(5) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Begründung oder Teilung der Rechte die Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beeinträchtigt wird. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn sie erforderlich ist, damit Ansprüche Dritter erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Zeitpunkt, der im Falle des Absatzes 4 Nr. 1 maßgebend wäre, eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen oder der Antrag auf Eintragung einer Vormerkung beim Grundbuchamt eingegangen ist; die Genehmigung kann auch von dem Dritten beantragt werden. Die Genehmigung kann erteilt werden, um wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden, die für den Eigentümer eine besondere Härte bedeuten.

(6) Über die Genehmigung entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. § 19 Abs. 3 Satz 3 bis 7 ist entsprechend anzuwenden.

(7) Bei einem Grundstück, das in einer in der Verordnung bezeichneten Gemeinde oder in einem in der Verordnung bezeichneten Gemeindeteil liegt, darf das Grundbuchamt die von Absatz 1 erfaßten Eintragungen in das Grundbuch nur vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid oder ein Zeugnis, daß eine Genehmigung als erteilt gilt oder nicht erforderlich ist, vorgelegt wird. § 23 Abs. 2 bis 4 ist entsprechend anzuwenden. Ist ein Beschluß über die Aufstellung eines Bebauungsplans oder einer sonstigen Satzung nach Absatz 2 gefaßt und ortsüblich bekanntgemacht, hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Erteilung eines Zeugnisses, daß eine Genehmigung nicht erforderlich ist, für einen Zeitraum bis zu 12 Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, daß der Sicherungszweck des Genehmigungsvorbehalts durch eine Eintragung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde.

(8) Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 die Übernahme des Grundstücks verlangen. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(9) Die Gemeinde hat den Genehmigungsvorbehalt aufzuheben oder im Einzelfall einzelne Grundstücke durch Erklärung gegenüber dem Eigentümer vom Genehmigungsvorbehalt freizustellen, wenn die Voraussetzungen für den Genehmigungsvorbehalt entfallen sind.

(10) In der sonstigen Satzung nach Absatz 2 kann neben der Bestimmung des Genehmigungsvorbehalts die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Nr. 6 festgesetzt werden. Vor der Festsetzung nach Satz 1 ist den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben.

(11) Der sonstigen Satzung nach Absatz 2 ist eine Begründung beizufügen. In der Begründung zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8) oder zur sonstigen Satzung ist darzulegen, daß die in Absatz 2 bezeichneten Voraussetzungen für die Festlegung des Gebiets vorliegen.

29. In der Überschrift zu § 23 wird „den Bodenverkehr“ durch „die Teilung“ ersetzt.

30. Der Dritte Abschnitt des Zweiten Teils wird wie folgt gefaßt:

„Dritter Abschnitt

Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde

§ 24

Allgemeines Vorkaufsrecht

(1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist,

2. in einem Umlegungsgebiet,

3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich sowie

4. im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung.

(2) Das Vorkaufsrecht steht der Gemeinde nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten.

(3) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

§ 25

Besonderes Vorkaufsrecht

(1) Die Gemeinde kann

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen;
2. in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Auf die Satzung ist § 16 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(2) § 24 Abs. 2 und 3 Satz 1 ist anzuwenden. Der Verwendungszweck des Grundstücks ist anzugeben, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist.

§ 26

Ausschluß des Vorkaufsrechts

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ausgeschlossen, wenn

1. der Eigentümer das Grundstück an seinen Ehegatten oder an eine Person verkauft, die mit ihm in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist,
2. das Grundstück
 - a) von einem öffentlichen Bedarfsträger für Zwecke der Landesverteidigung, des Bundesgrenzschutzes, der Zollverwaltung, der Polizei, des Zivilschutzes oder des Post- und Fernmeldewesens oder
 - b) von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge gekauft wird,
3. sich auf dem Grundstück Anlagen befinden, die den in § 38 genannten Vorschriften unterliegen oder für die ein Verfahren nach diesen Vorschriften eingeleitet worden ist, oder
4. das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Mißstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 aufweist.

§ 27

Abwendung des Vorkaufsrechts

(1) Der Käufer kann die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn die Verwendung des Grundstücks nach den baurechtlichen Vorschriften oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, der Käufer in der Lage ist, das Grundstück binnen

angemessener Frist dementsprechend zu nutzen, und er sich vor Ablauf der Frist nach § 28 Abs. 2 Satz 1 hierzu verpflichtet. Weist eine auf dem Grundstück befindliche bauliche Anlage Mißstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 auf, kann der Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn er diese Mißstände und Mängel binnen angemessener Frist beseitigen kann und er sich vor Ablauf der Frist nach § 28 Abs. 2 Satz 1 zur Beseitigung verpflichtet. Die Gemeinde hat die Frist nach § 28 Abs. 2 Satz 1 auf Antrag des Käufers um zwei Monate zu verlängern, wenn der Käufer vor Ablauf dieser Frist glaubhaft macht, daß er in der Lage ist, die in Satz 1 oder 2 genannten Voraussetzungen zu erfüllen.

(2) Ein Abwendungsrecht besteht nicht

1. in den Fällen des § 24 Abs. 1 Nr. 1 und
2. in einem Umlegungsgebiet, wenn das Grundstück für Zwecke der Umlegung (§ 45) benötigt wird.

§ 28

Verfahren und Entschädigung

(1) 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.

(2) Das Vorkaufsrecht kann nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden. Die §§ 504, 505 Abs. 2, §§ 506 bis 509 und 512 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind anzuwenden. Nach Mitteilung des Kaufvertrags ist auf Ersuchen der Gemeinde zur Sicherung ihres Anspruchs auf Übereignung des Grundstücks eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen; die Gemeinde trägt die Kosten der Eintragung der Vormerkung und ihrer Löschung. Das Vorkaufsrecht ist nicht übertragbar. Bei einem Eigentumserwerb aufgrund der Ausübung des Vorkaufsrechts erlöschen rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte. Wird die Gemeinde nach Ausübung des Vorkaufsrechts im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen, so kann sie das Grundbuchamt ersuchen, eine zur Sicherung des Übereignungsanspruchs des Käufers im Grundbuch eingetragene Vormerkung zu löschen; sie darf

das Ersuchen nur stellen, wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts für den Käufer unanfechtbar ist.

(3) Abweichend von Absatz 2 bestimmt die Gemeinde in den Fällen des § 24 Abs. 1 Nr. 1 den zu zahlenden Betrag nach den Vorschriften des Zweiten Abschnitts des Fünften Teils, wenn der Erwerb des Grundstücks für die Durchführung des Bebauungsplans erforderlich ist und es nach dem festgesetzten Verwendungszweck enteignet werden könnte. Mit der Unanfechtbarkeit des Bescheids über die Ausübung des Vorkaufsrechts erlöschen die Pflichten des Verkäufers aus dem Kaufvertrag mit Ausnahme der Pflichten aus § 444 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Das Eigentum an dem Grundstück geht auf die Gemeinde über, wenn der Bescheid über die Ausübung des Vorkaufsrechts unanfechtbar geworden und der Übergang des Eigentums in das Grundbuch eingetragen worden ist. Die Eintragung in das Grundbuch erfolgt auf Ersuchen der Gemeinde.

(4) Die Gemeinde kann das ihr nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines öffentlichen Bedarfs- oder Erschließungsträgers sowie das ihr nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers ausüben, wenn der Träger einverstanden ist. 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.

(5) Die Gemeinde kann für das Gemeindegebiet oder für sämtliche Grundstücke einer Gemarkung auf die Ausübung der ihr nach diesem Abschnitt zustehenden Rechte verzichten. Sie kann den Verzicht jederzeit für zukünftig abzuschließende Kaufverträge widerrufen. Der Verzicht und sein Widerruf sind ortsüblich bekanntzumachen. Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt den Wortlaut ihrer Erklärung mit. Hat die Gemeinde auf die Ausübung ihrer Rechte verzichtet, bedarf es eines Zeugnisses nach Absatz 1 Satz 3 nicht, soweit nicht ein Widerruf erklärt ist.

(6) Hat die Gemeinde das Vorkaufsrecht ausgeübt und sind einem Dritten dadurch Vermögensnachteile entstanden, so hat sie dafür Entschädigung zu leisten, soweit dem Dritten ein vertragliches Recht zum Erwerb des Grundstücks zustand, bevor ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde aufgrund dieses Gesetzbuchs oder solcher landesrechtlicher Vorschriften, die durch § 186 des Bundesbaugesetzes aufgehoben worden sind, begründet worden ist. Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils

sind entsprechend anzuwenden. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde."

31. Die Zwischenüberschrift des Dritten Teils wird wie folgt gefaßt:

„Dritter Teil

Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung“.

32. § 29 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„Für Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen, gelten die §§ 30 bis 37; die §§ 30 bis 37 gelten auch, wenn in einem anderen Verfahren über die Zulässigkeit entschieden wird.“

b) Satz 4 wird gestrichen.

33. § 30 wird wie folgt gefaßt:

„§ 30

Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

(2) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im übrigen nach § 34 oder § 35.“

34. § 31 wird wie folgt gefaßt:

„§ 31

Ausnahmen und Befreiungen

(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann im Einzelfall befreit werden, wenn

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder

2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder

3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

35. § 33 wird wie folgt gefaßt:

„§ 33

Zulässigkeit von Vorhaben
während der Planaufstellung

(1) In Gebieten, für die ein **Beschluß** über die **Aufstellung eines Bebauungsplans** gefaßt ist, ist ein Vorhaben zulässig, wenn

1. die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und 3) durchgeführt und die Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1) beteiligt worden sind,

2. anzunehmen ist, daß das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,

3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und

4. die Erschließung gesichert ist.

(2) Vor Durchführung der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange kann ein Vorhaben zugelassen werden, wenn die in Absatz 1 Nr. 2 bis 4 bezeichneten Voraussetzungen erfüllt sind. Den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange ist vor Erteilung der Genehmigung Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben, soweit sie dazu nicht bereits zuvor Gelegenheit hatten.“

36. § 34 wird wie folgt gefaßt:

„§ 34

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der
im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf-

grund des § 2 Abs. 5 erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Nach den Absätzen 1 und 2 unzulässige Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von zulässigerweise errichteten baulichen und sonstigen Anlagen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn

1. die Zulassung aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist oder

2. das Vorhaben einem Betrieb dient und städtebaulich vertretbar ist

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und die Erschließung gesichert ist. Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen können.

(4) Die Gemeinde kann durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,

2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,

3. einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Ab- und Rundung der Gebiete nach den Nummern 1 und 2 einbeziehen.

Die Satzung nach Satz 1 Nr. 2 und 3 muß mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In ihr können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 getroffen werden. § 9 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden.

(5) Vor dem Erlass der Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben. Auf die Satzung ist § 22 Abs. 3 entsprechend anzuwenden.“

37. § 35 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 4 wird „oder“ durch ein Komma ersetzt.

bb) In Nummer 5 wird der Punkt durch ein „oder“ ersetzt.

cc) Nach Nummer 5 wird folgende Nummer 6 angefügt:

„6. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient.“

b) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird im ersten Spiegelstrich „den Zielen der Raumordnung und Landesplanung oder“ gestrichen, im dritten Spiegelstrich „Abwasser- und Abfallbeseitigung“ durch „Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung“ ersetzt; der fünfte Spiegelstrich wird wie folgt gefaßt: „— Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder des Denkmalschutzes beeinträchtigt.“

bb) Folgender Satz 3 wird angefügt:

„Raumbedeutsame Vorhaben nach den Absätzen 1 und 2 dürfen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen; öffentliche Belange stehen raumbedeutsamen Vorhaben nach Absatz 1 nicht entgegen, soweit die Belange bei der Darstellung dieser Vorhaben als Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Programmen und Plänen im Sinne des § 5 des Raumordnungsgesetzes abgewogen worden sind.“

c) Die Absätze 4 und 5 werden Absatz 4 und wie folgt gefaßt:

„(4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, daß sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen:

1. die Änderung der bisherigen Nutzung ohne wesentliche Änderung einer baulichen Anlage im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 bis 3,
2. die Neuerrichtung eines gleichartigen, zulässigerweise errichteten Wohngebäudes an gleicher Stelle, wenn das vorhandene Gebäude durch wirtschaftlich vertretbare Modernisierungsmaßnahmen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht angepaßt werden kann, es seit längerer Zeit von dem Eigentümer selbst genutzt wird und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß das neu errichtete Wohngebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird,

3. die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle,

4. die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient,

5. die Erweiterung von zulässigerweise errichteten Wohngebäuden, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Wohngebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist,

6. die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

In den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig. Bei Anwendung des Satzes 1 Nr. 1 und 5 sind in Wohngebäuden höchstens zwei Wohnungen zulässig; die Einrichtung einer zweiten Wohnung setzt weiter voraus, daß Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß das Wohngebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.“

d) Nach Absatz 4 wird folgender Absatz 5 angefügt:

„(5) Die nach den Absätzen 1 bis 4 zulässigen Vorhaben sind in einer flächensparenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen.“

e) In Absatz 6 Satz 1 wird „der Absätze 4 und 5“ durch „des Absatzes 4“ ersetzt.

33. § 36 wird wie folgt gefaßt:

„§ 36

Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde

(1) Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35 wird im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Das Einvernehmen der Gemeinde ist auch erforderlich, wenn in einem anderen Verfahren über die Zulässigkeit nach den in Satz 1 bezeichneten Vorschriften entschieden wird;

dies gilt nicht für Vorhaben der in § 29 Satz 3 bezeichneten Art, die der Bergaufsicht unterliegen, sowie für Vorhaben, für die gesetzliche Planfeststellungsverfahren vorgesehen sind. In den Fällen der §§ 33, 34 Abs. 3 und § 35 Abs. 2 und 4 ist auch die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich.

(2) Das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde dürfen nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 ergebenden Gründen versagt werden. Das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde gelten als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert werden. Die höhere Verwaltungsbehörde kann für bestimmte Fälle allgemein festlegen, daß ihre Zustimmung nicht erforderlich ist."

39. § 37 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 wird „Gesetzes“ jeweils durch „Gesetzbuchs“ und „und“ durch „oder“ ersetzt und „§ 31“ gestrichen.
- b) In Absatz 3 Satz 1 wird „Gesetz“ durch „Gesetzbuch“ ersetzt.
- c) In Absatz 4 Satz 1 wird „Gesetz über die Landbeschaffung für Aufgaben der Verteidigung vom 23. Februar 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 134), geändert durch das Gesetz zur Änderung von Vorschriften auf dem Gebiet der Landbeschaffung vom 29. November 1966 (Bundesgesetzbl. I S. 653),“ durch „Landbeschaffungsgesetz“ ersetzt.

40. In § 38 Satz 1 wird „vom 6. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 903)“, „vom 13. Dezember 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 855)“, „vom 18. Dezember 1899 (Reichsgesetzbl. S. 705)“, „in der Fassung vom 4. November 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 1113)“, „vom 21. März 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 241)“, „vom 7. Juni 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 873)“ und „vom 29. Januar 1976 (Bundesgesetzbl. I S. 241)“ gestrichen und „Abfallbeseitigungsgesetzes“ durch „Abfallgesetzes“ ersetzt.

41. § 39 wird neuer § 202; Satz 2 wird aufgehoben.

42. Abschnitt 1 a des Dritten Teils (Anordnung von Baumaßnahmen, Pflanzgebot, Nutzungsgebot, Abbruchgebot und Erhaltung baulicher Anlagen, §§ 38 a bis 39 i) wird gestrichen.

43. § 39 j wird neuer § 39 und erste Vorschrift des Zweiten Abschnitts.

44. § 40 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 1 wird wie folgt gefaßt:

„1. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen,“.

bb) Nummer 7 wird wie folgt gefaßt:

„7. Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen,“.

cc) Nach Nummer 13 wird folgende Nummer 14 eingefügt:

„14. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.

b) Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

„Dies gilt in den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 in bezug auf Flächen für Sport- und Spielanlagen sowie des Satzes 1 Nr. 4 und 10 bis 14 nicht, soweit die Festsetzungen oder ihre Durchführung den Interessen des Eigentümers oder der Erfüllung einer ihm obliegenden Rechtspflicht dienen.“

45. Nach § 40 wird als neuer § 41 folgende Neufassung der §§ 42 und 43 eingefügt:

„§ 41

Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen

(1) Sind im Bebauungsplan Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, so kann der Eigentümer unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 verlangen, daß an diesen Flächen einschließlich der für die Leitungsführungen erforderlichen Schutzstreifen das Recht zugunsten des in § 44 Abs. 1 und 2 Bezeichneten begründet wird. Dies gilt nicht für die Verpflichtung zur Duldung solcher örtlichen Leitungen, die der Erschließung und Versorgung des Grundstücks dienen. Weitergehende Rechtsvorschriften, nach denen der Eigentümer zur Duldung von Versorgungsleitungen verpflichtet ist, bleiben unberührt.

(2) Sind im Bebauungsplan Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, ist dem Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten, wenn und soweit infolge dieser Festsetzungen

1. besondere Aufwendungen notwendig sind, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen, oder
2. eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt."

46. § 44 wird neuer § 42.

47. Die §§ 44 a und 44 c werden mit folgender Maßgabe neuer § 44:

- a) § 44 erhält die Überschrift „Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche“.
- b) Absätze 1 und 2 des § 44 a werden Absätze 1 und 2.
- c) Absätze 1 bis 3 des § 44 c werden Absätze 3 bis 5 und wie folgt geändert:
 - aa) In Absatz 3 Satz 1 wird „§§ 39 j, 40 und 42 bis 44“ durch „§§ 39 bis 42“ ersetzt.
 - bb) In Absatz 4 wird „Absatz 1“ durch „Absatz 3“ ersetzt.
 - cc) In Absatz 5 wird „des Absatzes 1 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 2“ durch „des Absatzes 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4“ ersetzt.

48. § 44 b wird neuer § 43 und wie folgt geändert:

- a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 werden die Worte „Höhe der“ gestrichen.
 - bb) Der bisherige Satz 2 wird gestrichen.
 - cc) Im neuen Satz 2 werden nach den Worten „Fünften Teils“ die Worte „sowie § 121“ eingefügt.
 - dd) Der neue Satz 3 wird wie folgt gefaßt:

„Für Bescheide über die Festsetzung der zu zahlenden Geldentschädigung gilt § 122 entsprechend.“
- b) Absatz 3 wird wie folgt gefaßt:

„(3) Liegen die Voraussetzungen der §§ 40 und 41 Abs. 1 vor, ist eine Entschädigung nur nach diesen Vorschriften zu gewähren. In den Fällen der §§ 40 und 41 sind solche Wertminderungen nicht zu berücksichtigen, die bei Anwendung des § 42 nicht zu entschädigen wären.“
- c) In Absatz 4 Nr. 2 wird „§ 3 Abs. 2 und 3 des Städtebauförderungsgesetzes“ durch „§ 136 Abs. 2 und 3“ ersetzt.

49. § 45 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 wird „im Sinne des § 30“ gestrichen.
- b) In Absatz 2 Satz 2 wird „der Auslegung der Umlegungskarte (§ 60 Abs. 1)“ durch „den Beschluß über die Aufstellung des Umlegungsplans (§ 66 Abs. 1)“ ersetzt.

50. § 46 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 werden die Nummern 2 a bis 4 Nummern 3 bis 5.
- b) Absatz 4 wird wie folgt gefaßt:

„(4) Die Gemeinde kann ihre Befugnis zur Durchführung der Umlegung auf die Flurbereinigungsbehörde oder eine andere geeignete Behörde für das Gemeindegebiet oder Teile des Gemeindegebiets übertragen. Die Einzelheiten der Übertragung einschließlich der Mitwirkungsrechte der Gemeinde können in einer Vereinbarung zwischen ihr und der die Umlegung durchführenden Behörde geregelt werden.“

- c) In Absatz 5 Satz 1, 1. Halbsatz wird „§ 24 Abs. 1 Nr. 3“ durch „§ 24 Abs. 1 Nr. 2“ ersetzt.

51. In § 48 Abs. 4 Satz 2 wird „§ 150 Abs. 2 Satz 2 bis 4“ durch „§ 208 Satz 2 bis 4“ ersetzt.

52. § 51 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) Im Einleitungssatz wird „des Umlegungsplans (§ 71)“ durch „nach § 71“ ersetzt.
 - bb) In Nummer 1 wird vor dem Semikolon eingefügt“ oder Baulasten neu begründet, geändert oder aufgehoben werden“.
 - cc) In den Nummern 3 und 4 wird jeweils „genehmigungsbedürftige“ durch „genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtige“ ersetzt.
 - dd) Nach Nummer 4 wird folgender Satz angefügt:

„Einer Genehmigung nach Satz 1 bedarf es im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur, wenn und soweit eine Genehmigungspflicht nach § 144 nicht besteht.“
- b) In Absatz 5 Satz 1, 1. Halbsatz wird „Nr. 2 a“ durch „Nr. 3“ und „Rechtsverordnung“ durch „Verordnung“ ersetzt.

53. § 52 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 wird „oder deren Grenzen durch die Umlegung nicht geändert werden sollen“ gestrichen.
- b) In Absatz 3 Satz 1 wird „zur Auslegung der Umlegungskarte (§ 69 Abs. 1)“ durch „zum Beschluß über die Aufstellung des Umlegungsplans (§ 66 Abs. 1)“ ersetzt.

54. § 53 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 2 wird „die bisherige Lage, die Größe und die Nutzung der Grundstücke des Umlegungsgebiets“ durch „mindestens die bisherige Lage und Form der Grundstücke des Umlegungsgebiets und die auf ihnen befindlichen Gebäude“ ersetzt.
- b) In Satz 3 werden im Einleitungssatz nach „Grundstück“ „mindestens“ und in Nummer 2 nach „Bezeichnung“ ein Komma und „die Größe und die Nutzungsart nach dem Liegenschaftskataster“ eingefügt.

55. § 54 wird wie folgt geändert:

- a) Die Überschrift wird wie folgt gefaßt:
„Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk“.
- b) In Absatz 1 Satz 1 wird nach „Grundbuchamt“ „und der für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Stelle“ eingefügt.
- c) Absatz 2 erhält folgende Fassung:
„(2) Das Grundbuchamt und die für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständige Stelle haben die Umlegungsstelle von allen Eintragungen zu benachrichtigen, die nach dem Zeitpunkt der Einleitung des Umlegungsverfahrens im Grundbuch der betroffenen Grundstücke und im Liegenschaftskataster vorgenommen sind oder vorgenommen werden.“

56. § 55 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 2 wird wie folgt gefaßt:
„(2) Aus der Umlegungsmasse sind vorweg die Flächen auszuscheiden und der Gemeinde oder dem sonstigen Erschließungsträger zuzuteilen, die nach dem Bebauungsplan innerhalb des Umlegungsgebiets festgesetzt sind als
 1. örtliche Verkehrsflächen für Straßen, Wege einschließlich Fuß- und Wohnwege und für Plätze sowie für Sammelstraßen,
 2. Flächen für Parkplätze, Grünanlagen einschließlich Kinderspielplätze und An-

lagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, soweit sie nicht schon Bestandteil der in Nummer 1 genannten Verkehrsanlagen sind, sowie für Regenklär- und Regenüberlaufbeken, wenn die Flächen überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebiets dienen sollen.“

- b) In Absatz 3 wird „örtliche Verkehrsflächen und Grünflächen insoweit abgefunden, als nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Flächen für die in Absatz 2 genannten Zwecke benötigt werden“ durch „Flächen nach Absatz 2 abgefunden“ ersetzt.

57. § 57 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 2 wird „ist möglichst ein Grundstück mit dem gleichen Verkehrswert zuzuteilen“ durch „soll ein Grundstück mindestens mit dem Verkehrswert zugeteilt werden“ ersetzt.
- b) In Satz 4 wird nach „berücksichtigen“ ein Strichpunkt und „sollen Grundstücke in bezug auf Flächen nach § 55 Abs. 2 erschließungsbeitragspflichtig zugeteilt werden, bleiben Wertänderungen insoweit unberücksichtigt“ eingefügt.

58. § 58 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:
„Geht die Umlegungsstelle von dem Verhältnis der Flächen aus, hat sie von den eingeworfenen Grundstücken unter Anrechnung des Flächenabzugs nach § 55 Abs. 2 einen Flächenbeitrag in einem solchen Umfang abzuziehen, daß die Vorteile ausgeglichen werden, die durch die Umlegung erwachsen; dabei bleiben in den Fällen des § 57 Satz 4 Halbsatz 2 die Vorteile insoweit unberücksichtigt.“
- b) Absatz 2 wird aufgehoben; die Absätze 3 und 4 werden Absätze 2 und 3.

59. § 59 wird wie folgt geändert:

- a) Dem Absatz 2 werden folgende Sätze angefügt:

„Auf den Geldausgleich sind die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils entsprechend anzuwenden, soweit die Zuteilung den Einwurfswert oder mehr als nur unwesentlich den Sollanspruch unterschreitet. Der Geldausgleich bemisst sich nach dem Verkehrswert, bezogen auf den Zeitpunkt der Aufstellung des Umlegungsplans, soweit die Zuteilung den Sollanspruch mehr als nur unwesentlich überschreitet und dadurch die bebauungsplanmäßige Nutzung ermöglicht.“

- b) In Absatz 3 wird „Nr. 2 bis 4“ durch „Nr. 2 und 3“ ersetzt.

- c) In Absatz 4 wird am Ende der Nummer 3 „oder“ gestrichen sowie die Nummer 4 aufgehoben.

- d) Dem Absatz 6 wird folgender Satz angefügt:

„Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils sind entsprechend anzuwenden.“

- e) In Absatz 7 wird „des § 39b ein Bau- oder Pflanzgebot, unter den Voraussetzungen des § 39c ein Nutzungsgebot, unter den Voraussetzungen des § 39e ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot“ durch „des § 176 ein Baugebot, unter den Voraussetzungen des § 177 ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot und unter den Voraussetzungen des § 178 ein Pflanzgebot“ ersetzt.

- f) In Absatz 9 wird „Bau- oder Pflanzgebot, ein Nutzungsgebot, ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot“ durch „Baugebot, ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot, ein Pflanzgebot“ und „§§ 39b bis 39e“ durch „§§ 176 bis 179“ ersetzt.

60. § 60 Satz 1 und 2 wird wie folgt gefaßt:

„Für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und für sonstige Einrichtungen ist nur eine Geldabfindung zu gewähren und im Fall der Zuteilung ein Ausgleich in Geld festzusetzen, soweit das Grundstück wegen dieser Einrichtungen einen über den Bodenwert hinausgehenden Verkehrswert hat.“

61. § 61 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

„Zur zweckmäßigen und wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke können Flä-

chen für hintere Zuwege, gemeinschaftliche Hofräume, Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze, Garagen oder andere Gemeinschaftsanlagen in Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplans festgelegt und ihre Rechtsverhältnisse geregelt werden.“

- b) Absatz 2 wird wie folgt gefaßt:

„(2) Soweit durch die Aufhebung, Änderung oder Begründung von Rechten oder Baulasten Vermögensnachteile oder Vermögensvorteile entstehen, findet ein Ausgleich in Geld statt. Für den Fall, daß Vermögensnachteile entstehen, sind die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils und über den Härtenausgleich nach § 181 entsprechend anzuwenden.“

62. In § 63 Abs. 2 wird „§ 59 oder 60“ durch „§ 59, 60 oder 61“ ersetzt.

63. § 64 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

- aa) Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„Geldleistungen werden mit der Bekanntmachung nach § 71 fällig.“

- bb) In Satz 2 wird „59“ durch „61“ ersetzt.

- cc) Dem Satz 2 wird folgender Satz angefügt:

„In den Fällen des Satzes 2 soll die Ausgleichsleistung ab Fälligkeit und bei Anfechtung des Umlegungsplans lediglich wegen der Höhe einer Geldleistung soll diese in Höhe des angefochtenen Betrags ab Inkrafttreten des Umlegungsplans dem Grund nach mit 2 vom Hundert über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank jährlich verzinst werden.“

- b) In Absatz 3 wird „60“ durch „61“ ersetzt.

64. Dem § 66 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

„Er kann auch für Teile des Umlegungsgebiets aufgestellt werden (Teilumlegungsplan).“

65. § 68 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Nummer 1 wird Halbsatz 2 aufgehoben.

- b) Nummer 4 wird wie folgt gefaßt:

„4. die Geldleistungen, deren Fälligkeit und Zahlungsart sowie der Wert der Flächen nach § 55 Abs. 2 bei einer insoweit erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung.“

c) Nummer 6 wird wie folgt gefaßt:

„6. die einzuziehenden und die zu verlegenden Flächen im Sinne des § 55 Abs. 2 und die Wasserläufe.“

d) Der Nummer 6 werden folgende Nummern angefügt:

„7. die Gebote nach § 59 Abs. 7 sowie

8. die Baulasten nach § 61 Abs. 1 Satz 3.“

66. § 69 wird wie folgt gefaßt:

„§ 69

**Bekanntmachung des Umlegungsplans,
Einsichtnahme**

(1) Die Umlegungsstelle hat den Beschluß über die Aufstellung des Umlegungsplans (§ 66 Abs. 1) in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, daß der Umlegungsplan an einer zu benennenden Stelle nach Absatz 2 eingesehen werden kann und auszugsweise nach § 70 Abs. 1 Satz 1 zugestellt wird.

(2) Den Umlegungsplan kann jeder einsehen, der ein berechtigtes Interesse darlegt.“

67. In § 70 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

„Dabei ist darauf hinzuweisen, daß der Umlegungsplan an einer zu benennenden Stelle nach § 69 Abs. 2 eingesehen werden kann.“

68. In § 72 Abs. 2 Satz 1 wird „er unanfechtbar geworden“ durch „seine Unanfechtbarkeit nach § 71 bekanntgemacht worden“ ersetzt.

69. § 74 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„Die Umlegungsstelle übersendet dem Grundbuchamt und der für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Stelle eine beglaubigte Abschrift der Bekanntmachung nach § 71 sowie eine beglaubigte Ausfertigung des Umlegungsplans und ersucht diese, die Rechtsänderungen in das Grundbuch und in das Liegenschaftskataster einzutragen sowie den Umlegungsvermerk im Grundbuch zu löschen.“

b) In Absatz 2 Satz 2 wird „Nr. 4“ durch „Nr. 5“ ersetzt.

70. § 76 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird „50“ durch „55“ ersetzt.

b) In Satz 2 wird „70, 71, 74 und 75“ durch „70 bis 75“ ersetzt.

71. In § 77 werden Absätze 1 a und 2 Absätze 2 und 3.

72. § 79 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird wie folgt gefaßt:

„Abgaben- und Auslagenbefreiung.“

b) Absatz 1 wird wie folgt gefaßt:

„(1) Geschäfte und Verhandlungen, die der Durchführung oder Vermeidung der Umlegung dienen, einschließlich der Berichtigung der öffentlichen Bücher, sind frei von Gebühren und ähnlichen nichtsteuerlichen Abgaben sowie von Auslagen; dies gilt nicht für die Kosten eines Rechtsstreits. Unberührt bleiben Regelungen nach landesrechtlichen Vorschriften.“

73. § 80 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird nach „Dienstbarkeiten“ „und Baulasten nach Maßgabe des § 61 Abs. 1 Satz 3“ eingefügt.

bb) Nach Satz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Betroffene Grundpfandrechte können neu geordnet werden, wenn die Beteiligten dem vorgesehenen neuen Rechtszustand zustimmen.“

b) Dem Absatz 3 wird folgender Satz angefügt:

„Die Vorschriften des § 46 Abs. 4 zur Übertragung der Umlegung auf die Flurbereinigungsbehörde oder eine andere geeignete Behörde sind für Grenzregelungen entsprechend anzuwenden.“

74. § 81 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

a) Satz 3 wird wie folgt gefaßt:

„Die Geldleistungen werden mit der Bekanntmachung nach § 83 Abs. 1 fällig.“

b) Dem Satz 3 wird folgender Satz angefügt:

„§ 64 Abs. 3, 4 und 6 über Beitrag und öffentliche Last ist entsprechend anzuwenden, wenn die Gemeinde Gläubigerin der Geldleistungen ist.“

75. § 82 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird nach „Dienstbarkeiten“ ein Komma und „Grundpfandrechten und Baulasten“ eingefügt.

b) In Satz 2 wird nach „Rechte“ „ohne Zustimmung“ eingefügt.

500/86

76. § 83 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:

„§ 72 Abs. 2 über die Vollziehung ist entsprechend anzuwenden.“

b) Absatz 3 wird wie folgt gefaßt:

„(3) Das Eigentum an ausgetauschten oder einseitig zugeteilten Grundstücksteilen und Grundstücken geht lastenfrei auf die neuen Eigentümer über. Unschädlichkeitszeugnisse sind nicht erforderlich. Ausgetauschte oder einseitig zugeteilte Grundstücksteile und Grundstücke werden Bestandteil des Grundstücks, dem sie zugeteilt werden. Die dinglichen Rechte an diesem Grundstück erstrecken sich auf die zugeteilten Grundstücksteile und Grundstücke. Satz 1 Halbsatz 1 und Satz 3 gelten nur, soweit sich nicht aus einer Regelung nach § 80 Abs. 2 etwas anderes ergibt.“

77. § 84 Abs. 1 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„Die Gemeinde übersendet dem Grundbuchamt und der für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Stelle eine beglaubigte Abschrift des Beschlusses über die Grenzregelung, teilt den Zeitpunkt der Bekanntmachung nach § 83 Abs. 1 mit und ersucht diese, die Rechtsänderungen in das Grundbuch und in das Liegenschaftskataster einzutragen.“

78. § 85 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird

aa) „Gesetz“ durch „Gesetzbuch“ ersetzt,

bb) in Nummer 4 „oder“ durch ein Komma ersetzt; nach Nummer 4 wird folgende neue Nummer 5 eingefügt:

„5. Grundstücke einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn ein Eigentümer die Verpflichtung nach § 176 Abs. 1 oder 2 nicht erfüllt, oder“,

cc) die bisherige Nummer 5 Nummer 6 und wie folgt gefaßt:

„6. im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung eine bauliche Anlage aus den in § 172 Abs. 3 bis 5 bezeichneten Gründen zu erhalten.“

b) In Absatz 2 Nr. 2 wird „Nr. 5“ durch „Nr. 6“ ersetzt.

79. § 87 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 3 wird wie folgt gefaßt:

„(3) Die Enteignung eines Grundstücks zu dem Zweck, es für die bauliche Nutzung

vorzubereiten (§ 85 Abs. 1 Nr. 1) oder es der baulichen Nutzung zuzuführen (§ 85 Abs. 1 Nr. 2), darf nur zugunsten der Gemeinde oder eines öffentlichen Bedarfs- oder Erschließungsträgers erfolgen. In den Fällen des § 85 Abs. 1 Nr. 5 kann die Enteignung eines Grundstücks zugunsten eines Bauwilligen verlangt werden, der in der Lage ist, die Baumaßnahmen innerhalb angemessener Frist durchzuführen, und sich hierzu verpflichtet. Soweit im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet die Enteignung zugunsten der Gemeinde zulässig ist, kann sie auch zugunsten eines Sanierungsträgers erfolgen.“

b) Absatz 4 wird wie folgt gefaßt:

„(4) Die Zulässigkeit der Enteignung wird durch die Vorschriften des Dritten Teils des Zweiten Kapitels nicht berührt.“

80. Dem § 88 wird folgender Satz angefügt:

„Satz 1 ist entsprechend anzuwenden, wenn die Enteignung eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zugunsten der Gemeinde oder eines Sanierungsträgers beantragt wird.“

81. § 89 wird wie folgt gefaßt:

„§ 89

Veräußerungspflicht

(1) Die Gemeinde hat Grundstücke zu veräußern,

1. die sie durch Ausübung des Vorkaufsrechts erlangt hat oder

2. die zu ihren Gunsten enteignet worden sind, um sie für eine bauliche Nutzung vorzubereiten oder der baulichen Nutzung zuzuführen.

Dies gilt nicht für Grundstücke, die als Austauschland für beabsichtigte städtebauliche Maßnahmen, zur Entschädigung in Land oder für sonstige öffentliche Zwecke benötigt werden. Die Veräußerungspflicht entfällt, wenn für das Grundstück entsprechendes Ersatzland hergegeben oder Miteigentum an einem Grundstück übertragen wurde oder wenn grundstücksgleiche Rechte, Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder sonstige dingliche Rechte an einem Grundstück begründet oder gewährt wurden.

(2) Die Gemeinde soll ein Grundstück veräußern, sobald der mit dem Erwerb verfolgte Zweck verwirklicht werden kann oder entfallen ist.

(3) Die Gemeinde hat die Grundstücke unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölke-

nung an Personen zu veräußern, die sich verpflichten, das Grundstück innerhalb angemessener Frist entsprechend den baurechtlichen Vorschriften oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme zu nutzen. Dabei sind in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 die früheren Käufer, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 die früheren Eigentümer vorrangig zu berücksichtigen.

(4) Die Gemeinde kann ihrer Veräußerungspflicht nachkommen, indem sie

1. das Eigentum an dem Grundstück überträgt,
2. grundstücksgleiche Rechte oder Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder
3. sonstige dingliche Rechte

begründet oder gewährt. Die Verschaffung eines Anspruchs auf den Erwerb solcher Rechte steht ihrer Begründung oder Gewährung oder der Eigentumsübertragung gleich."

82. § 95 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 1 wird „§ 142“ durch „§ 194“ ersetzt.
- b) In Absatz 2 Nr. 7 wird „§§ 40 und 42 bis 44“ durch „§§ 40 bis 42“ ersetzt.

83. In § 98 Abs. 2 wird „§ 109“ durch „§ 108“ ersetzt.

84. In § 99 Abs. 1 Satz 1 wird „Gesetz“ durch „Gesetzbuch“ ersetzt.

85. § 100 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 5 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:
„Auf die Ermittlung des Werts des Ersatzlands ist § 95 entsprechend anzuwenden.“
- b) In Absatz 7 wird „§ 109“ durch „§ 108“ ersetzt.
- c) In Absatz 9 Satz 1 wird nach „Absatz 1“ „oder 3“ eingefügt.

86. In § 101 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 wird „sowie durch Immobilienfondsanteile im Sinne des § 25 Abs. 5 des Städtebauförderungsgesetzes“ gestrichen.

87. § 102 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 wird
aa) in Nummer 1 „Gesetzes“ durch „Gesetzbuchs“ und

bb) in Nummer 2 „Gesetz“ durch „Gesetzbuch“ ersetzt.

b) In Absatz 5 Satz 1 wird „Gesetzes“ durch „Gesetzbuchs“ ersetzt.

c) In Absatz 6 wird „§§ 104, 105 und 107 bis 122“ durch „§§ 104 bis 122“ ersetzt.

88. § 107 wird neuer § 106; in Absatz 4 Satz 2 wird „§ 150 Abs. 2 Satz 2 bis 4“ durch „§ 208 Satz 2 bis 4“ ersetzt.

89. § 108 wird neuer § 107; in Absatz 1 Satz 4 wird „§ 137“ durch „§ 192“ ersetzt.

90. § 109 wird neuer § 108 und wie folgt geändert:

- a) Am Ende der Überschrift wird ein Strichpunkt und „Enteignungsvermerk“ angefügt.
- b) In Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 wird „§ 2a Abs. 6“ durch „§ 3 Abs. 2“ ersetzt.
- c) In Absatz 5 Satz 1 wird „in ortsüblicher Weise in der Gemeinde öffentlich“ durch „ortsüblich“ ersetzt.
- d) In Absatz 6 wird nach Satz 1 eingefügt: „Sie ersucht das Grundbuchamt, in das Grundbuch des betroffenen Grundstücks einzutragen, daß das Enteignungsverfahren eingeleitet ist (Enteignungsvermerk); ist das Enteignungsverfahren beendet, ersucht die Enteignungsbehörde das Grundbuchamt, den Enteignungsvermerk zu löschen.“

91. § 109a wird neuer § 109; in Absatz 3 Satz 2 wird „in ortsüblicher Weise“ durch „ortsüblich“ ersetzt.

92. In § 113 Abs. 1 Satz 2 wird „§ 157“ durch „§ 217“ ersetzt.

93. In § 115 Abs. 1 wird „Bewertung“ durch „Ermittlung des Werts“ ersetzt und das Wort „so“ gestrichen.

94. Teil Va (Härteausgleich, §§ 122a und 122b) wird gestrichen.

95. § 123 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 3 wird gestrichen.
- b) Die Absätze 4 und 5 werden Absätze 3 und 4.

96. § 124 wird wie folgt gefasst:

„§ 124

Erschließungsvertrag, städtebaulicher Vertrag

(1) Die Gemeinde kann die Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten übertragen.

(2) Die Zulässigkeit anderer Verträge, insbesondere zur Durchführung von städtebaulichen Planungen und Maßnahmen, bleibt unberührt.“

97. § 125 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Die Herstellung der Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 setzt einen Bebauungsplan voraus.“

- b) Absatz 1a wird Absatz 3 und wie folgt gefasst:

„(3) Die Rechtmäßigkeit der Herstellung von Erschließungsanlagen wird durch Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt, wenn die Abweichungen mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind und

1. die Erschließungsanlagen hinter den Festsetzungen zurückbleiben oder
2. die Erschließungsbeitragspflichtigen nicht mehr als bei einer planmäßigen Herstellung belastet werden und die Abweichungen die Nutzung der betroffenen Grundstücke nicht wesentlich beeinträchtigen.“

- c) In Absatz 2 wird „§ 1 Abs. 4, 6 und 7“ durch „§ 1 Abs. 4 bis 6“ ersetzt.

98. § 127 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

- a) Nach Nummer 1 wird folgende Nummer eingefügt:

„2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege);“.

- b) Die bisherige Nummer 4 wird aufgehoben.

- c) Die bisherigen Nummern 2 und 3 werden Nummern 3 und 4.

- d) In der neuen Nummer 4

aa) wird nach „Grünanlagen“ „mit Ausnahme von Kinderspielflächen“ eingefügt,

bb) wird „Nummern 1 und 2“ durch „Nummern 1 bis 3“ ersetzt.

99. Dem § 128 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

„Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne des § 57 Satz 4 Halbsatz 2 auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4.“

100. § 129 Abs. 1 Satz 2 wird wie folgt gefasst:

„Soweit Anlagen nach § 127 Abs. 2 von dem Eigentümer hergestellt sind oder von ihm aufgrund baurechtlicher Vorschriften verlangt werden, dürfen Beiträge nicht erhoben werden.“

101. In § 130 Abs. 2 wird nach Satz 1 folgender Satz eingefügt:

„Abschnitte einer Erschließungsanlage können nach örtlich erkennbaren Merkmalen oder nach rechtlichen Gesichtspunkten (z. B. Grenzen von Bebauungsplangebieten, Umlegungsgebieten, förmlich festgelegten Sanierungsgebieten) gebildet werden.“

102. § 131 wird wie folgt geändert:

- a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3) bei der Verteilung des Erschließungsaufwands nur einmal zu berücksichtigen.“

- b) In Absatz 3 wird „dieses Gesetzes“ durch „des Bundesbaugesetzes“ ersetzt.

103. § 133 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, können Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Her-

stellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist.“

- bb) Nach Satz 1 werden folgende Sätze eingefügt:

„Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist. Ist die Beitragspflicht sechs Jahre nach Erlaß des Vorausleistungsbescheids noch nicht entstanden, kann die Vorausleistung zurückverlangt werden, wenn die Erschließungsanlage bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht benutzbar ist. Der Rückzahlungsanspruch ist ab Erhebung der Vorausleistung mit 2 vom Hundert über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank jährlich zu verzinsen.“

- b) Absatz 4 wird gestrichen.

104. In § 134 Abs. 1 Satz 1 wird „Zustellung“ durch „Bekanntgabe“ ersetzt.

105. § 135 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 wird „Zustellung“ durch „Bekanntgabe“ ersetzt.

- b) Absatz 4 wird wie folgt gefaßt:

„(4) Werden Grundstücke landwirtschaftlich oder als Wald genutzt, ist der Beitrag so lange zinslos zu stunden, wie das Grundstück zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des landwirtschaftlichen Betriebs genutzt werden muß. Satz 1 gilt auch für die Fälle der Nutzungsüberlassung und Betriebsübergabe an Familienangehörige im Sinne des § 15 der Abgabenordnung.“

- c) Nach Absatz 5 wird folgender Absatz angefügt:

„(6) Weitergehende landesrechtliche Billigkeitsregelungen bleiben unberührt.“

106. Der Siebente Teil (Ermittlung von Grundstückswerten, §§ 136 bis 144) und Teil VII a (Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, §§ 144 a bis 144 f) werden gestrichen.

107. Nach § 135 wird folgendes Kapitel eingefügt:

„Zweites Kapitel

Besonderes Städtebaurecht

Erster Teil

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Erster Abschnitt

Allgemeine Vorschriften

§ 136

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

(1) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.

(2) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Mißstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder

2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

(3) Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Mißstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in bezug auf

- a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - e) die Nutzung von bebauten und anzeubauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - g) die vorhandene Erschließung;
2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in bezug auf
- a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
 - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
 - c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

(4) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, daß

- 1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
- 2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
- 3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
- 4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

§ 137

Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Die Sanierung soll mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

§ 138

Auskunftspflicht

(1) 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 Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung 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.

(2) Die nach Absatz 1 erhobenen personenbezogenen Daten dürfen nur zu Zwecken der Sanierung 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 andere Beauftragte im Sinne des § 157 sowie an die höhere Verwaltungsbehörde weitergeben, soweit dies zu Zwecken der Sanierung erforderlich ist. Nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets sind die Daten zu löschen. Soweit die erhobenen Daten für die Besteuerung erforderlich sind, dürfen sie an die Finanzbehörden weitergegeben werden.

(3) Die mit der Erhebung der Daten Beauftragten sind bei Aufnahme ihrer Tätigkeit nach Maßgabe des Absatzes 2 zu verpflichten. Ihre Pflichten bestehen nach Beendigung ihrer Tätigkeit fort.

(4) Verweigert ein nach Absatz 1 Auskunftspflichtiger die Auskunft, ist die Vorschrift des § 206 Satz 2 bis 4 über die Androhung und Festsetzung eines Zwangsgelds entsprechend anzuwenden. Der Auskunftspflichtige kann die Auskunft auf solche Frage verweigern, deren Beantwortung ihn selbst oder einen der in § 383 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 der Zivilprozeßordnung bezeichneten Angehörigen der Gefahr strafrechtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde.

§ 139

Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher
Aufgabenträger

(1) 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 Sanierungsmaßnahmen unterstützen.

(2) Die Vorschriften über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 sind bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung sinngemäß anzuwenden. Die Träger öffentlicher Belange haben die Gemeinde auch über Änderungen ihrer Absichten zu unterrichten.

(3) Ist eine Änderung von Zielen und Zwecken der Sanierung oder von Maßnahmen und Planungen der Träger öffentlicher Belange, die aufeinander abgestimmt wurden, beabsichtigt, haben sich die Beteiligten unverzüglich miteinander ins Benehmen zu setzen.

(4) Auf Grundstücken, die den in § 26 Nr. 2 bezeichneten Zwecken dienen, und auf den in § 26 Nr. 3 bezeichneten Grundstücken dürfen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers durchgeführt werden. Der Bedarfsträger soll seine Zustimmung erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung seiner Aufgaben ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen besteht.

Zweiter Abschnitt

Vorbereitung
und
Durchführung

§ 140

Vorbereitung

Die Vorbereitung der Sanierung ist Aufgabe der Gemeinde; sie umfaßt

1. die vorbereitenden Untersuchungen,
2. die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets,
3. die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung,
4. die städtebauliche Planung; hierzu gehört auch die Bauleitplanung oder eine Rahmenplanung, soweit sie für die Sanierung erforderlich ist,
5. die Erörterung der beabsichtigten Sanierung,

6. die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans,

7. einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden.

§ 141

Vorbereitende Untersuchungen

(1) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im allgemeinen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

(2) Von vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen.

(3) Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluß über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluß ist ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 hinzuweisen.

§ 142

Sanierungssatzung

(1) Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluß förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, daß sich die Sanierung zweckmäßig durchführen läßt. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden.

(2) Ergibt sich aus den Zielen und Zwecken der Sanierung, daß Flächen außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets

1. für Ersatzbauten oder Ersatzanlagen zur räumlich zusammenhängenden Unterbringung von Bewohnern oder Betrieben aus dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder
2. für die durch die Sanierung bedingten Gemeinbedarfs- oder Folgeeinrichtungen

in Anspruch genommen werden müssen (Ersatz- und Ergänzungsgebiete), kann die Ge-

meinde geeignete Gebiete für diesen Zweck förmlich festlegen. Für die förmliche Festlegung und die sich aus ihr ergebenden Wirkungen sind die für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete geltenden Vorschriften anzuwenden.

(3) Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung). In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen.

(4) In der Sanierungssatzung ist die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Verfahren); in diesem Fall kann in der Sanierungssatzung auch die Genehmigungspflicht nach § 144 insgesamt, nach § 144 Abs. 1 oder § 144 Abs. 2 ausgeschlossen werden.

§ 143

Anzeige und Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk

(1) Die Sanierungssatzung ist der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen; der Anzeige ist ein Bericht über die Gründe, die eine förmliche Festlegung des sanierungsbedürftigen Gebiets rechtfertigen, beizufügen. § 11 Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden. **Rechtfertigen Tatsachen die Annahme, daß keine Aussicht besteht, die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen innerhalb eines absehbaren Zeitraums durchzuführen, ist dies im Anzeigeverfahren geltend zu machen.**

(2) Die Sanierungssatzung ist ortsüblich bekanntzumachen. Hierbei ist auf die erfolgte Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie — außer im vereinfachten Verfahren — auf die Vorschriften des Dritten Abschnitts hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

(3) Eine Änderung der Sanierungssatzung, die nur eine geringfügige Änderung der Grenzen betrifft und der nur eine unwesentliche Bedeutung zukommt, bedarf keiner Anzeige, wenn die Eigentümer der betroffenen Grundstücke zustimmen.

(4) Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mit und hat hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, daß eine Sa-

nierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk). § 54 Abs. 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden. Die Sätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, wenn in der Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 ausgeschlossen ist.

§ 144

Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;
2. die Teilung eines Grundstücks;
3. 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.

(2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 im Zusammenhang steht;
3. ein schuldrechtlicher Vertrag; durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt.

(3) Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekanntzumachen.

(4) Keiner Genehmigung bedürfen

1. Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist;
2. Rechtsvorgänge nach Absatz 2 zum Zwecke der Vorwegnahme der Erbfolge;

3. Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung;
4. die Teilung eines Grundstücks nach Absatz 1 Nr. 2 sowie Rechtsvorgänge nach Absatz 1 Nr. 3 und Absatz 2, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;
5. der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Planfeststellungsverfahren nach den in § 38 bezeichneten Rechtsvorschriften einbezogenen Grundstücks durch den Bedarfsträger.

§ 145

Genehmigung

(1) Über die Genehmigung ist binnen drei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Gemeinde zu entscheiden. § 19 Abs. 3 Satz 4 bis 6 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, daß das Vorhaben, die Teilung eines Grundstücks, der Rechtsvorgang oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

(3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, daß die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger

1. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 1 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Werterhöhungen sowie für werterhöhende Änderungen, die aufgrund der mit dem Vorhaben bezweckten Nutzung vorgenommen werden, verzichten;
2. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 3 oder Abs. 2 Nr. 2 oder 3 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für werterhöhende Änderungen verzichten, die aufgrund dieser Rechte vorgenommen werden.

(4) Die Genehmigung kann unter Auflagen, in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 1 und 3 auch befristet oder bedingt erteilt werden. § 51 Abs. 4 Satz 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

(5) Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, 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 Sanierungsgebiets 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 verlangen. Für die Entziehung des Eigentums sind die Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels entsprechend anzuwenden.

(6) Auf die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 ist § 23 entsprechend anzuwenden.

(7) Auf Antrag eines Beteiligten ist auch ein Zeugnis darüber zu erteilen, daß die Genehmigung nach § 144 Abs. 3 allgemein erteilt ist; das Zeugnis steht der Genehmigung gleich.

§ 146

Durchführung

Die Durchführung umfaßt die Ordnungsmaßnahmen und die Baumaßnahmen innerhalb des förmlichen festgelegten Sanierungsgebiets, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind.

§ 147

Ordnungsmaßnahmen

(1) Die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde; hierzu gehören

1. die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
2. der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
3. die Freilegung von Grundstücken,
4. die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie
5. sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

Durch die Sanierung bedingte Erschließungsanlagen einschließlich Ersatzanlagen können außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegen.

(2) Die Gemeinde kann die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen aufgrund eines Vertrags ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Ist die zügige und zweckmäßige Durchführung der vertraglich übernommenen Ordnungsmaßnahmen durch einzelne Eigentümer nicht gewährleistet, hat die Gemeinde insoweit für die Durchführung der Maßnahmen zu sorgen oder sie selbst zu übernehmen.

§ 148

Baumaßnahmen

(1) Die Durchführung von Baumaßnahmen bleibt den Eigentümern überlassen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist; der Gemeinde obliegt jedoch

1. für die Errichtung und Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zu sorgen und
2. die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, soweit sie selbst Eigentümerin ist oder nicht gewährleistet ist, daß diese vom einzelnen Eigentümer zügig und zweckmäßig durchgeführt werden.

Ersatzbauten, Ersatzanlagen und durch die Sanierung bedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen können außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegen.

(2) Zu den Baumaßnahmen gehören

1. die Modernisierung und Instandsetzung,
2. die Neubebauung und die Ersatzbauten,
3. die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie
4. die Verlagerung oder Änderung von Betrieben.

§ 149

Kosten- und Finanzierungsübersicht

(1) Die Gemeinde hat nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Die Übersicht ist mit den Kosten- und Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Sanierung berührt wird, abzustimmen und der höheren Verwaltungsbehörde vorzulegen.

(2) 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 Sanierung sollen nachrichtlich angegeben werden.

(3) In der Finanzierungsübersicht hat die Gemeinde ihre Vorstellungen über die Deckung der Kosten der Gesamtmaßnahme darzulegen. Finanzierungs- und Förderungsmittel auf anderer gesetzlicher Grundlage sowie die Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange sollen nachrichtlich angegeben werden.

(4) Die Kosten- und Finanzierungsübersicht kann mit Zustimmung der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung der Gemeinde beschränkt werden. § 143 Abs. 1 Satz 3 bleibt unberührt.

(5) Die Gemeinde und die höhere Verwaltungsbehörde können von anderen Trägern öffentlicher Belange Auskunft über deren eigene Absichten im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und ihre Kosten- und Finanzierungsvorstellungen verlangen.

§ 150

Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen

(1) Stehen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Anlagen der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser oder Wärme, Anlagen der Abwasserwirtschaft oder Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost infolge der Durchführung der Sanierung nicht mehr zur Verfügung und sind besondere Aufwendungen erforderlich, die über das bei ordnungsgemäßer Wirtschaft erforderliche Maß hinausgehen, zum Beispiel der Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen, hat die Gemeinde dem Träger der Aufgabe die ihm dadurch entstehenden Kosten zu erstatten. Vorteile und Nachteile, die dem Träger der Aufgabe im Zusammenhang damit entstehen, sind auszugleichen.

(2) Kommt eine Einigung über den Erstattungsbetrag nicht zustande, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde.

§ 151

Abgaben- und Auslagenbefreiung

(1) Frei von Gebühren und ähnlichen nichtsteuerlichen Abgaben sowie von Auslagen sind Geschäfte und Verhandlungen

1. zur Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen,
2. zur Durchführung von Erwerbsvorgängen,
3. zur Gründung oder Auflösung eines Unternehmens, dessen Geschäftszweck aus-

schließlich darauf gerichtet ist, als Sanierungsträger tätig zu werden.

(2) Die Abgabebefreiung gilt nicht für die Kosten eines Rechtsstreits. Unberührt bleiben Regelungen nach landesrechtlichen Vorschriften.

(3) Erwerbsvorgänge im Sinne von Absatz 1 Nr. 2 sind:

1. Der Erwerb eines Grundstücks durch eine Gemeinde oder durch einen Rechtsträger im Sinne der §§ 157 und 205 zur Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hierzu gehört auch der Erwerb eines Grundstücks zur Verwendung als Austausch- oder Ersatzland im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.
2. Der Erwerb eines Grundstücks durch eine Person, die zur Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen oder zur Verwendung als Austausch- oder Ersatzland ein Grundstück übereignet oder verloren hat. Die Abgabebefreiung wird nur gewährt
 - a) beim Erwerb eines Grundstücks im Sanierungsgebiet, in dem das übereignete oder verlorene Grundstück liegt, bis zum Abschluß der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme,
 - 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 Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks, soweit die Gegenleistung in der Hingabe eines in demselben Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks besteht.
4. Der Erwerb eines Grundstücks, der durch die Begründung, das Bestehen oder die Auflösung eines Treuhandverhältnisses im Sinne der §§ 160 oder 161 bedingt ist.

Dritter Abschnitt

Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

§ 152

Anwendungsbereich

Die Vorschriften dieses Abschnitts sind im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet anzuwenden, sofern die Sanierung nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.

§ 153

Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen; Kaufpreise; Umlegung

(1) Sind aufgrund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanie-

rung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften dieses Gesetzbooks Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, werden bei deren Bemessung Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.

(2) Liegt bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über dem Wert, der sich in Anwendung des Absatzes 1 ergibt, liegt auch hierin eine wesentliche Erschwerung der Sanierung im Sinne des § 145 Abs. 2.

(3) Die Gemeinden oder der Sanierungsträger dürfen beim Erwerb eines Grundstücks keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt. In den Fällen des § 144 Abs. 4 Nr. 4 und 5 darf der Bedarfsträger keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt.

(4) Bei der Veräußerung nach § 89 und § 159 Abs. 3 ist das Grundstück zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. § 154 Abs. 5 ist dabei auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der der durch die Sanierung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht.

(5) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind

1. Absatz 1 auf die Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 2, § 59 Abs. 5 und im Fall der Geldabfindung nach § 60 Satz 1 entsprechend anzuwenden;
2. Wertänderungen, die durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets eintreten, bei der Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 3 und 4, § 59 Abs. 4 und im Falle des Geldausgleichs nach § 60 Satz 1 zu berücksichtigen;
3. § 58 nicht anzuwenden.

§ 154

Ausgleichsbetrag des Eigentümers

(1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht; Miteigentümer sind im Verhältnis ihrer Anteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum heranzuziehen. Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden.

(2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

(3) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluß der Sanierung (§§ 162 und 163) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im ganzen vor Abschluß der Sanierung zulassen; dabei kann auch ein höherer Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluß der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

(4) Die Gemeinde fordert 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 nach § 155 anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben. Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

(5) 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 vom Hundert jährlich zu verzinsen und mit 5 vom Hundert 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.

(6) Die Gemeinde kann von den Eigentümern auf den nach den Absätzen 1 bis 4 zu entrichtenden Ausgleichsbetrag Vorauszahlungen verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist; Absätze 1 bis 5 sind sinngemäß anzuwenden.

§ 155

Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen

(1) Auf den Ausgleichsbetrag sind anzurechnen,

1. die durch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind; für Umlegungsverfahren bleibt Absatz 2 unberührt,
2. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat; soweit der Eigentümer gemäß § 147 Abs. 2 Ordnungsmaßnahmen durchgeführt hat, sind jedoch die ihm entstandenen Kosten anzurechnen,
3. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises in einem den Vorschriften der Nummern 1 und 2 sowie des § 154 entsprechenden Betrag zulässigerweise bereits entrichtet hat.

(2) Ein Ausgleichsbetrag entfällt, wenn eine Umlegung nach Maßgabe des § 153 Abs. 5 durchgeführt worden ist.

(3) Die Gemeinde kann für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets 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 nach Satz 1 kann auch getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist.

(4) § 135 Abs. 5 ist auf den Ausgleichsbetrag entsprechend anzuwenden.

(5) Im übrigen sind die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Bestimmungen über die Stundung und den Erlaß entsprechend anzuwenden.

(6) Sind dem Eigentümer Kosten der Ordnungsmaßnahmen entstanden, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit sie über den nach § 154 und Absatz 1 ermittelten Ausgleichsbetrag hinausgehen.

§ 156

Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung

(1) Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2, die vor der förmlichen Festlegung entstanden sind, bleiben unberührt.

(2) Hat die Umlegungsstelle vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets in einem Umlegungsverfahren, das sich auf Grundstücke im Gebiet bezieht, den Umlegungsplan nach § 66 aufgestellt oder ist eine Vorwegentscheidung nach § 76 getroffen worden, bleibt es dabei.

(3) Hat die Enteignungsbehörde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets den Enteignungsbeschluß nach § 113 für ein in dem Gebiet gelegenes Grundstück erlassen oder ist eine Einigung nach § 110 beurkundet worden, sind die Vorschriften des Ersten Kapitels weiter anzuwenden.

Vierter Abschnitt

Sanierungsträger und andere Beauftragte

§ 157

Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde

(1) Die Gemeinde kann sich zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung obliegen, eines geeigneten Beauftragten bedienen. Sie darf jedoch die Aufgabe,

1. städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, die der Gemeinde nach den §§ 146 bis 148 obliegen,

2. Grundstücke oder Rechte an ihnen zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im Auftrag der Gemeinde zu erwerben,

3. der Sanierung dienende Mittel zu bewirtschaften,

nur einem Unternehmen übertragen, dem die zuständige Behörde nach § 158 bestätigt hat, daß es die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgaben als Sanierungsträger erfüllt.

(2) Die Gemeinde soll die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Aufgaben eines für eigene Rechnung tätigen Sanierungsträgers nicht demselben Unternehmen oder einem rechtlich oder wirtschaftlich von ihm abhängigen Unternehmen übertragen.

§ 158

Bestätigung als Sanierungsträger

(1) Die Bestätigung für die Übernahme der Aufgaben als Sanierungsträger 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 Sanierungsträgers 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.

(2) Die Bestätigung kann widerrufen werden, wenn die Voraussetzungen nach Absatz 1 nicht mehr vorliegen.

(3) Die Bestätigung wird durch die nach Landesrecht zuständige Behörde ausgesprochen, bei einem Organ der staatlichen Wohnungspolitik durch die für die Anerkennung zuständige Behörde.

§ 159

Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger

(1) Der Sanierungsträger erfüllt die ihm von der Gemeinde übertragenen Aufgaben nach § 157 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 oder 2 im eigenen Namen für Rechnung der Gemeinde als deren Treuhänder oder im eigenen Namen für eigene Rechnung. Die ihm von der Gemeinde übertragene Aufgabe nach § 157 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 er-

füllt er im eigenen Namen für Rechnung der Gemeinde als deren Treuhänder. Der Sanierungsträger hat der Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen.

(2) Die Gemeinde und der Sanierungsträger legen mindestens die Aufgaben, die Rechtsstellung, in der sie der Sanierungsträger zu erfüllen hat, eine von der Gemeinde hierfür zu entrichtende angemessene Vergütung und die Befugnis der Gemeinde zur Erteilung von Weisungen durch schriftlichen Vertrag fest. Der Vertrag bedarf nicht der Form des § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Er kann von jeder Seite nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

(3) Der Sanierungsträger ist verpflichtet, die Grundstücke, die er nach Übertragung der Aufgabe zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erworben hat, nach Maßgabe des § 89 Abs. 3 und 4 und unter Beachtung der Weisungen der Gemeinde zu veräußern. Er hat die Grundstücke, die er nicht veräußert hat, der Gemeinde anzugeben und auf ihr Verlangen an Dritte oder an sie zu veräußern.

(4) Ist in dem von dem Erwerber an den Sanierungsträger entrichteten Kaufpreis ein Betrag enthalten, der nach den §§ 154 und 155 vom Eigentümer zu tragen wäre, hat der Sanierungsträger diesen Betrag an die Gemeinde abzuführen oder mit ihr zu verrechnen. In den Fällen des § 153 Abs. 4 Satz 2 hat der Sanierungsträger Ansprüche aus dem Darlehen auf Verlangen entweder an die Gemeinde abzutreten und empfangene Zinsen und Tilgungen an sie abzuführen oder sie mit ihr zu verrechnen.

(5) Der Sanierungsträger hat für die Grundstücke, deren Eigentümer er bleibt, an die Gemeinde Ausgleichsbeträge nach Maßgabe der §§ 154 und 155 zu entrichten.

(6) Der Vertrag, den die Gemeinde mit dem für eigene Rechnung tätigen Sanierungsträger geschlossen hat, erlischt mit der Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen des Sanierungsträgers. Die Gemeinde kann vom Konkursverwalter verlangen, ihr die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke, die der Sanierungsträger nach Übertragung der Aufgaben zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erworben hat, gegen Erstattung der vom Sanierungsträger erbrachten Aufwendungen zu übereignen. Der Konkursverwalter ist verpflichtet, der Gemeinde ein Verzeichnis dieser Grundstücke zu übergeben. Die Gemeinde kann ihren Anspruch nur binnen sechs Monaten nach Übergabe des Grundstücksverzeichnisses geltend machen. Im übrigen haftet die Gemeinde den Gläubigern von Verbindlichkeiten aus der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen wie ein Bürge, soweit sie aus dem Vermögen des Sanierungsträgers im Konkursverfahren keine vollständige Befriedigung erlangt haben.

(7) Kündigt die Gemeinde im Falle der Eröffnung des Vergleichsverfahrens über das Vermögen des für eigene Rechnung tätigen Sanierungsträgers den Vertrag, kann sie vom Sanierungsträger verlangen, ihr die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke, die der Sanierungsträger nach Übertragung der Aufgaben zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erworben hat, gegen Erstattung der vom Sanierungsträger erbrachten Aufwendungen zu übereignen. § 84 Satz 2 der Vergleichsordnung ist insoweit nicht anzuwenden. Der Sanierungsträger ist verpflichtet, der Gemeinde ein Verzeichnis dieser Grundstücke zu übergeben; Absatz 6 Satz 4 und 5 ist entsprechend anzuwenden.

§ 160

Treuhandvermögen

(1) Ist dem Sanierungsträger eine Aufgabe als Treuhänder der Gemeinde übertragen, erfüllt er sie mit einem Treuhandvermögen in eigenem Namen für Rechnung der Gemeinde. Der Sanierungsträger erhält von der Gemeinde für den Rechtsverkehr eine Bescheinigung über die Übertragung der Aufgabe als Treuhänder. Er soll bei Erfüllung der Aufgabe seinem Namen einen das Treuhandverhältnis kennzeichnenden Zusatz hinzufügen.

(2) Der als Treuhänder tätige Sanierungsträger hat das in Erfüllung der Aufgabe gebildete Treuhandvermögen getrennt von anderem Vermögen zu verwalten.

(3) Zum Treuhandvermögen gehören die Mittel, die die Gemeinde dem Sanierungsträger zur Erfüllung der Aufgabe zur Verfügung stellt. Zum Treuhandvermögen gehört auch, was der Sanierungsträger mit Mitteln des Treuhandvermögens oder durch ein Rechtsgeschäft, das sich auf das Treuhandvermögen bezieht, oder aufgrund eines zum Treuhandvermögen gehörenden Rechts oder als Ersatz für die Zerstörung, Beschädigung oder Entziehung eines zum Treuhandvermögen gehörenden Gegenstands erwirbt.

(4) Die Gemeinde gewährleistet die Erfüllung der Verbindlichkeiten, für die der Sanierungsträger mit dem Treuhandvermögen haftet. Mittel, die der Sanierungsträger darlehensweise von einem Dritten erhält, gehören nur dann zum Treuhandvermögen, wenn die Gemeinde der Darlehensaufnahme schriftlich zugestimmt hat. Das gleiche gilt für eigene Mittel, die der Sanierungsträger einbringt.

(5) Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, die der Sanierungsträger vor oder nach Übertragung der Aufgabe mit Mitteln, die nicht zum Treuhandvermögen gehören, oder unter Hergabe von eigenem Austauschland erworben hat, hat er auf Verlangen

der Gemeinde gegen Ersatz seiner Aufwendungen in das Treuhandvermögen zu überführen. Dabei sind als Grundstückswerte die Werte zu berücksichtigen, die sich in Anwendung des § 153 Abs. 1 ergeben.

(6) Der als Treuhänder tätige Sanierungsträger hat der Gemeinde nach Beendigung seiner Tätigkeit Rechenschaft abzulegen. Er hat nach Beendigung seiner Tätigkeit das Treuhandvermögen einschließlich der Grundstücke, die er nicht veräußert hat, auf die Gemeinde zu übertragen. Von der Übertragung an haftet die Gemeinde anstelle des Sanierungsträgers für die noch bestehenden Verbindlichkeiten, für die dieser mit dem Treuhandvermögen gehaftet hat.

(7) Der Sanierungsträger darf vor der Übertragung nach Absatz 6 die Grundstücke des Treuhandvermögens, die er unter Hergabe von entsprechendem nicht zum Treuhandvermögen gehörendem eigenem Austauschland oder mindestens zwei Jahre, bevor ihm die Gemeinde einen mit der Sanierung zusammenhängenden Auftrag erteilt hat, erworben und in das Treuhandvermögen überführt hat, in sein eigenes Vermögen zurücküberführen. Sind die von ihm in das Treuhandvermögen überführten Grundstücke veräußert oder im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen zur Bildung neuer Grundstücke verwendet oder sind ihre Grenzen verändert worden, kann der Sanierungsträger andere Grundstücke, die wertmäßig seinen in das Treuhandvermögen überführten Grundstücken entsprechen, in sein eigenes Vermögen zurücküberführen; er bedarf hierzu der Genehmigung der Gemeinde. Er hat dem Treuhandvermögen den Verkehrswert der Grundstücke zu erstatten, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt.

§ 161

Sicherung des Treuhandvermögens

(1) Der Sanierungsträger haftet Dritten mit dem Treuhandvermögen nicht für Verbindlichkeiten, die sich nicht auf das Treuhandvermögen beziehen.

(2) Wird in das Treuhandvermögen wegen einer Verbindlichkeit, für die der Sanierungsträger nicht mit dem Treuhandvermögen haftet, die Zwangsvollstreckung betrieben, kann die Gemeinde aufgrund des Treuhandverhältnisses gegen die Zwangsvollstreckung nach Maßgabe des § 771 der Zivilprozeßordnung Widerspruch, der Sanierungsträger unter entsprechender Anwendung des § 767 Abs. 1 der Zivilprozeßordnung Einwendungen geltend machen.

(3) Das Treuhandverhältnis erlischt mit der Eröffnung des Konkursverfahrens über das

Vermögen des Sanierungsträgers. Das Treuhandvermögen gehört nicht zur Konkursmasse. Der Konkursverwalter hat das Treuhandvermögen auf die Gemeinde zu übertragen und bis zur Übertragung zu verwalten. Von der Übertragung an haftet die Gemeinde anstelle des Sanierungsträgers für die Verbindlichkeiten, für die dieser mit dem Treuhandvermögen gehaftet hat. Die mit der Eröffnung des Konkursverfahrens verbundenen Rechtsfolgen treten hinsichtlich der Verbindlichkeiten nicht ein. § 418 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden.

Fünfter Abschnitt

Abschluß der Sanierung

§ 162

Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets

(1) Die Sanierungssatzung ist aufzuheben, wenn

1. die Sanierung durchgeführt ist oder
2. die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder
3. die Sanierung aus anderen Gründen aufgegeben wird.

Sind diese Voraussetzungen nur für einen Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gegeben, ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben.

(2) Der Beschluß der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ganz oder teilweise aufgehoben wird, ergeht als Satzung. Sie ist der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen; § 11 Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden. Die Satzung ist ortsüblich bekanntzumachen. Hierbei ist auf die erfolgte Durchführung des Anzeigeverfahrens hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

(3) Die Gemeinde ersucht das Grundbuchamt, die Sanierungsvermerke zu löschen.

§ 163

Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke

(1) Die Gemeinde kann die Sanierung für ein Grundstück als abgeschlossen erklären, wenn entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung

1. das Grundstück bebaut ist oder in sonstiger Weise genutzt wird oder

2. das Gebäude modernisiert oder instand gesetzt ist.

Auf Antrag des Eigentümers hat die Gemeinde die Sanierung für das Grundstück als abgeschlossen zu erklären.

(2) Die Gemeinde kann bereits vor dem in Absatz 1 bezeichneten Zeitpunkt die Durchführung der Sanierung für einzelne Grundstücke durch Bescheid an die Eigentümer für abgeschlossen erklären, wenn die den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung oder die Modernisierung oder Instandsetzung auch ohne Gefährdung der Ziele und Zwecke der Sanierung zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. Ein Rechtsanspruch auf Abgabe der Erklärung besteht in diesem Fall nicht.

(3) Mit der Erklärung entfällt für Rechtsvorgänge nach diesem Zeitpunkt die Anwendung der §§ 144, 145 und 153 für dieses Grundstück. Die Gemeinde ersucht das Grundbuchamt, den Sanierungsvermerk zu löschen.

§ 164

Anspruch auf Rückübertragung

(1) Wird die Sanierungsatzung aus den in § 162 Abs. 1 Nr. 2 oder 3 bezeichneten Gründen aufgehoben, hat der frühere Eigentümer eines Grundstücks einen Anspruch gegenüber dem jeweiligen Eigentümer auf Rückübertragung dieses Grundstücks, wenn es die Gemeinde oder der Sanierungsträger von ihm nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets zur Durchführung der Sanierung freihändig oder nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs ohne Hergabe von entsprechendem Austauschland, Ersatzland oder Begründung von Rechten der in § 161 Abs. 1 Nr. 1 bezeichneten Art erworben hatte.

(2) Der Anspruch besteht 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 aufgrund der Vorschriften des § 89 oder des § 159 Abs. 3 an einen Dritten veräußert wurde oder
5. die Grundstücksgrenzen erheblich verändert worden sind.

(3) Die Rückübertragung kann nur binnen zwei Jahren seit der Aufhebung der Sanierungsatzung verlangt werden.

(4) Der frühere Eigentümer hat als Kaufpreis den Verkehrswert zu zahlen, den das Grundstück im Zeitpunkt der Rückübertragung hat.

(5) Ein Anspruch auf Rückenteignung nach § 102 bleibt unberührt. Die dem Eigentümer zu gewährende Entschädigung nach § 103 bemisst sich nach dem Verkehrswert des Grundstücks, der sich aufgrund des rechtlichen und tatsächlichen Zustands im Zeitpunkt der Aufhebung der förmlichen Festlegung ergibt.

Zweiter Teil

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

§ 165

Anwendungsbereich

Auf die vor dem 1. Juli 1987 förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereiche sind die Vorschriften dieses Teils anzuwenden.

§ 166

Zuständigkeit und Aufgaben

(1) Die Entwicklungsmaßnahme wird von der Gemeinde vorbereitet und durchgeführt, sofern nicht nach Absatz 4 eine abweichende Regelung getroffen wird. Die Gemeinde hat für den städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen und, soweit eine Aufgabe nicht nach sonstigen gesetzlichen Vorschriften einem anderen obliegt, alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu verwirklichen.

(2) Die Gemeinde hat die Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß ein lebensfähiges örtliches Gemeinwesen entsteht, das nach seinem wirtschaftlichen Gefüge und der Zusammensetzung seiner Bevölkerung den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entspricht und in dem eine ordnungsgemäße und zweckentsprechende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt ist.

(3) Die Gemeinde soll die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich erwerben. Dabei soll sie feststellen, ob und in welcher Rechtsform die bisherigen Eigentümer einen späteren Erwerb von Grundstücken oder Rechten im Rahmen des § 166 Abs. 6 anstreben. Die Gemeinde soll 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 auf einem unbebauten Grundstück für sich ein Eigenheim oder eine Kleinsiedlung bauen will und durch diese Vorhaben Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme nicht beeinträchtigt werden.

Erwirbt die Gemeinde ein Grundstück nicht, ist der Eigentümer verpflichtet, einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu entrichten, der der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Die §§ 154 und 155 sind entsprechend anzuwenden.

(4) Wenn es zur Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme geboten ist, kann die Landesregierung durch Rechtsverordnung bestimmen, daß ein Gemeindeverband oder ein Verband, an dessen Willensbildung die Gemeinde oder der zuständige Gemeindeverband beteiligt ist, diese Aufgabe wahrnimmt. In der Verordnung kann auch eine andere Gemeinde oder ein Landkreis mit der Wahrnehmung der Aufgabe beauftragt werden, wenn die betroffene Gemeinde zustimmt oder wenn ihr Gemeindegebiet nur in geringem Umfang berührt wird. In diesem Fall tritt für den städtebaulichen Entwicklungsbereich der in der Verordnung bestimmte Rechtsträger bei Anwendung dieses Gesetz buchs an die Stelle der Gemeinde. Nach Aufhebung der Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich gelten die von dem Rechtsträger aufgestellten Pläne als Bauleitpläne der Gemeinde.

(5) Soll ein Planungsverband zur Wahrnehmung der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme bestimmt werden, ist für den Zusammenschluß nach § 205 Abs. 2 der Antrag eines Planungsträgers oder der für die Landesplanung nach Landesrecht zuständigen Stelle nicht erforderlich.

§ 167

Entwicklungsträger

(1) Die Gemeinde kann einen Entwicklungsträger beauftragen,

1. die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorzubereiten und durchzuführen,
2. Mittel, die die Gemeinde zur Verfügung stellt oder die ihr gewährt werden, oder sonstige der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dienende Mittel zu bewirtschaften.

Auf Verlangen der zuständigen obersten Landesbehörde ist die Gemeinde verpflichtet, einen Entwicklungsträger zu beauftragen.

(2) die Gemeinde darf die Aufgabe nur einem Unternehmen übertragen, dem die zuständige Behörde bestätigt hat, daß es die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgaben als Entwicklungsträger erfüllt; § 158 ist mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, daß die Bestätigung nur für den einzelnen Fall ausgesprochen werden darf.

(3) Der Entwicklungsträger erfüllt die ihm von der Gemeinde übertragenen Aufgaben in eigenem Namen für Rechnung der Gemeinde als deren Treuhänder. § 159 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 sowie §§ 160 und 161 sind entsprechend anzuwenden.

(4) Der Entwicklungsträger ist verpflichtet, die Grundstücke des Treuhandvermögens nach Maßgabe des § 169 Abs. 5 bis 8 zu veräußern; er ist dabei an Weisungen der Gemeinde gebunden.

§ 168

Übernahmeverlangen

(1) Der Eigentümer eines im städtebaulichen Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücks kann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf die Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich oder den Stand der Entwicklungsmaßnahme wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des städtebaulichen 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 städtebaulichen Entwicklungsbereichs gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können.

(2) Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Auf die Entziehung des Eigentums sind die Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels entsprechend anzuwenden.

§ 169

Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich

(1) Im städtebaulichen Entwicklungsbereich sind entsprechend anzuwenden

1. § 14 Abs. 4, § 15 Abs. 3, § 17 Abs. 6, § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 (Wirkungen der förmlichen Festlegung),
2. § 138 Abs. 1 und 4 (Einheitliche Vorbereitung und Durchführung; Grundsätze),
3. § 137 (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen),
4. § 139 (Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger),
5. §§ 144 und 145 (Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge; Genehmigung),
6. § 151 (Abgaben- und Auslagenbefreiung),
7. § 153 Abs. 1 bis 4 (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen; Kaufpreise),
8. § 154 Abs. 1 Satz 2 (Erschließungsbeiträge),
9. § 156 (Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung),
10. § 180 (Sozialplan),
11. § 181 (Härteausgleich) und
12. §§ 182 bis 186 (Miet- und Pachtverhältnisse).

(2) Die Vorschriften des Vierten Teils des Ersten Kapitels über die Umlegung und die Grenzregelung sind im städtebaulichen Entwicklungsbereich nicht anzuwenden.

(3) Die Enteignung ist im städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Bebauungsplan zugunsten der Gemeinde oder des Entwicklungsträgers zur Erfüllung ihrer Aufgaben zulässig. Sie setzt voraus, daß der Antragsteller sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb des Grundstücks zu angemessenen Bedingungen bemüht hat. §§ 85, 87, 88 und 89 Abs. 1 bis 3 sind im städtebaulichen Entwicklungsbereich nicht anzuwenden.

(4) Auf land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist § 153 Abs. 1 mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, daß in den Gebieten, in denen sich kein von dem innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert abweichender Verkehrswert gebildet hat, der Wert maßgebend ist, der in vergleichbaren Fällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt dort zu erzielen wäre, wo keine Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen sind.

(5) Die Gemeinde ist verpflichtet, Grundstücke, die sie zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme freihändig oder nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs erworben hat, nach Maßgabe der Absätze 6 bis 8 zu veräu-

bern mit Ausnahme der Flächen, 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.

(6) Die Grundstücke sind nach ihrer Neuordnung und Erschließung unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung und unter Beachtung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme an Bauwillige zu veräußern, die glaubhaft machen, daß sie die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahme bebauen werden. Dabei sind zunächst die früheren Eigentümer zu berücksichtigen, und zwar in erster Linie diejenigen, die kein sonstiges Grundeigentum oder nur Grundeigentum in geringem Umfang haben. Auf die Veräußerungspflicht ist § 89 Abs. 4 entsprechend anzuwenden. Zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung festgesetzte Grundstücke sind Land- oder Forstwirten anzubieten, die zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Grundstücke übereignet haben oder abgeben mußten.

(7) Die Gemeinde hat bei der Veräußerung dafür zu sorgen, daß die Bauwilligen die Bebauung in wirtschaftlich sinnvoller Aufeinanderfolge derart durchführen, daß die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklung erreicht werden und die Vorhaben sich in den Rahmen der Gesamtmaßnahme einordnen. Sie hat weiter sicherzustellen, daß die neugeschaffenen Gebäude und Einrichtungen so verwendet werden, daß die in § 166 Abs. 2 bezeichneten Ziele erreicht werden.

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

§ 170

Sonderregelung für im Zusammenhang bebaute Gebiete

Umfaßt der städtebauliche Entwicklungsbereich ein im Zusammenhang bebautes Gebiet, soll die Gemeinde dieses Gebiet zur Anpassung an die vorgesehene Entwicklung ganz oder teilweise durch Beschluß förmlich festlegen. Der Beschluß darf erst ergehen, wenn entsprechend § 141 vorbereitende Untersuchungen durchgeführt worden sind. Auf den Beschluß sind die §§ 142 und 143 entsprechend anzuwenden. In dem förmlich festgelegten Gebiet sind neben den für Entwicklungsmaßnahmen geltenden Vorschriften die Vorschriften über die Sanierung entsprechend anzuwenden, mit Ausnahme des § 136 Abs. 2 und 3, des § 142

Abs. 1 und 2, des § 143 Abs. 4, des § 162, des § 166 Abs. 3 sowie des § 169 Abs. 2, 3, 5 bis 8; auf den Fortfall der Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke ist § 171 Abs. 3 anzuwenden.

§ 171

Aufhebung der Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich; Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke

(1) Die Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich ist von der Landesregierung durch Rechtsverordnung aufzuheben, wenn die Entwicklungsmaßnahme durchgeführt ist. Ist die Entwicklungsmaßnahme nur in einem Teil des städtebaulichen Entwicklungsbereichs durchgeführt, kann die Erklärung für diesen Teil aufgehoben werden.

(2) Mit der Verordnung nach Absatz 1 ist für ihren Geltungsbereich auch die Satzung nach § 170 aufgehoben.

(3) § 163 ist entsprechend anzuwenden; die Gemeinde bedarf für die Abgabe der Abschlusserklärung der Zustimmung der nach Landesrecht zuständigen Behörde.

(4) In den Fällen der Absätze 1 bis 3 ersucht die Gemeinde das Grundbuchamt, den Entwicklungsvermerk zu löschen.

Dritter Teil

Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote

Erster Abschnitt

Erhaltungssatzung

§ 172

Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Auf die Satzung ist § 16 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(2) Ist der Beschluß über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefaßt und ortsüblich

bekanntgemacht, ist § 15 Abs. 1 auf einen Antrag auf Durchführung eines Vorhabens im Sinne von Absatz 1 entsprechend anzuwenden.

(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(4) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.

(5) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, um einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf auf der Grundlage eines Sozialplans (§ 180) zu sichern. Ist ein Sozialplan nicht aufgestellt worden, hat ihn die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 180 aufzustellen. Absatz 4 Satz 2 ist anzuwenden.

§ 173

Genehmigung; Übernahmeanspruch

(1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 172 Abs. 3 bis 5 bezeichneten Belange entschieden.

(2) Wird in den Fällen des § 172 Abs. 3 die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 die Übernahme des Grundstücks verlangen. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(3) Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Gemeinde mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern. In den Fällen des § 172 Abs. 4 und 5 hat sie auch Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte zu hören.

(4) Die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern, bleiben unberührt.

§ 174

Ausnahmen

(1) § 172 ist nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nr. 2 bezeichneten Zwecken dienen, und auf die in § 26 Nr. 3 bezeichneten Grundstücke.

(2) Befindet sich ein Grundstück der in Absatz 1 bezeichneten Art im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung, hat die Gemeinde den Bedarfsträger hiervon zu unterrichten. Beabsichtigt der Bedarfsträger ein Vorhaben im Sinne des § 172 Abs. 1, hat er dies der Gemeinde anzuzeigen. Der Bedarfsträger soll auf Verlangen der Gemeinde von dem Vorhaben absehen, wenn die Voraussetzungen vorliegen, die die Gemeinde berechtigen würden, die Genehmigung nach § 172 zu versagen, und wenn die Erhaltung oder das Absehen von der Errichtung der baulichen Anlage dem Bedarfsträger auch unter Berücksichtigung seiner Aufgaben zuzumuten ist.

Zweiter Abschnitt

Städtebauliche Gebote

§ 175

Allgemeines

(1) Beabsichtigt die Gemeinde, ein Baugebot (§ 176), ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot (§ 177), ein Pflanzgebot (§ 178) oder ein Abbruchgebot (§ 179) zu erlassen, soll sie die Maßnahme vorher mit den Betroffenen erörtern. Die Gemeinde soll die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Rahmen ihrer Möglichkeiten beraten, wie die Maßnahme durchgeführt werden kann und welche Finanzierungsmöglichkeiten aus öffentlichen Kassen bestehen.

(2) Die Anordnung von Maßnahmen nach den §§ 176 bis 179 setzt voraus, daß die alsbaldige Durchführung der Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

(3) Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte haben die Durchführung der Maßnahmen nach den §§ 176 bis 179 zu dulden.

(4) Die §§ 176 bis 179 sind nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nr. 2 bezeichneten Zwecken dienen, und auf die in § 26 Nr. 3 bezeichneten Grundstücke. Liegen für diese Grundstücke die Voraussetzungen für die Anordnung eines Gebots nach den §§ 176 bis 179 vor, soll auf Verlangen der Gemeinde der Bedarfsträger die entsprechenden Maßnahmen durchführen oder ihre Durchführung dulden, soweit dadurch nicht die Erfüllung seiner Aufgaben beeinträchtigt wird.

(5) Die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern, bleiben unberührt.

§ 176

Baugebot

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist

1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder
2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.

(2) Das Baugebot kann außerhalb der in Absatz 1 bezeichneten Gebiete, aber innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile angeordnet werden, um unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke entsprechend den baulichen Vorschriften zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen, insbesondere zur Schließung von Baulücken.

(3) Ist die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen einem Eigentümer nicht zuzumuten, hat die Gemeinde von dem Baugebot abzusehen.

(4) Der Eigentümer kann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn er glaubhaft macht, daß ihm die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten ist. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(5) Ist die Durchführung eines Baugebots nur möglich, wenn zuvor eine bauliche Anlage oder Teile davon beseitigt werden, ist der Eigentümer mit dem Baugebot auch zur Beseitigung verpflichtet. § 179 Abs. 2 und 3 Satz 1, § 43 Abs. 2 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(6) Ist für ein Grundstück eine andere als bauliche Nutzung festgesetzt, sind die Absätze 1 und 3 bis 5 entsprechend anzuwenden.

§ 177

Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot

(1) Weist eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Mängel oder Schäden auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist, kann die Gemeinde die Beseitigung der Mängel durch ein Modernisierungsgebot und die Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot anordnen. Zur Beseitigung der Mängel und zur Behebung der Schäden ist der Eigentümer der baulichen Anlage verpflichtet. In dem Bescheid, durch den die Modernisierung oder Instandsetzung angeordnet wird, sind die zu beseitigenden Mängel oder zu behebenden

Mängel zu bezeichnen und eine angemessene Frist für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zu bestimmen.

(2) Mißstände liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

(3) Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter

1. die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
2. die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
3. die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.

Kann die Behebung der Mängel einer baulichen Anlage nach landesrechtlichen Vorschriften auch aus Gründen des Schutzes und der Erhaltung von Baudenkmälern verlangt werden, darf das Instandsetzungsgebot nur mit Zustimmung der zuständigen Landesbehörde erlassen werden. In dem Bescheid über den Erlaß des Instandsetzungsgebots sind die auch aus Gründen des Denkmalschutzes gebotenen Instandsetzungsmaßnahmen besonders zu bezeichnen.

(4) Der Eigentümer hat die Kosten der von der Gemeinde angeordneten Maßnahmen insoweit zu tragen, als er sie durch eigene oder fremde Mittel decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten aus Erträgen des Gebäudes aufbringen kann. Sind dem Eigentümer Kosten entstanden, die er nicht zu tragen hat, so hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit nicht eine andere Stelle einen Zuschuß zu ihrer Deckung gewährt. Dies gilt nicht, wenn der Eigentümer aufgrund anderer Rechtsvorschriften verpflichtet ist, die Kosten selbst zu tragen, oder wenn er Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, daß ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten war. Die Gemeinde kann mit dem Eigentümer den Kosten-erstattungsbetrag unter Verzicht auf eine Berechnung im Einzelfall als Pauschale in Höhe eines bestimmten Vomhundertsatzes der Modernisierungs- oder Instandsetzungskosten vereinbaren.

(5) Der vom Eigentümer zu tragende Kostenanteil wird nach der Durchführung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Erträge ermittelt, die für das modernisierte oder instandgesetzte Gebäude bei ordentlicher Bewirtschaftung

nachhaltig erzielt werden können; dabei sind die mit einem Bebauungsplan, einem Sozialplan, einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme oder einer sonstigen städtebaulichen Maßnahme verfolgten Ziele und Zwecke zu berücksichtigen.

§ 178

Pflanzgebot

Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

§ 179

Abbruchgebot

(1) Die Gemeinde kann den Eigentümer verpflichten zu dulden, daß eine bauliche Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ganz oder teilweise beseitigt wird, wenn sie

1. den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entspricht und ihnen nicht angepaßt werden kann oder
2. Mißstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 aufweist, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können.

Diejenigen, für die ein Recht an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht im Grundbuch eingetragen oder durch Eintragung gesichert ist, das nicht zur Nutzung berechtigt, sollen von dem Bescheid benachrichtigt werden, wenn sie von der Beseitigung betroffen werden. Unberührt bleibt das Recht des Eigentümers, die Beseitigung selbst vorzunehmen.

(2) Der Bescheid darf bei Wohnraum nur vollzogen werden, wenn im Zeitpunkt der Beseitigung angemessener Ersatzwohnraum für die Bewohner unter zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht. Strebt der Inhaber von Raum, der überwiegend gewerblichen oder beruflichen Zwecken dient (Geschäftsraum), eine anderweitige Unterbringung an, soll der Bescheid nur vollzogen werden, wenn im Zeitpunkt der Beseitigung anderer geeigneter Geschäftsraum unter zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

(3) Entstehen dem Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten durch die Beseitigung Vermögensnachteile, hat die Gemeinde angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Der Eigentümer kann anstelle der Entschädigung nach Satz 1 von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht

auf das Abbruchgebot wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten. § 43 Abs. 1, 2, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

Vierter Teil Sozialplan und Härteausgleich.

§ 180 Sozialplan

(1) Wirken sich Bebauungspläne oder städtebauliche Sanierungsmaßnahmen voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen aus, soll die Gemeinde Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Die Gemeinde hat den Betroffenen bei ihren eigenen Bemühungen, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern, zu helfen, insbesondere beim Wohnungs- und Arbeitsplatzwechsel sowie beim Umzug von Betrieben; 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.

(2) Das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen nach Absatz 1 sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Gemeinde und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung sind schriftlich darzustellen (Sozialplan).

(3) Steht die Verwirklichung einer Durchführungsmaßnahme durch einen anderen als die Gemeinde bevor, kann die Gemeinde verlangen, daß der andere im Einvernehmen mit ihr die sich aus Absatz 1 ergebenden Aufgaben übernimmt. Die Gemeinde kann diese Aufgaben ganz oder teilweise auch selbst übernehmen und dem anderen die Kosten auferlegen.

§ 181 Härteausgleich

(1) Soweit es die Billigkeit erfordert, soll die Gemeinde bei der Durchführung dieses Gesetzbuchs 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 enteignet 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.

(2) Absatz 1 ist entsprechend anzuwenden auf andere Vertragsverhältnisse, die zum Gebrauch oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils oder einer sonstigen baulichen Einrichtung berechtigen.

(3) 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.

Fünfter Teil
Miet- und Pachtverhältnisse

§ 182

Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen

(1) Erfordert die Verwirklichung der Ziele und Zwecke der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder eine Maßnahme nach den §§ 176 bis 179 die Aufhebung eines Miet- oder Pachtverhältnisses, kann die Gemeinde das Rechtsverhältnis auf Antrag des Eigentümers oder im Hinblick auf ein städtebauliches Gebot mit einer Frist von mindestens sechs Monaten, bei einem land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstück nur zum Schluß eines Pachtjahrs aufheben.

(2) 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.

(3) Wird die Erwerbsgrundlage eines Mieters oder Pächters von Geschäftsraum im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet infolge der Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen 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.

§ 183

Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke

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

(2) Auf die Aufhebung ist § 182 Abs. 1 entsprechend anzuwenden.

§ 184

Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse

Die §§ 182 und 183 sind entsprechend auf andere schuldrechtliche Vertragsverhältnisse anzuwenden, die zum Gebrauch oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils oder einer sonstigen baulichen Anlage berechtigen.

§ 185

Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen

(1) Ist ein Rechtsverhältnis aufgrund des § 182, des § 183 oder des § 184 aufgehoben worden, ist den Betroffenen insoweit eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten, als ihnen durch die vorzeitige Beendigung des Rechtsverhältnisses Vermögensnachteile entstehen. Die Vorschriften des Zweiten Abschnitts des Fünften Teils des Ersten Kapitels sind entsprechend anzuwenden.

(2) Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde.

(3) Wird ein Pachtvertrag über kleingärtnerisch genutztes Land nach den §§ 182, 183 oder 184 aufgehoben, ist die Gemeinde außer zur Entschädigung nach Absatz 1 auch zur Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland verpflichtet. Bei der Entschädigung in Geld ist die Bereitstellung oder Beschaffung des Ersatzlands angemessen zu berücksichtigen. Die höhere Verwaltungsbehörde kann die Gemeinde von der Verpflichtung zur Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland befreien, wenn die Gemeinde nachweist, daß sie zur Erfüllung außerstande ist.

§ 186

Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen

Die Gemeinde kann auf Antrag des Mieters oder Pächters ein Miet- oder Pachtverhältnis über Wohn- oder Geschäftsraum im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder im Hinblick auf Maßnahmen nach den §§ 176 bis 179 verlängern, soweit dies zur Verwirklichung des Sozialplans erforderlich ist.

Sechster Teil

Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

§ 187

Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

(1) Bei der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen sind Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, insbesondere auch die Ergebnisse der Vorplanung nach § 1 Abs. 2 des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“, zu berücksichtigen. Ist zu erwarten, daß Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur zu Auswirkungen auf die bauliche Entwicklung des Gemeindegebiets führen, hat die Gemeinde darüber zu befinden, ob Bauleitpläne aufzustellen sind und ob sonstige städtebauliche Maßnahmen durchgeführt werden sollen.

(2) Bei der Aufstellung von Bauleitplänen hat die obere Flurbereinigungsbehörde zu prüfen, ob im Zusammenhang damit eine Flurbereinigung oder andere Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur einzuleiten sind.

(3) Die Gemeinde hat die Flurbereinigungsbehörde und, sofern die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur von anderen Stellen durchgeführt werden, diese bei den Vorarbeiten zur Aufstellung der Bauleitpläne möglichst frühzeitig zu beteiligen.

§ 188

Bauleitplanung und Flurbereinigung

(1) Ist eine Flurbereinigung aufgrund des Flurbereinigungsgesetzes in einer Gemeinde nach Mitteilung der Flurbereinigungsbehörde beabsichtigt oder ist sie bereits angeordnet, ist die Gemeinde verpflichtet, rechtzeitig Bauleitpläne aufzustellen, es sei denn, daß sich die Flurbereinigung auf die bauliche Entwicklung des Gemeindegebiets voraussichtlich nicht auswirkt.

(2) Die Flurbereinigungsbehörde und die Gemeinde sind verpflichtet, ihre das Gemeindegebiet betreffenden Absichten möglichst frühzeitig aufeinander abzustimmen. Die Planungen sollen bis zum Abschluß der Flurbereinigung nur geändert werden, wenn zwischen der Flurbereinigungsbehörde und der Gemeinde Übereinstimmung besteht oder wenn zwingende Gründe die Änderung erfordern.

§ 189

Ersatzlandbeschaffung

(1) Wird bei einer städtebaulichen Maßnahme ein land- oder forstwirtschaftlicher Be-

trieb 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. Handelt es sich bei dem in Anspruch genommenen Betrieb um eine Siedlerstelle im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes, ist die zuständige Siedlungsbehörde des Landes zu beteiligen.

(2) Die Gemeinde soll sich um die Beschaffung oder Bereitstellung geeigneten Ersatzlandes bemühen und ihr gehörende Grundstücke als Ersatzland zur Verfügung stellen, soweit sie diese nicht für die ihr obliegenden Aufgaben benötigt.

§ 190

Flurbereinigung aus Anlaß einer städtebaulichen Maßnahme

(1) Werden für städtebauliche Maßnahmen land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke in Anspruch genommen, kann auf Antrag der Gemeinde mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 87 Abs. 1 des Flurbereinigungsgesetzes ein Flurbereinigungsverfahren eingeleitet werden, wenn der den Betroffenen entstehende Landverlust auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt oder Nachteile für die allgemeine Landeskultur, die durch die städtebaulichen Maßnahmen entstehen, vermieden werden sollen. Das Flurbereinigungsverfahren kann bereits angeordnet werden, wenn ein Bebauungsplan noch nicht rechtsverbindlich ist. In diesem Fall muß der Bebauungsplan vor Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans (§ 59 Abs. 1 des Flurbereinigungsgesetzes) in Kraft getreten sein. Die Gemeinde ist Träger des Unternehmens im Sinne des § 88 des Flurbereinigungsgesetzes.

(2) Die vorzeitige Ausführung des Flurbereinigungsplans nach § 63 des Flurbereinigungsgesetzes kann bereits angeordnet werden, wenn der Flurbereinigungsplan bekanntgegeben ist.

(3) Die Zulässigkeit einer Enteignung nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs bleibt auch nach Einleitung des Flurbereinigungsverfahrens unberührt.

§ 191

Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken

Im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder einer Sanierungsatzung 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."

108. Nach § 191 wird angefügt:

„Drittes Kapitel
Sonstige Vorschriften
Erster Teil
Wertermittlung

§ 192

Gutachterausschuß

(1) Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet.

(2) Die Gutachterausschüsse bestehen aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern.

(3) Der Vorsitzende und die weiteren Gutachter sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein und dürfen nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuß gebildet ist, befaßt sein. Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter vorzusehen.

(4) Die Gutachterausschüsse bedienen sich einer Geschäftsstelle.

§ 193

Aufgaben des Gutachterausschusses

(1) Der Gutachterausschuß erstattet Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, wenn

1. die für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden bei der Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetzbuch,
2. die für die Feststellung des Werts eines Grundstücks oder der Entschädigung für ein Grundstück oder ein Recht an einem Grundstück aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden,
3. die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist, oder
4. Gerichte und Justizbehörden

es beantragen. Unberührt bleiben Antragsberechtigungen nach anderen Rechtsvorschriften.

(2) Der Gutachterausschuß kann außer über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstatten.

(3) Der Gutachterausschuß führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.

(4) Die Gutachten haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

(5) Eine Abschrift des Gutachtens ist dem Eigentümer zu übersenden.

§ 194

Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

§ 195

Kaufpreissammlung

(1) Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden. Dies gilt auch für das Angebot und die Annahme eines Vertrags, wenn diese getrennt beurkundet werden, sowie entsprechend für die Einigung vor einer Enteignungsbehörde, den Enteignungsbeschluß, den Beschluß über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren, den Beschluß über die Aufstellung eines Umlegungsplans, den Grenzregelungsbeschluß und für den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

(2) Die Kaufpreissammlung darf nur dem zuständigen Finanzamt für Zwecke der Besteuerung übermittelt werden. Vorschriften, nach denen Urkunden oder Akten den Gerichten oder Staatsanwaltschaften vorzulegen sind, bleiben unberührt.

(3) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei berechtigtem Interesse nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften zu erteilen (§ 199 Abs. 2 Nr. 4).

§ 196

Bodenrichtwerte

(1) Aufgrund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahrs zu ermitteln. Für Zwecke der steuerlichen Einheitsbewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

(2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung der steuerlichen Einheitswerte des Grundbesitzes zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

(3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

§ 197

Befugnisse des Gutachterausschusses

(1) Der Gutachterausschuß kann mündliche oder schriftliche Auskünfte von Sachverständigen und von Personen einholen, die Angaben über das Grundstück und, wenn das zur Ermittlung von Geldleistungen im Umlegungsverfahren, von Ausgleichsbeträgen und von Enteignungsentschädigungen erforderlich ist, über ein Grundstück, das zum Vergleich herangezogen werden soll, machen können. Er kann verlangen, daß Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten an einem Grundstück die zur Führung der Kaufpreissammlung und zur Begutachtung notwendigen Unterlagen vorlegen. Der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks haben zu dulden, daß Grundstücke zur Auswertung von Kaufpreisen und zur Vorbereitung von Gutachten betreten werden. Wohnungen dürfen nur mit Zustimmung der Wohnungsinhaber betreten werden.

(2) Alle Gerichte und Behörden haben dem Gutachterausschuß Rechts- und Amtshilfe zu leisten. Das Finanzamt erteilt dem Gutachterausschuß Auskünfte über Grundstücke, soweit dies zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen und Enteignungsentschädigungen erforderlich ist.

§ 198

Oberer Gutachterausschuß

(1) Bei Bedarf können Obere Gutachterausschüsse für den Bereich einer oder mehrerer höherer Verwaltungsbehörden gebildet werden, auf die die Vorschriften über die Gutachterausschüsse entsprechend anzuwenden sind.

(2) Der Obere Gutachterausschuß hat auf Antrag eines Gerichts ein Obergutachten zu erstatten, wenn schon das Gutachten eines Gutachterausschusses vorliegt.

§ 199

Ermächtigungen

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften über die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu erlassen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung

1. die Bildung und das Tätigwerden der Gutachterausschüsse und der Oberen Gutachterausschüsse, soweit in diesem Gesetzbuch nicht bereits geschehen, die Mitwirkung der Gutachter und deren Ausschluß im Einzelfall,

2. die Aufgaben des Vorsitzenden,

3. die Einrichtung und die Aufgaben der Geschäftsstelle,

4. die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung, die Ermittlung der Bodenrichtwerte sowie die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und sonstiger Daten der Wertermittlung und die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,

5. die Übermittlung von Daten der Flurbereinigungsbehörden zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,

6. die Übertragung weiterer Aufgaben auf den Gutachterausschuß und den Oberen Gutachterausschuß und

7. die Entschädigung der Mitglieder des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses

zu regeln."

109. Die Zwischenüberschrift vor dem bisherigen § 145 wird gestrichen; nach dem neuen § 199 werden folgende Zwischenüberschriften angefügt:

„Zweiter Teil

Allgemeine Vorschriften;
Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren;
Wirksamkeitsvoraussetzungen

Erster Abschnitt

Allgemeine Vorschriften“.

110. Der bisherige § 145 wird § 200 und wie folgt gefaßt:

„§ 200

Grundstücke; Rechte an Grundstücken

(1) Die für Grundstücke geltenden Vorschriften dieses Gesetzbuchs sind entsprechend auch auf Grundstücksteile anzuwenden.

(2) Die für das Eigentum an Grundstücken bestehenden Vorschriften sind, soweit dieses Gesetzbuch nichts anderes vorschreibt, entsprechend auch auf grundstücksgleiche Rechte anzuwenden.“

111. Der bisherige § 146 wird § 201 und wie folgt gefaßt:

„§ 201

Begriff der Landwirtschaft

Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzbuchs ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Pensions-tierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.“

112. Nach dem neuen § 202 (Nr. 41) wird folgende Zwischenüberschrift angefügt:

„Zweiter Abschnitt
Zuständigkeiten“.

113. Der bisherige § 147 wird § 203 und wie folgt geändert:

a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Die Landesregierung oder die von ihr bestimmte Behörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde durch Rechtsver-

ordnung bestimmen, daß die nach diesem Gesetzbuch der Gemeinde obliegenden Aufgaben auf eine andere Gebietskörperschaft übertragen werden oder auf einen Verband, an dessen Willensbildung die Gemeinde mitwirkt.“

b) In Absatz 2 Satz 1 wird „Gesetz“ durch „Gesetzbuch“ ersetzt und „oder dem Städtebauförderungsgesetz“ gestrichen.

c) In Absatz 3 werden „Landesregierungen können“ durch „Landesregierung kann“ und „Gesetz den höheren Verwaltungsbehörden“ durch „Gesetzbuch der höheren Verwaltungsbehörde“ ersetzt.

d) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Unterliegen die Planungsbereiche gemeinsamer Flächennutzungspläne (§ 204) oder von Flächennutzungsplänen und Satzungen eines Planungsverbands (§ 205) der Zuständigkeit verschiedener höherer Verwaltungsbehörden, ist die Oberste Landesbehörde für die Entscheidung im Genehmigungs-, Anzeige- und Zustimmungsverfahren zuständig. Liegen die Geltungsbereiche in verschiedenen Ländern, entscheiden die Obersten Landesbehörden im gegenseitigen Einvernehmen.“

114. Nach dem neuen § 203 wird folgender § 204 angefügt:

„§ 204

Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung

(1) Benachbarte Gemeinden sollen einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufstellen, wenn ihre städtebauliche Entwicklung wesentlich durch gemeinsame Voraussetzungen und Bedürfnisse bestimmt wird oder ein gemeinsamer Flächennutzungsplan einen gerechten Ausgleich der verschiedenen Belange ermöglicht. Ein gemeinsamer Flächennutzungsplan soll insbesondere aufgestellt werden, wenn die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder wenn Einrichtungen und Anlagen des öffentlichen Verkehrs, sonstige Erschließungsanlagen sowie Gemeinbedarfs- oder sonstige Folgeeinrichtungen eine gemeinsame Planung erfordern. Der gemeinsame Flächennutzungsplan kann von den beteiligten Gemeinden nur gemeinsam aufgehoben, geändert oder ergänzt werden; die Gemeinden können vereinbaren, daß sich die Bindung nur auf bestimmte räumliche oder sachliche Teilbereiche erstreckt. Ist eine gemeinsame Planung nur für räumliche oder sachliche Teilbereiche erforderlich, genügt anstelle eines gemeinsamen Flächennutzungsplans eine Vereinbarung der beteiligten Gemeinden über bestimmte Darstellungen in ihren Flächennutzungsplänen.

Sind die Voraussetzungen für eine gemeinsame Planung nach Satz 1 und 4 entfallen oder ist ihr Zweck erreicht, können die beteiligten Gemeinden den Flächennutzungsplan für ihr Gemeindegebiet ändern oder ergänzen; vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens ist die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich.

(2) Werden Gemeinden in ihrem Gebiet oder Bestand geändert oder geht die Zuständigkeit zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen auf Verbände oder sonstige kommunale Körperschaften über, gelten unbeschadet abweichender landesrechtlicher Regelungen bestehende Flächennutzungspläne fort. Dies gilt auch für räumliche und sachliche Teile der Flächennutzungspläne. Die Befugnis und die Pflicht der Gemeinde, eines Verbands oder einer sonstigen Körperschaft, fortgeltende Flächennutzungspläne aufzuheben oder für das neue Gemeindegebiet zu ergänzen oder durch einen neuen Flächennutzungsplan zu ersetzen, bleiben unberührt.

(3) Verfahren zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen können nach einer Gebiets- oder Bestandsänderung in ihrem jeweiligen Stand fortgeführt werden. Satz 1 gilt entsprechend bei Bildung von Planungsverbänden und für Zusammenschlüsse nach § 205 Abs. 6. Die höhere Verwaltungsbehörde kann verlangen, daß bestimmte Verfahrensschritte wiederholt werden."

115. Nach dem neuen § 204 wird folgender § 205 angefügt:

§ 205

Planungsverbände

(1) Gemeinden und sonstige öffentliche Planungsträger können sich zu einem Planungsverband zusammenschließen, um durch gemeinsame zusammengefaßte Bauleitplanung den Ausgleich der verschiedenen Belange zu erreichen. Der Planungsverband tritt nach Maßgabe seiner Satzung für die Bauleitplanung und ihre Durchführung an die Stelle der Gemeinden.

(2) Kommt ein Zusammenschluß nach Absatz 1 nicht zustande, können die Beteiligten auf Antrag eines Planungsträgers zu einem Planungsverband zusammengeschlossen werden, wenn dies zum Wohl der Allgemeinheit dringend geboten ist. Ist der Zusammenschluß aus Gründen der Raumordnung und Landesplanung geboten, kann den Antrag auch die für die Landesplanung nach Landesrecht zuständige Stelle stellen. Über den Antrag entscheidet die Landesregierung. Sind Planungsträger verschiedener Länder beteiligt, erfolgt der Zusammenschluß nach Vereinbarung zwischen den beteiligten Landesregie-

rungen. Sollen der Bund oder eine bundesunmittelbare Körperschaft oder Anstalt an dem Planungsverband beteiligt werden, erfolgt der Zusammenschluß nach Vereinbarung zwischen der Bundesregierung und der Landesregierung, sofern die beteiligte Behörde des Bundes oder der bundesunmittelbaren Körperschaft oder Anstalt dem Zusammenschluß durch die Landesregierung widerspricht.

(3) Kommt eine Einigung über die Satzung oder über den Plan unter den Mitgliedern nicht zustande, stellt die zuständige Landesbehörde eine Satzung oder einen Plan auf und legt sie dem Planungsverband zur Beschlussfassung vor. Einigen sich die Mitglieder über diese Satzung oder diesen Plan nicht, setzt die Landesregierung die Satzung oder den Plan fest. Absatz 2 Satz 4 ist entsprechend anzuwenden. Ist der Bund oder eine bundesunmittelbare Körperschaft oder Anstalt an dem Planungsverband beteiligt, wird die Satzung oder der Plan nach Vereinbarung zwischen der Bundesregierung und der Landesregierung festgesetzt, sofern die beteiligte Behörde des Bundes oder der bundesunmittelbaren Körperschaft oder Anstalt der Festsetzung durch die Landesregierung widerspricht.

(4) Dem Planungsverband können nach Maßgabe der Satzung die Aufgaben der Gemeinde, die ihr nach diesem Gesetzbuch obliegen, übertragen werden.

(5) Der Planungsverband ist aufzulösen, wenn die Voraussetzungen für den Zusammenschluß entfallen sind oder der Zweck der gemeinsamen Planung erreicht ist. Kommt ein übereinstimmender Beschluss über die Auflösung nicht zustande, ist unter den in Satz 1 bezeichneten Voraussetzungen die Auflösung auf Antrag eines Mitglieds anzuordnen; im übrigen ist Absatz 2 entsprechend anzuwenden. Nach Auflösung des Planungsverbands gelten die von ihm aufgestellten Pläne als Bauleitpläne der einzelnen Gemeinden.

(6) Ein Zusammenschluß nach dem Zweckverbandrecht oder durch besondere Landesgesetze wird durch diese Vorschriften nicht ausgeschlossen.

(7) Wird die Befugnis zur Aufstellung von Bauleitplänen nach den Absätzen 1 bis 3 oder Absatz 6 übertragen, sind die Entwürfe der

Bauleitpläne mit Erläuterungsbericht oder Begründung vor der Beschlussfassung hierüber oder der Festsetzung nach Absatz 3 Satz 2 oder 4 den Gemeinden, für deren Gebiet der Bauleitplan aufgestellt werden soll, zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zuzuleiten. Auf die Behandlung der von den Gemeinden fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen ist § 3 Abs. 2 Satz 4 und 6 entsprechend anzuwenden.“

116. Der bisherige § 148 wird § 206; in Absatz 1 Satz 2 wird „Gesetz“ durch „Gesetzbuch“ ersetzt.

117. Nach dem neuen § 206 wird folgende Zwischenüberschrift angefügt:

„Dritter Abschnitt
Verwaltungsverfahren“.

118. Der bisherige § 149 wird § 207; in Satz 1 Nr. 3 wird „Gesetzes“ durch „Gesetzbuchs“ ersetzt.

119. Der bisherige § 150 wird § 208.

120. Der bisherige § 151 wird § 209; in Absatz 1 Satz 1 wird „Gesetz“ durch „Gesetzbuch“ ersetzt.

121. Der bisherige § 153 wird § 210; in Absatz 1 wird „Gesetzes“ durch „Gesetzbuchs“ ersetzt.

122. Der bisherige § 154 wird § 211; „Gesetz“ wird durch „Gesetzbuch“ ersetzt.

123. Der bisherige § 155 wird § 212; Absatz 1, 1. Halbsatz wird wie folgt geändert:

a) Nach „Fünften Teil“ wird „des Ersten Kapitels“ eingefügt.

b) „§ 157“ wird durch „§ 217“ ersetzt.

124. Der bisherige § 156 wird § 213 und wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 3 wird gestrichen.

bb) Die Nummer 3a wird Nummer 3; vor „Gewässern“ wird „sonstigen Bepflanzungen sowie von“ eingefügt.

cc) Nummer 4 wird wie folgt gefasst:

„4. eine bauliche Anlage im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung (§ 172 Abs. 1 Satz 1) ohne Genehmigung abbricht oder ändert.“

b) In Absatz 2 wird ersetzt:

aa) „Nr. 1 bis 3“ durch „Nr. 1 und 2“,

bb) „Nr. 3a“ durch „Nr. 3“.

125. Nach dem neuen § 213 wird folgende Zwischenüberschrift angefügt:

„Vierter Abschnitt
Wirksamkeitsvoraussetzungen“.

126. Der bisherige § 155b wird § 214 und wie folgt gefasst:

„§ 214

Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen

(1) Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuchs ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn

1. die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und 3, §§ 4, 13 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 Satz 2, § 22 Abs. 10 Satz 2 und § 34 Abs. 5 Satz 1 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn bei Anwendung der Vorschriften einzelne berührte Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt oder bei Anwendung des § 3 Abs. 3 Satz 2 oder des § 13 die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;

2. die Vorschriften über den Erläuterungsbericht und die Begründung des Flächennutzungsplans und der Satzungen sowie ihrer

Entwürfe nach § 3 Abs. 2, § 5 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Abs. 5, § 9 Abs. 8 und § 22 Abs. 11 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn der Erläuterungsbericht oder die Begründung des Flächennutzungsplans oder der Satzungen oder ihrer Entwürfe unvollständig ist;

3. ein Beschluß der Gemeinde über den Flächennutzungsplan oder die Satzung nicht gefaßt, eine Genehmigung nicht erteilt, das Anzeigeverfahren nicht durchgeführt, die Satzung unter Verstoß gegen § 11 Abs. 3 Satz 2 in Kraft gesetzt oder der mit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist.

Soweit in den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 der Erläuterungsbericht oder die Begründung in den für die Abwägung wesentlichen Beziehungen unvollständig ist, hat die Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird.

(2) Für die Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne ist auch eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 bis 4 unbeachtlich, wenn

1. die Anforderungen an die Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplans (§ 8 Abs. 2 Satz 2) oder an die in § 8 Abs. 4 bezeichneten dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans nicht richtig beurteilt worden sind;
2. § 8 Abs. 2 Satz 1 hinsichtlich des Entwickelns des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan verletzt worden ist, ohne daß hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist;
3. der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, dessen Unwirksamkeit wegen Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften einschließlich des § 6 sich nach Bekanntmachung des Bebauungsplans herausstellt;
4. im Parallelverfahren gegen § 8 Abs. 3 verstoßen worden ist, ohne daß die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist.

(3) Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlußfassung über den Bauleitplan maßgebend. Mängel im Abwägungsvorgang sind nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluß gewesen sind.“

127. Der bisherige § 155a wird § 215 und wie folgt gefaßt:

„§ 215

Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung, Behebung von Fehlern

- (1) Unbeachtlich sind

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(2) Bei Inkraftsetzung des Flächennutzungsplans und der Satzung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (Absatz 1) hinzuweisen.

(3) Die Gemeinde kann einen Fehler, der sich aus der Verletzung der in § 214 Abs. 1 bezeichneten Vorschriften ergibt, oder einen sonstigen Verfahrens- oder Formfehler nach Landesrecht beheben; dabei kann die Gemeinde den Flächennutzungsplan oder die Satzung durch Wiederholung des nachfolgenden Verfahrens in Kraft setzen. Der Flächennutzungsplan und die Satzung können auch mit Rückwirkung erneut in Kraft gesetzt werden.“

128. Der bisherige § 155c wird § 216 und wie folgt gefaßt:

„§ 216

Aufgaben im Genehmigungs- und Anzeigeverfahren

Die Verpflichtung der für das Genehmigungs- und Anzeigeverfahren zuständigen Behörde, die Einhaltung der Vorschriften zu prüfen, deren Verletzung sich nach den §§ 214 und 215 auf die Rechtswirksamkeit eines Flächennutzungsplans oder einer Satzung nicht auswirkt, bleibt unberührt.“

129. Die Zwischenüberschrift vor dem bisherigen § 157 wird gestrichen; nach dem neuen § 216 wird folgende Zwischenüberschrift angefügt:

„Dritter Teil

Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen“.

130. Der bisherige § 157 wird § 217 und wie folgt geändert:
- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 1 wird „Fünften Teil sowie nach den §§ 18, 21 Abs. 3, §§ 28, 28 a, 39 j bis 44 c, 122 a und 122 b, 126 Abs. 2, § 151 Abs. 2 oder § 153 Abs. 3 Satz 2“ durch „Fünften Teil des Ersten Kapitels sowie nach den §§ 18, 21 Abs. 3, § 28 Abs. 3 und 6, §§ 39 bis 44, § 126 Abs. 2, § 150 Abs. 2, § 181, § 209 Abs. 2 oder § 210 Abs. 2“ ersetzt.
- bb) Satz 2 erhält folgende Fassung:
 „Satz 1 ist auch anzuwenden auf andere Verwaltungsakte aufgrund dieses Gesetzbuchs, für die die Anwendung des Zweiten Abschnitts des Fünften Teils des Ersten Kapitels vorgeschrieben ist oder die in einem Verfahren nach dem Vierten oder Fünften Teil des Ersten Kapitels erlassen werden, sowie auf Streitigkeiten über die Höhe der Geldentschädigung nach § 190 in Verbindung mit § 88 Nr. 7 und § 89 Abs. 2 des Flurbereinigungsgesetzes.“
- cc) Nach Satz 2 wird folgender Satz eingefügt:
 „Mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung kann auch die Verurteilung zum Erlaß eines Verwaltungsakts oder zu einer sonstigen Leistung sowie eine Feststellung begehrt werden.“
- b) In Absatz 2 Satz 3 wird „§ 155“ durch „§ 212“ ersetzt.
131. Der bisherige § 158 wird § 218; in Absatz 1 Satz 1 wird „§ 157 Abs. 2“ durch „§ 217 Abs. 2“ ersetzt.
132. Die bisherigen §§ 159 und 160 werden §§ 219 und 220.
133. Der bisherige § 161 wird § 221; in Absatz 1 Satz 1 werden „§§ 157 bis 171“ durch „§§ 217 bis 231“ ersetzt.
134. Der bisherige § 162 wird § 222; in Absatz 4 Satz 2 werden jeweils „§ 159 Abs. 2“ durch „§ 219 Abs. 2“ ersetzt.
135. Die bisherigen §§ 163 bis 168 werden §§ 223 bis 228.
136. Der bisherige § 169 wird § 229; in Absatz 1 Satz 2 wird „§ 160 Abs. 1 Satz 3, Abs. 2“ durch „§ 220 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2“ ersetzt.
137. Die bisherigen §§ 170 und 171 werden §§ 230 und 231.

138. Der bisherige § 171 a wird § 232; es werden „hierauf gestützte“ gestrichen und „Neunten“ durch „Dritten“ ersetzt.

139. Der Elfte Teil (Überleitungs- und Schlußvorschriften, §§ 173 bis 189) wird gestrichen.

140. Nach dem neuen § 232 wird angefügt:

„Viertes Kapitel

Überleitungs- und Schlußvorschriften

Erster Teil

Überleitungsvorschriften
zum Baugesetzbuch

§ 233

Überleitungsvorschriften
für die Bauleitplanung

(1) Ist vor dem 1. Juli 1987 mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes begonnen oder der Entwurf des Bauleitplans nach § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes öffentlich ausgelegt worden, sind auf ihn die Vorschriften der §§ 1, 2 Abs. 4, §§ 5, 9, 9 a und 13 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes weiter anzuwenden.

(2) Ist vor dem 1. Juli 1987 mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes begonnen worden, ist diese Vorschrift weiter anzuwenden. Ist vor dem 1. Juli 1987 mit der Beteiligung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 bis 4 des Bundesbaugesetzes begonnen worden, sind diese Vorschriften weiter anzuwenden. Ist vor dem 1. Juli 1987 der Entwurf des Bauleitplans nach § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes öffentlich ausgelegt worden, ist diese Vorschrift weiter anzuwenden. Ist vor dem 1. Juli 1987 mit der Beteiligung nach § 2 a Abs. 7 des Bundesbaugesetzes begonnen worden, ist diese Vorschrift weiter anzuwenden.

(3) Ist die vereinfachte Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans vor dem 1. Juli 1987 eingeleitet worden, ist § 13 des Bundesbaugesetzes weiter anzuwenden.

(4) Ist die Genehmigung eines Bauleitplans vor dem 1. Juli 1987 beantragt worden, sind die §§ 6, 8 Abs. 3, §§ 11 und 12 des Bundesbaugesetzes weiter anzuwenden.

(5) Das Recht der Gemeinde, das Bauleitplanverfahren erneut einzuleiten, bleibt unberührt. In den Fällen des Absatzes 2 kann die Gemeinde das jeweilige Verfahren nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs erneut durchführen.

§ 234

Überleitungsvorschriften für Veränderungssperren und für den Bodenverkehr

(1) Ist vor dem 1. Juli 1987 eine Veränderungssperre bekanntgemacht worden, kann die Gemeinde durch Änderung der Veränderungssperre die Anwendung des § 14 Abs. 1 beschließen.

(2) Ist die Genehmigung einer Veränderungssperre vor dem 1. Juli 1987 beantragt worden, ist § 16 des Bundesbaugesetzes über die Genehmigung und die Bekanntmachung weiter anzuwenden. Ist die Zustimmung nach § 17 Abs. 1 Satz 3 des Bundesbaugesetzes vor dem 1. Juli 1987 beantragt worden, ist diese Vorschrift weiter anzuwenden.

(3) Ist eine Genehmigung nach § 21 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes vor dem 1. August 1979 versagt worden, ist § 21 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Juli 1979 geltenden Fassung weiter anzuwenden.

§ 235

Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht

(1) Bei Verkaufsfällen aus der Zeit vor dem 1. Juli 1987 sind auf das Vorkaufsrecht die bisher geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes weiter anzuwenden.

(2) § 24 Abs. 1 Nr. 3 ist auch in Sanierungsgebieten anzuwenden, die vor dem 1. Juli 1987 im vereinfachten Verfahren (§ 5 Abs. 1 Satz 4 des Städtebauförderungsgesetzes) förmlich festgelegt worden sind. Satz 1 ist nicht anzuwenden bei Verkaufsfällen aus der Zeit vor dem 1. Juli 1987.

(3) Hat die Gemeinde die Genehmigung einer Satzung nach § 25 des Bundesbaugesetzes vor dem 1. Juli 1987 beantragt, ist § 25 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes über die Genehmigung und die Bekanntmachung weiter anzuwenden. Satzungen, die aufgrund von § 25 des Bundesbaugesetzes erlassen worden sind, gelten als Satzungen nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 weiter.

(4) Bei Verkaufsfällen aus der Zeit vor dem 1. Januar 1977 kann sich die Gemeinde gegenüber demjenigen, der nach dem 31. Dezember

1976 ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Recht erworben hat, auf das Vorkaufsrecht nur berufen, wenn dem Erwerber das Vorkaufsrecht bekannt war. Auf den Zeitpunkt der Kenntnis ist § 892 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

§ 236

Überleitungsvorschriften für die Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung

(1) Ist vor dem 1. Juli 1987 über die Zulässigkeit eines Vorhabens entschieden worden und ist die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden, sind die §§ 29, 31, 33 bis 37 anzuwenden.

(2) Ist die Genehmigung einer Satzung nach § 34 Abs. 2 oder 2a des Bundesbaugesetzes vor dem 1. Juli 1987 beantragt worden, sind diese Vorschriften weiter anzuwenden.

(3) Auf die Zulässigkeit von Vorhaben in Gebieten nach § 34 Abs. 2 und 2a des Bundesbaugesetzes ist § 34 Abs. 1 bis 3 anzuwenden.

§ 237

Überleitungsvorschriften für das Baugebot, das Nutzungsgebot und die Erhaltung baulicher Anlagen

(1) Ist die Enteignung eines Grundstücks von der Gemeinde zugunsten eines Bauwilligen gemäß § 39b Abs. 4 des Bundesbaugesetzes vor dem 1. Juli 1987 beantragt worden, ist die Enteignung nur zulässig, wenn sich der Bauwillige bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung (§ 106) verpflichtet, die Baumaßnahmen innerhalb angemessener Frist durchzuführen.

(2) Ist ein Nutzungsgebot vor dem 1. Juli 1987 angeordnet worden, ist auf das Übernahmeverlangen des Eigentümers § 39c des Bundesbaugesetzes weiter anzuwenden.

(3) Hat die Gemeinde die Genehmigung einer Erhaltungssatzung vor dem 1. Juli 1987 beantragt, ist § 39h Abs. 1 Satz 3 des Bundesbaugesetzes über die Genehmigung und die Bekanntmachung weiter anzuwenden.

(4) Im Geltungsbereich einer Satzung nach § 39h des Bundesbaugesetzes bedürfen die Nutzungsänderung (§ 172 Abs. 1 Satz 1) und die Errichtung baulicher Anlagen (§ 172 Abs. 1 Satz 2) der Genehmigung, wenn die Gemeinde dies durch Änderung der Satzung beschließt.

(5) Ist die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung einer baulichen Anlage vor dem 1. Juli 1987 beantragt worden, ist § 39h des Bundesbaugesetzes weiter anzuwenden.

§ 238

Überleitungsvorschrift
für Entschädigungen

Wurde durch die Änderung des § 34 des Bundesbaugesetzes durch das Gesetz zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 die bis dahin zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder wesentlich geändert, ist eine Entschädigung in entsprechender Anwendung der §§ 42, 43 Abs. 1, 2, 4 und 5, § 44 Abs. 1 Satz 2, Abs. 3 und 4 zu gewähren; dies gilt nicht, soweit in dem Zeitpunkt, in dem nach § 44 Abs. 3 bis 5 Entschädigung verlangt werden kann, eine entsprechende Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung auch nach § 34 des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung hätte eintreten können, ohne daß die Aufhebung oder Änderung nach § 44 des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung zu entschädigen gewesen wäre.

§ 239

Überleitungsvorschriften
für die Bodenordnung

(1) Ist die Umlegungskarte vor dem 1. Juli 1987 ausgelegt worden, (§ 69 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes), sind die §§ 53, 55, 58 Abs. 2, § 59 Abs. 2, § 61 Abs. 1, §§ 63, 64 und 68 bis 70 des Bundesbaugesetzes weiter anzuwenden. Ist vor dem 1. Juli 1987 eine Vorwegregelung nach § 76 des Bundesbaugesetzes getroffen worden, ist § 55 des Bundesbaugesetzes weiter anzuwenden.

(2) § 57 Satz 4 und § 58 Abs. 1 Satz 1 sind auch anzuwenden, wenn die Umlegungsstelle vor dem 1. Juli 1987 den Umlegungsplan durch Beschluß aufgestellt (§ 66 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes) oder eine Vorwegregelung getroffen hat (§ 76 des Bundesbaugesetzes) und die Grundstücke dabei erkennbar in bezug auf die Flächen nach § 55 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes erschließungsbeitragspflichtig zugeteilt worden sind.

(3) Hat die Gemeinde den Beschluß über die Grenzregelung vor dem 1. Juli 1987 gefaßt (§ 82 des Bundesbaugesetzes), sind die §§ 80 bis 84 des Bundesbaugesetzes weiter anzuwenden.

§ 240

Überleitungsvorschriften
für die Enteignung

(1) § 87 Abs. 3 Satz 3 und § 88 Satz 2 sind auch in Sanierungsgebieten anzuwenden, die vor dem 1. Juli 1987 im vereinfachten Verfahren (§ 5 Abs. 1 Satz 4 des Städtebauförderungsgesetzes) förmlich festgelegt worden sind.

(2) Für Grundstücke, die die Gemeinde vor dem 1. Juli 1987 erworben hat, verbleibt es weiter bei der Veräußerungspflicht nach den §§ 26 und 89 des Bundesbaugesetzes und § 25 des Städtebauförderungsgesetzes. Satz 1 ist entsprechend anzuwenden, wenn die Gemeinde nach dem 30. Juni 1987 ein Grundstück nach Maßgabe des § 235 Abs. 1 erworben hat.

§ 241

Überleitungsvorschriften
für den Härteausgleich

(1) Hat ein Eigentümer vor dem 1. Juli 1987 unter den in § 85 Abs. 2 Nr. 1 des Städtebauförderungsgesetzes bezeichneten Voraussetzungen ein Grundstück verloren oder übereignet, ist auf einen Antrag auf Gewährung von Härteausgleich § 85 des Städtebauförderungsgesetzes weiter anzuwenden. Satz 1 ist entsprechend auf die Fälle des § 85 Abs. 2 Nr. 2 des Städtebauförderungsgesetzes anzuwenden.

(2) Ein Verwaltungsakt nach § 85 Abs. 2 Nr. 1 oder 2 des Städtebauförderungsgesetzes kann nach dem 30. Juni 1987 nur durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung nach dem Dritten Teil des Dritten Kapitels angefochten werden.

§ 242

Überleitungsvorschriften für die Erschließung

(1) Für vorhandene Erschließungsanlagen, für die eine Beitragspflicht aufgrund der bis zum 29. Juni 1961 geltenden Vorschriften nicht entstehen konnte, kann auch nach diesem Gesetzbuch kein Beitrag erhoben werden.

(2) Soweit am 29. Juni 1961 zur Erfüllung von Anliegerbeitragspflichten langfristige Verträge oder sonstige Vereinbarungen, insbesondere über das Ansammeln von Mitteln für den Straßenbau in Straßenbaukassen oder auf Sonderkonten bestanden, können die Länder ihre Abwicklung durch Gesetz regeln.

(3) § 125 Abs. 3 ist auch auf Bebauungspläne anzuwenden, die vor dem 1. Juli 1987 in Kraft getreten sind.

(4) § 127 Abs. 2 Nr. 2 ist auch auf Verkehrsanlagen anzuwenden, die vor dem 1. Juli 1987

endgültig hergestellt worden sind. Ist vor dem 1. Juli 1987 eine Beitragspflicht nach Landesrecht entstanden, so verbleibt es dabei.

(5) Ist für einen Kinderspielfeld eine Beitragspflicht bereits aufgrund der vor dem 1. Juli 1987 geltenden Vorschriften (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 und 4 des Bundesbaugesetzes) entstanden, so verbleibt es dabei. Die Gemeinde soll von der Befreiung des Erschließungsbeitrags ganz oder teilweise absehen, wenn dies aufgrund der örtlichen Verhältnisse, insbesondere unter Berücksichtigung des Nutzens des Kinderspielfeldes für die Allgemeinheit, geboten ist. Satz 2 ist auch auf vor dem 1. Juli 1987 entstandene Beiträge anzuwenden, wenn

1. der Beitrag noch nicht entrichtet ist oder
2. er entrichtet worden, aber der Beitragsbescheid noch nicht unanfechtbar geworden ist.

(6) § 128 Abs. 1 ist auch anzuwenden, wenn der Umlegungsplan (§ 66 des Bundesbaugesetzes) oder die Vorwegregelung (§ 78 des Bundesbaugesetzes) vor dem 1. Juli 1987 ortsüblich bekanntgemacht worden ist (§ 71 des Bundesbaugesetzes).

(7) Ist vor dem 1. Juli 1987 über die Stundung des Beitrags für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (§ 135 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes) entschieden und ist die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden, ist § 135 Abs. 4 dieses Gesetzbuchs anzuwenden.

§ 243

Überleitungsvorschrift für die Wertermittlung

Die §§ 136 bis 144 des Bundesbaugesetzes sind bis zum Inkrafttreten der in § 199 vorgesehenen Verordnungen, längstens bis zum 1. Januar 1990, weiter anzuwenden.

§ 244

Überleitungsvorschriften für die Wirksamkeitsvoraussetzungen der Flächennutzungspläne und Satzungen

(1) § 214 ist auch auf Flächennutzungspläne und Satzungen anzuwenden, die vor dem 1. Juli 1987 bekanntgemacht worden sind; unberührt bleiben die vor dem 1. Juli 1987 nach § 155a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes, Artikel 3 § 12 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 und des § 183f Abs. 1 des Bundesbaugesetzes geltend gemachten Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften.

(2) Mängel der Abwägung von Flächennutzungsplänen und Satzungen, die vor dem 1. Juli 1987 bekanntgemacht worden sind, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von

sieben Jahren nach dem 1. Juli 1987 schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Innerhalb von sechs Monaten nach dem 1. Juli 1987 ist durch ortsübliche Bekanntmachung in der Gemeinde auf die sich aus Satz 1 ergebende Änderung der Rechtslage hinzuwirken; dabei ist über die in Satz 1 bezeichneten Voraussetzungen für die Geltendmachung von Mängeln der Abwägung und die Rechtsfolgen zu unterrichten.

§ 245

Überleitungsvorschriften für das Städtebauförderungsgesetz

(1) Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind auch anzuwenden, wenn die Gemeinde gemäß § 4 Abs. 3 des Städtebauförderungsgesetzes vor dem 1. Juli 1987 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen hat.

(2) Hat die Gemeinde vor dem 1. Juli 1987 ein Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren förmlich festgelegt (§ 5 Abs. 1 Satz 4 des Städtebauförderungsgesetzes), kann sie durch Änderung der Sanierungsatzung die Genehmigungspflicht nach § 144 insgesamt, nach § 144 Abs. 1 oder nach § 144 Abs. 2 begründen. Hat die Gemeinde die Genehmigungspflicht nach § 144 insgesamt oder nach § 144 Abs. 2 beschlossen, teilt sie dem Grundbuchamt den Beschluß mit; sie hat hierbei die von dem Beschluß betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, daß eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk). § 54 Abs. 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

(3) Hat die Gemeinde vor dem 1. Juli 1987 die Genehmigung einer Sanierungsatzung, in der die Anwendung der §§ 6, 15 bis 23, 41 Abs. 4 bis 11 und des § 42 des Städtebauförderungsgesetzes nicht ausgeschlossen wurde, beantragt, ist § 5 Abs. 2 Satz 1 bis 4 sowie Abs. 3 des Städtebauförderungsgesetzes anstelle des § 143 Abs. 1 und 2 mit der Maßgabe anzuwenden, daß bei der ortsüblichen Bekanntmachung der Sanierungsatzung auf die §§ 152 bis 156 hinzuweisen ist.

(4) Auf einen vor dem 1. Juli 1987 gestellten Antrag auf Erteilung der Genehmigung nach § 15 des Städtebauförderungsgesetzes ist diese Vorschrift weiter anzuwenden.

(5) Teilt die Gemeinde einem Eigentümer vor dem 1. Juli 1987 gemäß § 18 Abs. 1 Satz 1 oder 2 des Städtebauförderungsgesetzes mit, daß sie den Erwerb des Grundstücks in Betracht zieht, ist § 18 des Städtebauförderungsgesetzes über das gemeindliche Grunderwerbsrecht weiter anzuwenden. Ein Verwal-

tungsakt nach § 18 des Städtebauförderungsgesetzes kann nach dem 30. Juni 1987 nur durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung nach dem Dritten Teil des Dritten Kapitels angefochten werden.

(6) Die mit der Erhebung von Daten Beauftragten im Sinne des § 3 Abs. 4 des Städtebauförderungsgesetzes sind nach Maßgabe des § 138 Abs. 3 zu verpflichten, soweit sie nicht vor dem 1. Juli 1987 bereits im Sinne dieser Vorschrift verpflichtet worden sind.

(7) Satzungen, die nach den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes erlassen worden sind, und Rechtsvorschriften aufgrund des § 92 Abs. 2 des Städtebauförderungsgesetzes gelten für Zwecke der Normenkontrolle nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung als solche nach diesem Gesetzbuch.

(8) Bei den von § 165 erfaßten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen ist § 53 Abs. 5 des Städtebauförderungsgesetzes weiter anzuwenden.

(9) Wird zur zweckmäßigen Durchführung entsprechend den Zielen und Zwecken einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, die vor dem 1. Juli 1987 förmlich festgelegt worden ist, eine Änderung des Geltungsbereichs der Entwicklungsmaßnahmeverordnung erforderlich, ist § 53 in Verbindung mit § 1 des Städtebauförderungsgesetzes weiter anzuwenden.

(10) Der Fünfte Teil des Städtebauförderungsgesetzes (§§ 71 bis 75) ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 1987 anzuwenden.

(11) § 38 Abs. 2 Satz 2 und 3, §§ 39, 40, 41 Abs. 1 bis 3, § 43 Abs. 3 und 4, §§ 44 bis 49 und § 58 des Städtebauförderungsgesetzes sind weiter anzuwenden. Nach dem 31. Dezember 1987 kann Landesrecht an deren Stelle in Kraft treten; dies gilt nicht für die Regelungen über Sanierungs- und Entwicklungsförderungsmittel des Bundes.

Zweiter Teil Schlußvorschriften

§ 246

Sonderregelungen für einzelne Länder

(1) In den Ländern Berlin und Hamburg entfallen die in § 6 Abs. 1, §§ 11, 22, 34 Abs. 5, § 143 Abs. 1, § 162 Abs. 2 und § 190 Abs. 1 vorgesehenen Genehmigungen, Anzeigen oder Zustimmungen; das Land Bremen kann bestimmen, daß diese Genehmigungen, Anzeigen oder Zustimmungen entfallen.

(2) Die Länder Berlin und Hamburg bestimmen, welche Form der Rechtsetzung an die Stelle der in diesem Gesetzbuch vorgesehenen Satzungen tritt. Das Land Bremen kann eine solche Bestimmung treffen. Die Länder Berlin,

Bremen und Hamburg können eine von den §§ 12, 16 Abs. 2, § 22 Abs. 3 Satz 3 und 4, § 143 Abs. 2 und § 162 Abs. 2 Satz 3 bis 5 abweichende Regelung treffen.

(3) Im Land Berlin ist ein vorzeitiger Bebauungsplan nach Maßgabe des § 8 Abs. 4 auch zulässig, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

(4) Die Senate der Länder Berlin, Bremen und Hamburg werden ermächtigt, die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Zuständigkeit von Behörden dem besonderen Verwaltungsaufbau ihrer Länder anzupassen.

(5) Das Land Hamburg gilt für die Anwendung dieses Gesetzbuchs auch als Gemeinde.

§ 247

Berlin-Klausel

Dieses Gesetzbuch gilt nach Maßgabe des § 12 Abs. 1 und des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin. Rechtsverordnungen, die aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.

Artikel 2

Anpassung sonstigen Bundesrechts

1. Das Städtebauförderungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2318, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. November 1984 (BGBl. I S. 1321), wird aufgehoben.
2. Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) wird gestrichen.
3. Das Raumordnungsgesetz vom 8. April 1965 (BGBl. I S. 306), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Juni 1980 (BGBl. I S. 649), wird wie folgt geändert:
 - a) In § 3 Abs. 2 Satz 2 wird „Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 341)“ durch „Baugesetzbuchs“ ersetzt.
 - b) In § 5 Abs. 1 Satz 5 wird „Bundesbaugesetzes“ durch „Baugesetzbuchs“ ersetzt.
4. Das Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210) wird wie folgt geändert:
 - a) In § 5 Abs. 2 wird „§ 137 des Bundesbaugesetzes eingerichtete und örtlich zuständige“ durch „§ 192 des Baugesetzbuchs eingerichtete“ ersetzt.
 - b) In § 3 Abs. 2 Satz 1 und § 16 Abs. 4 Satz 2 wird „Bundesbaugesetzes“ durch „Baugesetzbuchs“ ersetzt.
5. Das Zweite Wohnungsbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1284, 1661) wird wie folgt geändert:
 - a) In § 26 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 wird „Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz“ durch „Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ ersetzt.
 - b) In § 30 wird „, insbesondere auch unter Berücksichtigung des Bundesprogramms für städtebauliche Maßnahmen,“ gestrichen.
6. In § 11 Abs. 2 Satz 3 des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 1978 (BGBl. I S. 933), das zuletzt durch Artikel 3 Nr. 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912) geändert worden ist, wird „Städtebauförderungsgesetz“ durch „Baugesetzbuch“ ersetzt.
7. Nach § 29 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2330-8, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 10 Abs. 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 1985 (BGBl. I S. 2355) geändert worden ist, wird eingefügt:

„§ 29 a

Städtebauliche Maßnahmen

- (1) Die Tätigkeit als Beauftragter der Gemeinde bei der Vorbereitung oder Durchführung einer städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme, insbesondere als Sanierungsträger oder als Entwicklungsträger, sowie als Betreuer von Eigentümern bei der Durchführung von städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen gilt bei einem als gemeinnützig oder als Organ der staatlichen Wohnungspolitik nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz anerkannten Unternehmen als ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen Zwecken im Sinne des § 1 Abs. 2, des § 6 Abs. 1 und des § 28 Abs. 2 dienend.
 - (2) Aufgabe eines Organs der staatlichen Wohnungspolitik kann es nach seiner Satzung auch sein, strukturverbessernde oder städtebauliche Maßnahmen zu fördern, vorzubereiten, zu betreuen, durchzuführen oder die Durchführung der Maßnahmen zu leiten.“
8. In § 1 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 des Zwölften Bundesmietengesetzes vom 3. August 1982 (BGBl. I S. 1106, 1107) wird „§ 137 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2257, 3617), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949),“ durch „§ 192 des Baugesetzbuchs“ ersetzt.
 9. § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 340-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, die zuletzt durch Artikel 3 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. August 1986 (BGBl. I S. 1446) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 1 Nr. 1 wird „Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes“ durch „Vorschriften des Baugesetzbuchs“ und „§ 188 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes und auf Grund des § 92 Abs. 2 des Städtebauförderungsgesetzes“ durch „§ 246 Abs. 2 des Baugesetzbuchs“ ersetzt.
 - b) Folgender neuer Absatz 7 wird eingefügt:

„(7) Die Nichtvorlage nach Absatz 5 kann durch Beschwerde angefochten werden. Für das Beschwerdeverfahren gilt § 132 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 und Abs. 5 Satz 3 entsprechend. In der Beschwerdeschrift muß die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung, von der die angefochtene Entscheidung abweicht, bezeichnet werden. Das Bundesverwaltungsgericht entscheidet durch Beschluß. Ist die Beschwerde begründet oder hat das Oberverwaltungsgericht ihr abgeholfen, entscheidet das Bundesverwaltungsgericht über die Rechtsfrage. Hat das Oberverwaltungsge-

“

richt die Rechtsfrage abweichend beantwortet und beruht seine Entscheidung auf der Abweichung, verweist das Bundesverwaltungsgericht die Sache an das Oberverwaltungsgericht zurück, das unter Aufhebung seiner Entscheidung neu entscheidet.“

c) Der bisherige Absatz 7 wird Absatz 8.

10. In § 3 Nr. 1 Buchstabe m des Rechtspflegergesetzes vom 5. November 1969 (BGBl. I S. 2065), das zuletzt durch Artikel 3 Abs. 5 des Gesetzes vom 15. August 1986 (BGBl. I S. 1446) geändert worden ist, wird „Bundesbaugesetzes“ durch „Baugesetzbuchs“ ersetzt.

11. In § 12 Abs. 2 des Hypothekendarlehenbankgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 7628-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25. Juli 1986 (BGBl. I S. 1169) geändert worden ist, wird „§§ 136 bis 144 des Bundesbaugesetzes“ durch „§§ 192 bis 199 des Baugesetzbuchs“ ersetzt.

12. Das Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1974 (BGBl. I S. 2413, 2908), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. Juni 1980 (BGBl. I S. 649), wird wie folgt geändert:

a) In § 9 Abs. 7 wird „(§§ 9, 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 — Bundesgesetzbl. I S. 341)“ durch „(§ 9 des Baugesetzbuchs)“ ersetzt.

b) § 17 Abs. 3 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird „Bundesbaugesetzes“ durch „Baugesetzbuchs“ ersetzt.

bb) Satz 3 wird wie folgt gefaßt:
„In diesen Fällen gelten die §§ 40, 43 Abs. 1, 2, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 1 bis 4 des Baugesetzbuchs.“

13. Das Personenbeförderungsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 9240-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Februar 1983 (BGBl. I S. 196), wird wie folgt geändert:

a) In § 28 Abs. 3 Satz 1 wird „Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 341)“ durch „Baugesetzbuchs“ ersetzt.

b) In § 29 Abs. 6 Satz 1 wird „§§ 40, 44 a, 44 b Abs. 1, 2, 4 und 5 sowie § 44 c Abs. 1 und 2 des Bundesbaugesetzes“ durch „§§ 40, 43 Abs. 1, 2, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 1 bis 4 des Baugesetzbuchs“ ersetzt.

14. Das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30. März 1971 (BGBl. I S. 282), zuletzt geändert durch Artikel 43 des Gesetzes vom 14. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3341), wird wie folgt geändert:

a) In § 5 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 Nr. 2 wird jeweils „Bundesbaugesetzes“ durch „Baugesetzbuchs“ ersetzt.

b) In § 8 Abs. 2 wird „Bundesbaugesetzes“ durch „Baugesetzbuchs“ ersetzt.

15. Das Einkommensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. April 1986 (BGBl. I S. 441), zuletzt geändert durch § 8 des Gesetzes vom 21. Juli 1986 (BGBl. I S. 1070), wird wie folgt geändert:

a) Dem § 6 b werden folgende Absätze angefügt:

„(7) Werden Wirtschaftsgüter im Sinne des Absatzes 1 zum Zweck der Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen an einen der in Satz 3 bezeichneten Erwerber übertragen, sind die Absätze 1 bis 6 mit der Maßgabe anzuwenden, daß

• 1. die Fristen des Absatzes 3 Satz 2, 3 und 5 sich jeweils um fünf Jahre verlängern und

2. an die Stelle der in Absatz 4 Nr. 2 bezeichneten Frist von sechs Jahren eine Frist von zwei Jahren tritt.

Nummer 1 gilt nicht für den Abzug von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Anteilen an Kapitalgesellschaften oder Schiffen. Erwerber im Sinne des Satzes 1 sind Gebietskörperschaften, Gemeindeverbände, Verbände im Sinne des § 166 Abs. 4 des Baugesetzbuchs, Planungsverbände nach § 205 des Baugesetzbuchs, Sanierungsträger nach § 157 des Baugesetzbuchs, Entwicklungsträger nach § 167 des Baugesetzbuchs sowie Erwerber, die städtebauliche Sanierungsmaßnahmen als Eigentümer selbst durchführen (§ 147 Abs. 2 und § 148 Abs. 1 des Baugesetzbuchs).

(8) Absatz 7 ist nur anzuwenden, wenn die nach Landesrecht zuständige Behörde beschließt, daß die Übertragung der Wirtschaftsgüter zum Zweck der Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen an einen der in Absatz 7 Satz 3 bezeichneten Erwerber erfolgt ist.“

b) § 51 Abs. 1 Nr. 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Buchstabe r, Doppelbuchstabe bb) wird „§ 39 e des Bundesbaugesetzes und des § 43 Abs. 3 Satz 2 des Städtebauförderungsgesetzes“ durch „§ 177 des Baugesetzbuchs sowie für bestimmte Maß-

nahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat," ersetzt.

- bb) In Buchstabe x wird „§ 39e des Bundesbaugesetzes und des § 43 Abs. 3 Satz 2 des Städtebauförderungsgesetzes“ durch „§ 177 des Baugesetzbuchs sowie für bestimmte Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat," ersetzt.

18. Dem § 7 des Kapitalverkehrsteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. November 1972 (BGBl. I S. 2129), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 19. Dezember 1985 (BGBl. I S. 2436) geändert worden ist, wird folgender Absatz angefügt:

„(5) Von der Besteuerung ausgenommen sind die in § 2 bezeichneten Rechtsvorgänge bei Kapitalgesellschaften, die nach Satzung und tatsächlicher Geschäftsführung ausschließlich der Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen dienen. Fallen die Voraussetzungen für die Ausnahme von der Besteuerung fort, bevor die städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen abgeschlossen sind, werden damit auch die Rechtsvorgänge steuerpflichtig, die sich innerhalb der letzten fünf Jahre vor dem Fortfall der Voraussetzungen ereignet haben und noch nicht versteuert sind.“

17. Das Vermögensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. März 1985 (BGBl. I S. 558), geändert durch Artikel 3 Nr. 3 des Gesetzes vom 20. Februar 1986 (BGBl. I S. 297), wird wie folgt geändert:

- a) In § 3 Abs. 1 wird am Ende der Nummer 17 der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Nummer angefügt:

„18. Unternehmen in der Rechtsform einer juristischen Person, deren Tätigkeit sich auf die Erfüllung der Aufgaben nach § 157 oder § 167 des Baugesetzbuchs beschränkt und die nicht selbst als Bauunternehmen tätig oder von einem Bauunternehmen abhängig sind.“

- b) In § 25 wird „1984“ durch „1987“ ersetzt.

18. Das Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Mai 1985 (BGBl. I S. 845), geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 1985 (BGBl. I S. 2436), wird wie folgt geändert:

- a) Dem § 102 Abs. 1 wird angefügt:

„Die Sätze 1 und 2 finden auf Beteiligungen an Gesellschaften im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 18 des Vermögensteuergesetzes keine Anwendung.“

- b) In § 124 Abs. 1 wird „1984“ durch „1987“ ersetzt.

19. Das Körperschaftsteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 1984 (BGBl. I S. 217), zuletzt geändert durch Artikel 3 Nr. 1 des Gesetzes vom 20. Februar 1986 (BGBl. I S. 297), wird wie folgt geändert:

- a) In § 5 Abs. 1 wird am Ende der Nummer 16 der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Nummer angefügt:

„17. Unternehmen in der Rechtsform einer juristischen Person, deren Tätigkeit sich auf die Erfüllung der Aufgaben nach § 157 oder § 167 des Baugesetzbuchs beschränkt und die nicht selbst als Bauunternehmen tätig oder von einem Bauunternehmen abhängig sind.“

- b) Dem § 54 wird folgender Absatz angefügt:

„(13) § 5 Abs. 1 Nr. 17 gilt erstmals für den Veranlagungszeitraum 1987.“

20. Das Gewerbesteuerengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1984 (BGBl. I S. 657), zuletzt geändert durch Artikel 3 Nr. 2 des Gesetzes vom 20. Februar 1986 (BGBl. I S. 297), wird wie folgt geändert:

- a) In § 3 wird am Ende der Nummer 21 der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Nummer angefügt:

„22. Unternehmen in der Rechtsform einer juristischen Person, deren Tätigkeit sich auf die Erfüllung der Aufgaben nach § 157 oder § 167 des Baugesetzbuchs beschränkt und die nicht selbst als Bauunternehmen tätig oder von einem Bauunternehmen abhängig sind.“

b) § 36 wird wie folgt gefaßt:

„Die vorstehende Fassung dieses Gesetzes ist erstmals für den Erhebungszeitraum 1987 anzuwenden.“

21. In § 85 Abs. 3 des Bundesberggesetzes vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310) wird „§ 144 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes“ durch „§ 199 Abs. 1 des Baugesetzbuchs“ ersetzt.

22. Das Grundstücksverkehrsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 7810-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 199 des Gesetzes vom 2. März 1974 (BGBl. I S. 469), wird wie folgt geändert:

a) In § 4 Nr. 4 wird „Bundesbaugesetzes“ durch „Baugesetzbuchs“ ersetzt.

b) In § 8 Nr. 1 wird „Bundesbaugesetzes“ durch „Baugesetzbuchs“ ersetzt.

23. In § 44 Abs. 7 Satz 1 des Flurbereinigungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch § 24 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1777), wird „Bundesbaugesetzes“ durch „Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs“ ersetzt.

24. Das Reichssiedlungsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2331-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. März 1976 (BGBl. I S. 533), wird wie folgt geändert:

a) In § 1 wird nach Absatz 1 eingefügt:

„(1a) Ein Siedlungsunternehmen im Sinne des Absatzes 1 kann auch als Beauftragter der Gemeinde bei der Vorbereitung oder Durchführung einer städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme, insbesondere als Sanierungs- oder Entwicklungsträger, sowie als Betreuer von Eigentümern bei der Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen, tätig werden.“

(1b) Zu den Aufgaben des Siedlungsunternehmens im Sinne dieses Gesetzes gehört es auch, für die Gemeinde geeignete Grundstücke zu beschaffen oder zur Verfügung zu stellen, wenn im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Maßnahme einem Land- oder Forstwirt Ersatzland gewährt werden soll. Die Siedlungsunternehmen können von der Gemeinde auch mit der Durchführung von Umsiedlungen beauftragt werden.“

b) Dem § 4 Abs. 2 wird angefügt:

„Hat der Eigentümer das Grundstück an eine Körperschaft des öffentlichen Rechts verkauft, kann das Vorkaufsrecht abweichend von Satz 1 zu den in § 1 Abs. 1b genannten Zwecken ausgeübt werden. Die Körperschaft des öffentlichen Rechts ist vor Ausübung des Vorkaufsrechts zu hören. Das Vorkaufsrecht kann nicht ausgeübt werden, wenn sie das Grundstück für die ihr obliegenden Aufgaben benötigt.“

25. Die Verordnung über die Kosten der Ordnungsmaßnahmen nach § 41 Abs. 2 des Städtebauförderungsgesetzes vom 20. Januar 1976 (BGBl. I S. 174), geändert durch Verordnung vom 27. November 1978 (BGBl. I S. 1833), wird aufgehoben.

26. Die Verordnung über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach den §§ 41 und 42 des Städtebauförderungsgesetzes vom 6. Februar 1976 (BGBl. I S. 273) wird aufgehoben.

27. Die Verordnung über Garagen- und Einstellplätze vom 17. Februar 1930 (RGBl. I S. 219) in der Fassung des Erlasses vom 13. September 1944 (RABl. I S. 325) wird als Bundesrecht aufgehoben.

Artikel 3**Bekanntmachung des Baugesetzbuchs**

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau kann den Wortlaut des Baugesetzbuchs im Bundesgesetzblatt bekanntmachen und dabei Unstimmigkeiten des Wortlauts berichtigen.

Artikel 4**Berlin-Klausel**

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 12 Abs. 1 und des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

Artikel 5**Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am 1. Juli 1967 in Kraft.

07.11.86

In - Fz - R - U**Beschluß****des Deutschen Bundestages**

zum

Gesetz über das Baugesetzbuch

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 241. Sitzung am 23. Oktober 1986 zu dem von ihm verabschiedeten Gesetz über das Baugesetzbuch - Drucksachen 10/4630, 10/6166 - den nachfolgenden Entschließungsantrag - Drucksache 10/6252 - angenommen:

Mit dem Baugesetzbuch steht den Städten und Gemeinden ein Planungs- und Baurecht zur Verfügung, das auf die neuen städtebaulichen Aufgaben zugeschnitten ist. Der Deutsche Bundestag nimmt mit Befriedigung zur Kenntnis, daß diese Aufgaben in den Ländern und Gemeinden auf der Basis des neuen Rechts wirksamer in Angriff genommen werden können. Das neue Recht schafft insbesondere die Voraussetzungen dafür,

- daß die städtebauliche Planung verstärkt auf die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden ausgerichtet werden kann,
- daß im Rahmen der Stadterneuerung die Umweltbedingungen für Wohnen, Arbeiten, Handel und Freizeit umfassender verbessert werden können.

Der Deutsche Bundestag bekundet daher seinen Wunsch, daß auf der Grundlage der neuen gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs als weiterer Schritt das Ausführungsrecht, insbesondere die Bau-nutzungsverordnung nach gründlicher Überprüfung in der nächsten Legislaturperiode novelliert wird.

Der Deutsche Bundestag bekundet darüber hinaus seinen Wunsch, die Umsetzung der neuen Aufgaben in städtebauliches Handeln sowie die Wirkung der neuen Rechtsinstrumente weiter zu verfolgen. Dies gilt im besonderen Maße auch dann, wenn angesichts einer zwischenzeitlich entspannten Wohnungsmarktsituation der wohnungspolitische Handlungsbedarf des Bundes zurückgeht.

Die Bundesregierung wird aufgefordert, ihre Forschung auf diesen Gebieten fortzusetzen und zu verstärken sowie ihre Ergebnisse in geeigneter Weise dem Deutschen Bundestag zur Verfügung zu stellen. Die Bundesregierung wird aufgefordert, den Deutschen Bundestag insbesondere über folgende Bereiche zu unterrichten:

- die Entwicklung auf den Baulandmärkten und die Maßnahmen zur Bereitstellung von Bauland,
- die städtebauliche Entwicklung in Dörfern und kleinen Orten sowie die Maßnahmen zu ihrer städtebaulichen Erneuerung einschließlich der Verbesserung der Verkehrssituation,
- die Situation in den Innenstädten und die Maßnahmen zur Stärkung ihrer Attraktivität,
- Probleme und Verbesserungsmaßnahmen in den hochverdichteten Neubausiedlungen der 60er und 70er Jahre.

17.11.86

In - Fz - R - U

Empfehlungen

der Ausschüsse

zum

Gesetz über das Baugesetzbuch

Punkt der 571. Sitzung des Bundesrates am 28. November 1986

A.

Der Ausschuß für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit empfiehlt dem Bundesrat für den Fall, daß die Anrufung des Vermittlungsausschusses auch aus einem anderen Grunde beschlossen wird, die Einberufung des Vermittlungsausschusses gemäß Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes auch aus folgenden Gründen zu verlangen:

1. Zu Artikel 1 Nr. 3 Buchstabe c (§ 1 Abs. 5 Satz 3)

In Artikel 1 Nr. 3 Buchstabe c ist in § 1 Abs. 5 der Satz 3 wie folgt zu fassen:

"Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen;
die Möglichkeiten der innerörtlichen Erneuerung und Entwicklung sollen
vorrangig genutzt werden."

Begründung:

Vorsorgender Bodenschutz muß beim Landverbrauch ansetzen (Bodenschutzkonzeption der Bundesregierung BT-Drs. 10/2977, S. 31). Es ist daher erforderlich, daß die planende Gemeinde bei ihrer Bauleitplanung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden verpflichtet ist. Eine Sollbestimmung reicht dazu nicht aus. Die Änderung ist dabei im Zusammenhang mit der Neuregelung in § 35 Abs. 5 zu sehen; danach "sind" die im Außenbereich zulässigen Vorhaben in einer flächensparenden Weise auszuführen. Auch die Neuformulierung läßt genügend Raum für die gemeindlichen Planungen. Eine Ist-Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden führt nicht zu einem absoluten Vorrang gegenüber anderen Belangen, weil den Begriffen sparsam und schonend eine Auslegung im Sinne einer Optimierung - soweit wie möglich - immanent ist (vgl. auch § 50 BImSchG).

Eine besonders wichtige Maßnahme zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme ist die innerörtliche Erneuerung und Entwicklung. Sie soll auch im Hinblick auf die positiven Ergebnisse der Stadt- und Dorferneuerung im Gesetz durch den einzufügenden Halbsatz 2 selbst verankert werden. Durch die Soll-Bestimmung wird der Gemeinde eine besondere Abwägungspflicht auferlegt; die Gemeinde kann dem Grundsatz des sparsamen Landschaftsverbrauchs im ersten Halbsatz jedoch auch auf andere Weise als durch innerörtliche Erneuerung und Entwicklung Rechnung tragen.

2. Zu Artikel 1 Nr. 9 (§ 5 Abs. 1)

In Artikel 1 Nr. 9 ist der Buchstabe a zu streichen.

Begründung:

Der Flächennutzungsplan muß als eine Planung erhalten bleiben, die die Art der Bodennutzung, soweit erforderlich, für das ganze Gemeindegebiet umfassend darstellt (vgl. § 5 Abs. 1 Satz 1). Mit der vorgesehenen Regelung, daß Flächen aus der Darstellung ausgenommen werden können, würde dieser mit dem Flächennutzungsplan verfolgte Zweck in Frage gestellt. Eine solche Regelung würde der mit dem Baugesetzbuch beabsichtigten Stärkung des Instruments des Flächennutzungsplans widersprechen. Dies wiegt umso schwerer, als davon ausgegangen werden kann, daß künftig gerade Problembereiche, für die eine planerische Konfliktlösung notwendig ist, im Flächennutzungsplan ausgeklammert werden. Die Herausnahme von Flächen aus der Planung vermindert zwangsläufig auch den Aussagewert der Darstellung für benachbarte Flächen. Sie führt zu Verunsicherungen der Eigentümer auch von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken auf den ausgesparten und benachbarten Flächen. Langwierige Auseinandersetzungen der Beteiligten darüber, ob die Herausnahme von Flächen die Grundzüge der Planung berührt, sollten vermieden werden.

Der Flächennutzungsplan hat für flächenwirksame Fachplanungen anderer öffentlicher Planungsträger erhebliche Bedeutung. Wäre er in seinen Darstellungen nicht flächendeckend, würde dies vielfach zu Schwierigkeiten und Unklarheiten bei der vorgeschriebenen Anpassung dieser Planungen nach § 7 des Gesetzbuches führen.

Die Befürchtungen, ohne die Möglichkeit der Herausnahme von Flächen durch die Gemeinde entstünden Verzögerungen für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes, sind nicht gerechtfertigt.

In Konfliktfällen können über § 6 Abs. 3 in seiner Neufassung Verzögerungen noch einfacher vermieden werden als schon bisher.

3. Zu Artikel 1 Nr. 9 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa
(§ 5 Abs. 2)

In Artikel 1 Nr. 9 Buchstabe b ist der Doppelbuchstabe aa
zu streichen.

Begründung:

Bei der Umwandlung der Darstellungspflicht des § 5 Abs. 2 in eine Ermessensvorschrift entsteht die Gefahr, daß die Darstellungen im Flächennutzungsplan zu lückenhaft werden. Die Erfüllung des mit dem Flächennutzungsplan verfolgten Zwecks würde dadurch in Frage gestellt. Dies würde der mit dem Baugesetzbuch beabsichtigten Stärkung des Instruments des Flächennutzungsplans widersprechen. Auf die Verpflichtung, die Art der Bodennutzung, soweit erforderlich, für das Gemeindegebiet umfassend im Flächennutzungsplan darzustellen, darf nicht verzichtet werden. Nur auf diese Weise läßt sich auch ein Widerspruch zu § 1 Abs. 3 und 5 (neu) und § 5 Abs. 1 Satz 1 vermeiden.

4. Zu Artikel 1 Nr. 9 Buchstabe b Doppelbuchstabe gg (§ 5 Abs. 2 Nr. 10)

In Artikel 1 Nr. 9 Buchstabe b Doppelbuchstabe gg ist in § 5 Abs. 2 die Nummer 10 wie folgt zu fassen:

"10. die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können."

Begründung:

Mit der Anfügung des "Soweit-Satzes" an das Ende der Ziffer 10 wird erreicht, daß die Landschaftsplanung, wie sie in den Ländern Nordrhein-Westfalen, Berlin, Bremen und Hamburg besteht, auch in Zukunft erhalten werden kann.

Andererseits erfährt auch die in die Bauleitplanung integrierte Landschaftsplanung bei dieser Formulierung keinerlei Einschränkung, so daß auch diejenigen Länder, die sich für die in die Bauleitplanung integrierte Landschaftsplanung entschieden haben, keine Änderungen an ihrem Naturschutzrecht vornehmen müssen.

Die vorgeschlagene Formulierung verfolgt deshalb allein den Zweck, den "rechtlichen Besitzstand" auch der Länder zu wahren, die sich bei der Landschaftsplanung für eine eigenständige Fachplanung entschieden haben.

500/86

(noch Ziffer 4)

- 6 -

Der Antrag berücksichtigt ferner, daß die Landschaftsplanung in allen Bundesländern als Aufgabe der kommunalen Selbstverwaltung ausgestaltet ist. Inhaltlich geht die Landschaftsplanung, soweit sie als eigenständige Fachplanung ausgestaltet ist, in Teilbereichen weiter als die in die Bauleitplanung integrierte Landschaftsplanung, weil erstere allgemeinverbindliche Festsetzungen enthält, die aus sich heraus wirken und keiner weiteren Umsetzung bedürfen. Die im Gesetz enthaltene Formulierung schneidet dagegen einige der Möglichkeiten, wie z.B. allgemeinverbindliche Schutzausweisungen gegenüber jedermann, ab. Solche Festsetzungen können in den Ländern, in denen die in die Bauleitplanung integrierte Landschaftsplanung verwirklicht wurde, nur durch ordnungsbehördliche Verordnungen bestimmt werden.

Letztlich würde die Formulierung des Gesetzes dazu führen, das föderalistische Prinzip im Bereich von Naturschutz und Landschaftspflege bezüglich der Landschaftsplanung abzuschaffen. Dies könnte wiederum einen Rechtsverstoß gegen Artikel 75 Grundgesetz darstellen, weil nach dieser Norm die Gesetzgebungskompetenz für Naturschutz und Landschaftspflege bei den Ländern liegt, während der Bund nur über eine Rahmengesetzgebungskompetenz verfügt. Eine rechtliche Auseinandersetzung über die Gesetzgebungskompetenz wird jedoch vermieden, wenn man dem Antrag folgt.

5. Zu Artikel 1 Nr. 9 Buchstabe g (§ 5 Abs. 7)

In Artikel 1 Nr. 9 ist Buchstabe g wie folgt zu fassen:

g) Absatz 7 wird Absatz 5;
folgender Satz wird angefügt:

"In ihm sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des
Flächennutzungsplans, insbesondere auch auf die Umwelt, in den
Grundzügen darzulegen."

Begründung:

Die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen,
insbesondere auf die Umwelt, des Flächennutzungs-
plans sollen im Erläuterungsbericht in den Grund-
zügen dargelegt werden.

6. Zu Artikel 1 Nr. 13 Buchstabe a Doppelbuchstabe hh (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

In Artikel 1 Nr. 13 Buchstabe a Doppelbuchstabe hh ist in § 9 Abs. 1 die Nummer 20 wie folgt zu fassen:

"20. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können."

Begründung:

Mit der Umstellung des "Soweit-Satzes" an das Ende der Ziffer 20 wird erreicht, daß die Landschaftsplanung, wie sie in den Ländern Nordrhein-Westfalen, Berlin, Bremen und Hamburg besteht, auch in Zukunft erhalten werden kann.

Andererseits erfährt auch die in die Bauleitplanung integrierte Landschaftsplanung bei dieser Formulierung keinerlei Einschränkung, so daß auch diejenigen Länder, die sich für die in die Bauleitplanung integrierte Landschaftsplanung entschieden haben, keine Änderungen an ihrem Naturschutzrecht vornehmen müssen.

Die vorgeschlagene Formulierung verfolgt deshalb allein den Zweck, den "rechtlichen Besitzstand" auch der Länder zu wahren, die sich bei der Landschaftsplanung für eine eigenständige Fachplanung entschieden haben.

(nach Ziffer 6)

Der Antrag berücksichtigt ferner, daß die Landschaftsplanung in allen Bundesländern als Aufgabe der kommunalen Selbstverwaltung ausgestaltet ist. Inhaltlich geht die Landschaftsplanung, soweit sie als eigenständige Fachplanung ausgestaltet ist, in Teilbereichen weiter als die in die Bauleitplanung integrierte Landschaftsplanung, weil erstere allgemeinverbindliche Festsetzungen enthält, die aus sich heraus wirken und keiner weiteren Umsetzung bedürfen.

Die im Gesetz enthaltene Formulierung schneidet dagegen einige der Möglichkeiten, wie z.B. allgemeinverbindliche Schutzausweisungen gegenüber jedermann, ab. Solche Festsetzungen können in den Ländern, in denen die in die Bauleitplanung integrierte Landschaftsplanung verwirklicht wurde, nur durch ordnungsbehördliche Verordnungen bestimmt werden.

Letztlich würde die Formulierung des Gesetzes dazu führen, das föderalistische Prinzip im Bereich von Naturschutz und Landschaftspflege bezüglich der Landschaftsplanung abzuschaffen. Dies könnte wiederum einen Rechtsverstoß gegen Artikel 75 Grundgesetz darstellen, weil nach dieser Norm die Gesetzgebungskompetenz für Naturschutz und Landschaftspflege bei den Ländern liegt, während der Bund nur über eine Rahmengesetzgebungskompetenz verfügt. Eine rechtliche Auseinandersetzung über die Gesetzgebungskompetenz wird jedoch vermieden, wenn man dem Antrag folgt.

7. Zu Artikel 1 Nr. 13 Buchstabe a Doppelbuchstabe ii (§ 9 Abs. 1 Nr. 23)

In Artikel 1 Nr. 13 Buchstabe a Doppelbuchstabe ii ist in § 9 Abs. 1 die Nummer 23 wie folgt zu fassen:

"23. Gebiete, in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zur Verminderung von Luftverunreinigungen bestimmte Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen,".

Begründung:

Die Gesetzesfassung des Bundestages stellt entgegen der Stellungnahme des Bundesrates - neben "besonderen städtebaulichen Gründen" - auf "schädliche Umwelteinwirkungen" ab. Die Wahrung der Umweltbelange würde damit im Baugesetzbuch gegenüber dem bisherigen Rechtszustand verschlechtert, weil dem Vorsorgegedanken (Minimierung von Schadstoffen) nicht mehr Rechnung getragen werden würde. Wirksame Umweltpolitik kann aber auf die konsequente Verwirklichung des Vorsorgeprinzips nicht verzichten. Eine "praxisgerechtere" Regelung (vgl. Bericht des 16. Ausschusses, BT-Drs. 10/6166 S. 140) kann in der Fassung des Bundestages nicht gesehen werden, weil es die Gemeinden in der Hand haben, die Verbote und Beschränkungen den Umständen des Einzelfalls anzupassen.

8. Zu Artikel 1 Nr. 13 Buchstabe a nach Doppelbuchstabe kk
(§ 9 Abs. 1 Nr. 27 -neu-)

In Artikel 1 Nr. 13 Buchstabe a ist nach Doppelbuchstabe kk folgender Doppelbuchstabe ll anzufügen:

'll) Es wird folgende Nummer 27 angefügt:

"27. den Ausschluß einzelner Nutzungen oder Anlagen aus besonderen städtebaulichen Gründen."

Begründung

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung, insbesondere zur Verhinderung von Fehlentwicklungen im Gemeindegebiet, kann es erforderlich sein, einzelne Nutzungen oder Anlagen (z.B. Spielhallen) auszuschließen.

Das geltende Recht gibt dazu über § 1 Abs. 9 BauNVO die Möglichkeit nur in festgesetzten Baugebieten nach § 1 Abs. 2 BauNVO, nicht hingegen im unbeplanten Innenbereich. Wenn im unbeplanten Innenbereich Fehlentwicklungen verhindert werden sollen, so muß nach der geltenden Rechtslage ein bestimmtes Baugebiet festgesetzt werden, weil nur dann über § 1 Abs. 9 BauNVO der Ausschluß einzelner Anlagen zulässig ist. Häufig aber entspricht ein solches Gebiet den Zielvorstellungen der Gemeinde, so daß aus diesen Gründen die Festsetzung eines bestimmten Baugebietes nicht erforderlich ist. Es kommt hinzu, daß in gewachsenen Gemengelayen durch die Notwendigkeit, ein bestimmtes Baugebiet festzusetzen, Probleme aufgeworfen werden, deren Bewältigung im gegebenen Zeitpunkt nicht erforderlich ist. Schließlich können sich in solchen Fällen unnötige Ersatzansprüche ergeben.

Deshalb sollte die Gemeinde die Möglichkeit erhalten, einzelne Nutzungen oder Anlagen auszuschließen, ohne daß auch ein bestimmtes Baugebiet festgesetzt werden muß.

Ein solcher Ausschluß setzt allerdings "besondere städtebauliche Gründe" voraus. Der Systemzusammenhang der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauG und nach § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO zeigt, daß eine besondere Bestimmung von Inhalt und Grenzen des Eigentums auch besondere städtebauliche Gründe voraussetzt.

9. Zu Artikel 1 Nr. 13 Buchstabe f Doppelbuchstabe aa (§ 9 Abs. 8 Satz 2)

In Artikel 1 Nr. 13 Buchstabe f Doppelbuchstabe aa ist in § 9 Abs. 8 der Satz 2 wie folgt zu fassen:

"In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes, insbesondere auch auf die Umwelt, darzulegen."

Begründung:

In der Begründung des Bebauungsplanes sollen besonders auch die Auswirkungen auf die Umwelt dargestellt werden.

10. Zu Artikel 1 Nr. 34 (§ 31)

In Artikel 1 ist Nummer 34 zu streichen.

Begründung:

Die Neufassung der Befreiungsvorschrift eröffnet die Möglichkeit der Abweichung von ausgewogenen umweltverträglichen Planungen zugunsten baulicher Investitionen ohne erneute Abwägung und Bürgerbeteiligung. Die alte Fassung sollte daher unverändert bleiben.

11. Zu Artikel 1 Nr. 36 (§ 34 Abs. 1 Satz 1)

In Artikel 1 Nr. 36 sind in § 34 Abs. 1 Satz 1 die Worte "und die Erschließung gesichert ist" durch die Worte ", die Erschließung gesichert ist und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen" zu ersetzen.

Begründung:

Die Änderung des Bundesbaugesetzes soll gerade dazu dienen, Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in der Bauleitplanung verstärkt zu berücksichtigen. Das Kriterium, daß dieser Belang der Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nicht entgegenstehen darf, ist im vorliegenden Entwurf nicht mehr enthalten. In der derzeit geltenden Fassung ist diese Bedingung in dem Kriterium des nicht entgegenstehenden öffentlichen Belanges eingeschlossen und sollte beibehalten werden.

12. Zu Artikel 1 Nr. 37 Buchstabe a (§ 35 Abs. 1)

In Artikel 1 Nr. 37 ist Buchstabe a zu streichen.

Begründung:

Die in der neu eingefügten Ziffer 6 des § 35 Abs. 1 genannten Vorhaben bedürfen in der Regel hinsichtlich der Koordination der von Ihnen berührten Interessen der Bauleitplanung. Die in der Begründung zur Änderung angesprochenen rechtlichen Zweifel hätten dazu führen müssen, im Baugesetzbuch klarzustellen, daß derartige Vorhaben der Bauleitplanung bedürfen

B.

13. Der Rechtsausschuß

empfiehlt dem Bundesrat, dem Gesetz gemäß Artikel 84 Abs. 1 und Artikel 105 Abs. 3 des Grundgesetzes zuzustimmen.

C.

Im federführenden Ausschuß für Innere Angelegenheiten und im Finanzausschuß ist zur Frage der Zustimmung eine Empfehlung an das Plenum des Bundesrates nicht zustande gekommen.

Der Finanzausschuß hat hierfür die folgende Begründung beschlossen:

Begründung (zur Unterrichtung des Bundesrates):

Der Finanzausschuß erwartet, daß bis zur Plenarsitzung des Bundesrates am 28. November 1986 in der für die Länder wichtigen Frage des Ausgleichs für die beim Abbau der Mischfinanzierung in der Städtebauförderung wegfallenden Bundesmittel eine befriedigende Äußerung des Bundesministers der Finanzen abgegeben wird.

D.

14. Der federführende Ausschuß für Innere Angelegenheiten empfiehlt dem Bundesrat die Annahme folgender EntschlieÙung:

Der Bundesrat erwartet, daÙ sich die Bundesregierung bis zum Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch zu einer angemessenen Regelung über den Ausgleich der entfallenen Bundesmittel für den Städtebau bereit erklärt. Der Bundesrat nimmt dazu Bezug auf Nummer 4 seines Beschlusses zum Finanzplan des Bundes 1986 bis 1990 vom 26. September 1986 (Drs. 351/86 (Beschlui)) und auf den Beschlui der Ministerpräsidentenkonferenz vom 1. bis 3. Oktober 1986 zu Punkt 2 a der Tagesordnung und erwartet eine ständige Ausgleichsleistung des Bundes an die Länder, die eine bedarfsgerechte Städtebauförderung durch die Länder mindestens im bisherigen Umfang gewährleistet.

26.11.86

Antrag

des Landes Hessen

zum

Gesetz über das Baugesetzbuch

- Punkt 1 der 571. Sitzung des Bundesrates am 28. November 1986 -

Der Bundesrat möge beschließen, gemäß Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes die Einberufung des Vermittlungsausschusses aus folgendem Grund zu verlangen:

Zu Artikel 5

Artikel 5 ist wie folgt zu fassen:

"Das Inkrafttreten dieses Gesetzes wird durch besonderes Gesetz geregelt."

Begründung:

Der Bundesrat kann diesem Gesetz nur zustimmen, wenn eine angemessene Regelung über den Ausgleich der entfallenen Bundesmittel für den Städtebau getroffen worden ist. Der Bundesrat nimmt dabei Bezug auf Nummer 4 seines Beschlusses zum Finanzplan des Bundes 1986 bis 1990 vom 26. September 1986 (Drucksache 351/86 (Beschluß)) und auf den Inhalt des Beschlusses der Ministerpräsidenten am 1./3. Oktober 1986 zu Punkt 2 a der Tagesordnung. Damit für die notwendigen Verhandlungen ausreichend Zeit zur Verfügung steht, kann über das Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch im Augenblick noch nicht entschieden werden. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens sollte daher durch besonderes Gesetz festgelegt werden.

26.11.86

Antrag

der Länder Bremen, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Saarland

zum

Gesetz über das Baugesetzbuch

Punkt 1 der 571. Sitzung des Bundesrates am 28. November 1986

Der Bundesrat möge beschließen:

Der Bundesrat stimmt dem Gesetz nicht zu.

Begründung:

- I. Das derzeitige Städtebaurecht mit den Hauptbestandteilen Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz hat sich im Grundsatz in der Praxis bewährt. Mit beiden Gesetzen sind verlässliche Rahmenbedingungen für private und öffentliche Investitionsentscheidungen getroffen worden. Ein akuter Novellierungsbedarf besteht nicht.
- II. Gleichwohl erfordern neue Kenntnisse auf ökologischem und sozialem Gebiet für die Stadtentwicklung und den Umbau der Städte und Gemeinden unter veränderten ökonomischen Rahmenbedingungen eine Fortentwicklung des Städtebaurechts. Diese Weiterentwicklung kann sich allerdings nicht auf ein bloßes Zusammenschreiben von Bundesbau- und Städtebauförderungsgesetz beschränken. Eine solche Überprüfung und Fortschreibung des Städtebaurechts hätte einer sorgfältigen Vorbereitung und Beratung

bedurft. Das unter Zeitdruck zustandegekommene Gesetz erfüllt diese Anforderungen in keiner Weise.

III. Die Erwartungen der Öffentlichkeit, von Verbänden und Bürgern, die z. T. gezielt von der Bundesregierung geweckt wurden, werden nicht eingelöst;

1. Bei dem vorliegenden Gesetz handelt es sich lediglich um eine Teilnovellierung des bisherigen Städtebaurechts.
Wesentliche Bereiche, die für die zukunftsorientierte Fortentwicklung des Städtebaurechts von großer Bedeutung sind, werden ausgeklammert: Die Harmonisierung mit dem Umweltrecht und den Fachplanungsgesetzen, das Bodensteuerrecht, die Baumutzungsverordnung und das Baunebenrecht.
2. Das Gesetz trägt den ökologischen und sozialen Belangen der Stadtentwicklung nicht Rechnung. Die Aufnahme unverbindlicher Klauseln zum Umweltschutz und Denkmalschutz in das Städtebaurecht reicht dazu nicht aus.
Konkret enthält das Gesetz sogar Regelungen, die die sozialen und ökologischen Belange der Stadtentwicklung schwächen. Dies gilt vor allem für die vorgesehenen Änderungen der Paragraphen 34 und 35. Die in der Begründung enthaltenen Bekenntnisse zum Umweltschutz sollen diesen Tatbestand offensichtlich nur verschleiern.
3. Das Gesetz stellt keinen Beitrag zur Rechts- und Verwaltungseinfachung und zur Erleichterung des Bauens dar. Die vielfältigen und sich z. T. widersprechen-

den Änderungen werden auf Dauer hinaus den Gesetzesvollzug in den Gemeinden erschweren, zu Rechtsunsicherheiten führen und die Verwaltungsgerichte befassen.

4. Der Bund zieht sich mit diesem Gesetz aus der Finanzierung für die Stadterneuerungsaufgaben zurück, ohne daß bisher für die Länder erkennbar ist, wie ein voller, dynamischer und dauerhafter finanzieller Ausgleich verwirklicht werden soll, der auch die besonderen Belange der Stadtstaaten und der Länder mit besonderen Strukturproblemen berücksichtigt.

- IV. Die kurzsichtige, die wesentlichen Probleme aussparende Teilnovellierung, deren Zeitplan durch die Bundestagswahlen bestimmt wurde, hat für lange Zeit die Chance verbaut, ein zukunftsweisendes Städtebaurecht zu schaffen.
Dem Gesetz kann daher nicht zugestimmt werden.

27.11.86

Antrag

des Landes Nordrhein-Westfalen

zum

Gesetz über das Baugesetzbuch

Punkt 1 der 571. Sitzung des Bundesrates am 28. November 1986

Der Bundesrat möge beschließen, zu dem Gesetz die Einberufung des Vermittlungsausschusses gemäß Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes aus folgendem Grund zu verlangen:

Zu Artikel 1 Nr. 9 Buchstabe d (§ 5 Abs. 3 Nr. 3)

In Artikel 1 Nr. 9 Buchstabe d) ist § 5 Abs. 3 Nr. 3 wie folgt zu fassen:

"3. Flächen stillgelegter Anlagen zur Ablagerung von Abfällen, stillgelegte Aufhaldungen und Verfüllungen, Flächen, in deren Untergrund wegen vorangegangener industrieller oder gewerblicher Nutzung mit Verunreinigungen zu rechnen ist und Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind."

Begründung:

In den letzten Jahren sind zunehmend Fälle bekannt geworden, in denen stillgelegte Abfallablagerungen und schadstoffbelastete Flächen stillgelegter Industrieanlagen mit Wohngebäuden überbaut oder sonst einer neuen Nutzung zugeführt worden sind. Hierdurch sind z.T. erhebliche Gefahren auch für die menschliche Gesundheit (Bielefeld-Brake, Dortmund-Dorstfeld u.a.) hervorgerufen worden.

Vielfältige Erfahrungen zeigen, daß akute Gefahren bei "altlastenverdächtigen" Flächen vor allem dann ausgelöst wurden, wenn diese Flächen ohne vorherige Prüfung für eine neue, empfindlichere Nutzung in Anspruch genommen werden.

Die Ausweitung aller als Altlasten in Betracht kommenden Flächen, gerade auch der alten Industrieflächen, bei der Flächennutzungsplanung erscheint unerlässlich, damit im Vorfeld neuer Nutzungen eine Prüfung auf mögliche Gefahren veranlaßt und sichergestellt wird.

27.11.86

Antrag

des Landes Nordrhein-Westfalen

zum

Gesetz über das Baugesetzbuch

Punkt 1 der 571. Sitzung des Bundesrates am 28. November 1986

Der Bundesrat möge beschließen, zu dem Gesetz die Einberufung des Vermittlungsausschusses gemäß Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes aus folgendem Grund zu verlangen:

Zu Artikel 1 Nr. 13 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb (§ 9 Abs. 1 Nr. 3)

In Artikel 1 Nr. 13 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) sind in § 9 Abs. 1 Nr. 3 die Worte "aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch" zu streichen.

Begründung:

Die Ermächtigung an die Gemeinden, im Bebauungsplan auch Höchstmaße für die Bemessung der Baugrundstücke festsetzen zu können, bezweckt eine weitere Reduzierung der Flächeninanspruchnahme.

Die im Gesetz vorgesehene Einschränkung, daß sich solche Festsetzungen nur auf Wohnbaugrundstücke beziehen dürfen, würde es jedoch nicht zulassen, daß eine Gemeinde Festsetzungen über Höchstmaße von sonstigen Baugrundstücken allein aus Gründen

des Bodenschutzes vornehmen würde. Die im Gesetz vorgesehenen Einschränkungen bedeuten auch eine nicht gerechtfertigte Beschränkung der gemeindlichen Planungshoheit. Dies ist umso weniger gerechtfertigt, als das Gesetz durch die geplante Neufassung des Einleitungssatzes in § 9 Abs. 1 (Im Bebauungsplan "können" festgesetzt werden) klarstellt, daß die Gemeinden nicht alle zulässigen Festsetzungen im Bebauungsplan auch tatsächlich zu treffen haben. Es kann der gemeindlichen Autonomie überlassen bleiben, ob Festsetzungen über Höchstmaße überhaupt, nur für Wohnbaugrundstücke oder auch in geeigneten Fällen für gewerbliche oder sonstige Baugrundstücke getroffen werden sollen.

27.11.86

Antrag

des Landes Nordrhein-Westfalen

zum

Gesetz über das Baugesetzbuch

Punkt 1 der 571. Sitzung des Bundesrates am 28. November 1986

Der Bundesrat möge beschließen, zu dem Gesetz die Einberufung des Vermittlungsausschusses gemäß Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes aus folgendem Grund zu verlangen:

Zu Artikel 1 Nr. 14 (§ 9 a)

Artikel 1 Nr. 14 wird gestrichen.

Begründung:

§ 9 a ist nicht aufzuheben. Wenn Maßnahmen der öffentlichen Abwasserbeseitigung selbst nicht schon im Bebauungsplan festgesetzt sind, sind nach § 9 a Festsetzungen möglich, daß die bauliche Nutzung der einzelnen Grundstücke erst zulässig wird, wenn die Errichtung von Einrichtungen zur schadlosen Abwasserbeseitigung gesichert ist. Es trifft nicht zu, daß § 9 a in der Praxis nur geringe Bedeutung habe (1984 in NRW z.B. 35 Fälle).

27.11.86

Antrag

des Landes Nordrhein-Westfalen

zum

Gesetz über das Baugesetzbuch

Punkt 1 der 571. Sitzung des Bundesrates am 28. November 1986

Der Bundesrat möge beschließen, zu dem Gesetz die Einberufung des Vermittlungsausschusses gemäß Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes aus folgendem Grund zu verlangen:

Zu Artikel 1 Nr. 13 Buchstabe d (§ 9 Abs. 5 Nr. 3)

In Artikel 1 Nr. 13 Buchstabe d) ist § 9 Abs. 5 Nr. 3 wie folgt zu fassen:

"3. Flächen stillgelegter Anlagen zur Ablagerung von Abfällen, stillgelegte Aufhaldungen und Verfüllungen, Flächen in deren Untergrund wegen vorangegangener industrieller oder gewerblicher Nutzung mit Verunreinigungen zu rechnen ist und Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind".

Begründung:

In den letzten Jahren sind zunehmend Fälle bekannt geworden, in denen stillgelegte Abfallablagerungen und schadstoffbelastete Flächen stillgelegter Industrieanlagen mit Wohngebäuden überbaut oder sonst einer neuen Nutzung zugeführt worden sind. Hierdurch sind z.T. erhebliche Gefahren auch für die menschliche Gesundheit (Bielefeld-Brake, Dortmund-Dorstfeld u.a.) hervorgerufen worden.

500/86

- 2 -

Vielfältige Erfahrungen zeigen, daß akute Gefahren bei "altlastenverdächtigen" Flächen vor allem dann ausgelöst wurden, wenn diese Flächen ohne vorherige Prüfung für eine neue, empfindlichere Nutzung in Anspruch genommen werden.

Die Ausweitung aller als Altlasten in Betracht kommenden Flächen, gerade auch der alten Industrieflächen, bei der Flächennutzungsplanung erscheint unerlässlich, damit im Vorfeld neuer Nutzungen eine Prüfung auf mögliche Gefahren veranlaßt und sichergestellt wird.

-85-

27.11.86

Antrag

des Landes Nordrhein-Westfalen

zum

Gesetz über das Baugesetzbuch

Punkt 1 der 571. Sitzung des Bundesrates am 28. November 1986

Der Bundesrat möge beschließen, zu dem Gesetz die Einberufung des Vermittlungsausschusses gemäß Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes aus folgendem Grund zu verlangen:

Zu Artikel 1 Nr. 37 (§ 35)

a) In Artikel 1 Nr. 37 sind c) und e) zu streichen.

b) Artikel 1 Nr. 37 d) wird wie folgt gefaßt:

Nach Absatz 5 wird folgender Absatz 6 angefügt:

"(6) Die nach den Absätzen 1 bis 5 zulässigen Vorhaben sind in einer flächensparenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen".

Absatz 6 wird Absatz 7.

Begründung:

Der im Gesetz ausdrücklich erwähnte besondere Schutz des Außenbereichs erlaubt keine Ausweitung der Zulässigkeitsvorschriften für Bauvorhaben im Außenbereich, wie sie das Gesetz vorsieht. Ziel des Antrages ist es daher, den alten Rechtszustand nach Bundesbaugesetz ergänzt um die sinnvolle Bodenschutzklausel wieder herzustellen.

27.11.86

Antrag

des Landes Nordrhein-Westfalen

zum

Gesetz über das Baugesetzbuch

Punkt 1 der 571. Sitzung des Bundesrates am 28. November 1986

Der Bundesrat möge beschließen, zu dem Gesetz die Einberufung des Vermittlungsausschusses gemäß Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes aus folgendem Grund zu verlangen:

Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 1)

In Artikel 1 Nr. 3 ist vor Buchstabe b folgender Buchstabe a 1 einzufügen:

"a 1) in Absatz 3 werden nach dem Wort "Ordnung"
die Worte "einschließlich des Umweltschutzes"
eingefügt."

Begründung:

Die Bedeutung des Umweltschutzes für die Sicherung und Erhaltung der Lebensgrundlagen des Menschen erfordert eine verstärkte Berücksichtigung auch in den Grundsätzen der Bauleitplanung.

27.11.86

Antrag

des Landes Nordrhein-Westfalen

zum

Gesetz über das Baugesetzbuch

Punkt 1 der 571. Sitzung des Bundesrates am 28. November 1986

Der Bundesrat möge beschließen, zu dem Gesetz die Einberufung des Vermittlungsausschusses gemäß Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes aus folgenden Gründen zu verlangen:

Zu Artikel 1 Nr. 36 (§ 34)

a) In Artikel 1 Nr. 36 ist § 34 Absatz 1 Satz 2 wie folgt zu fassen:

"Das Vorhaben darf keine schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes hervorrufen oder ihnen ausgesetzt werden, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Orts- und Landschaftsbild darf nicht beeinträchtigt werden."

Begründung:

Die Änderung ist zur Sicherstellung der Belange des Umweltschutzes erforderlich. Durch die Rechtsprechung ist der bisher in § 34 Abs. 1 BBauG enthaltene Begriff der Wahrung der "gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse" so gelockert worden, daß ein Heranwachsen von Wohnbebauung an bestehende Industrie- und Gewerbebetriebe nicht verhindert werden konnte.

-88-

- b) In Artikel 1 Nr. 36 ist § 34 Abs. 3 zu streichen.

Begründung:

§ 34 Absatz 3 stellt eine unzulässige Bevorzugung der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung von Betrieben dar. Das Herausgreifen einer Nutzungsart ist sachlich nicht gerechtfertigt. Die Problematik in Gemengelage wird durch die vorgeschlagene Regelung eher verschärft. Die Zulassung nach Absatz 1 und 2 unzulässiger Vorhaben aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit stellt eine zu unbestimmte und zu weitreichende Ausnahme dar.

- c) In Artikel 1 Nr. 36 sind in § 34 die Absätze 4 und 5 zu streichen und durch folgenden Absatz 3 zu ersetzen:

"(3) Die Gemeinde kann durch Satzung die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder Teile davon festlegen. In den Geltungsbereich der Satzung können auch Grundstücke einbezogen werden, durch die der im Zusammenhang bebaute Ortsteil abgerundet wird, wenn dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und wenn auf solchen Grundstücken die zulässige Nutzung nach den Absätzen 1 und 2 bestimmt werden kann. Auf die Satzung ist § 22 Abs. 3 entsprechend anzuwenden."

Begründung:

Aus Gründen des Freiraumschutzes soll eine Ausdehnung von Siedlungsflächen möglichst verhindert werden. Mit der in § 34 Abs. 4 enthaltenen Regelung werden die geltenden Vorschriften des § 34 Abs. 2 und 2 a erheblich ausgeweitet. Diese Ausweitung widerspricht dem allgemein anerkannten Grundsatz des Freiraumschutzes. Eine starke Ausweitung gegenüber dem geltenden Recht liegt auch darin, daß nach Absatz 4 Satz 3 in der Satzung einzelne Festsetzungen wie in einem Bebauungsplan möglich sein sollen, ohne daß die bewährten Vorschriften über die Bauleitplanung Anwendung finden.

27.11.86

Antrag

des Landes Nordrhein-Westfalen

zum

Gesetz über das Baugesetzbuch

Punkt 1 der 571. Sitzung des Bundesrates am 28. November 1986

Der Bundesrat möge beschließen, zu dem Gesetz die Einberufung des Vermittlungsausschusses gemäß Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes aus folgendem Grund zu verlangen:

Zu Artikel 1 Nr. 140 (§ 246)

In Artikel 1 Nr. 140 wird in § 246 folgender Absatz 6 angefügt:

"(6) Soweit Landesrecht, das vor dem 2. Juli 1992 in Kraft tritt,

das Enteignungsverfahren abweichend von den Vorschriften des Dritten Abschnitts des Fünften Teils des Ersten Kapitels

regelt, geht es den Vorschriften dieses Gesetzbuchs vor."

Begründung:

Es führt zu einer wesentlichen Verwaltungsvereinfachung, wenn durch alleinige Zuständigkeit der Länder erreicht wird, daß in jedem Land ein einheitliches Enteignungsverfahrensgesetz gilt. Sonst würden - je nach zufälligen Anknüpfungspunkten - unterschiedliche Verfahrensrechte gelten.

-1-B

Bundesrat

Drucksache 500/86 (Beschluß)

28.11.86

**Beschluß
des Bundesrates**

zum

Gesetz über das Baugesetzbuch

Der Bundesrat hat in seiner 571. Sitzung am 28. November 1986 beschlossen, dem vom Deutschen Bundestag am 23. Oktober 1986 verabschiedeten Gesetz gemäß Artikel 84 Abs. 1 und Artikel 105 Abs. 3 des Grundgesetzes zuzustimmen.

Der Bundesrat hat ferner folgende EntschlieÙung gefaÙt:

Der Bundesrat erwartet, daÙ sich die Bundesregierung bis zum Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch zu einer angemessenen Regelung über den Ausgleich der entfallenen Bundesmittel für den Städtebau bereit erklärt. Der Bundesrat nimmt dazu Bezug auf Nummer 4 seines Beschlusses zum Finanzplan des Bundes 1986 bis 1990 vom 26. September 1986 (Drs. 351/86 (Beschluß) und auf den Beschluß der Ministerpräsidentenkonferenz vom 1. bis 3. Oktober 1986 zu Punkt 2 a der Tagesordnung und erwartet eine ständige Ausgleichsleistung des Bundes an die Länder, die eine bedarfsgerechte Städtebauförderung durch die Länder mindestens im bisherigen Umfang gewährleistet.