

12.02.93

Wo - R - U

Gesetzesbeschluß
des Deutschen Bundestages

49 Seiten

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und
Bereitstellung von Wohnbauland
(Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz)

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 141. Sitzung am
12. Februar 1993 aufgrund der Beschlußempfehlung und des
Berichts des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und
Städtebau (19. Ausschuß) - Drucksachen 12/4317,
12/4340 - den

**Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von
Investitionen und der Ausweisung und Bereit-
stellung von Wohnbauland**
(Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz)
- Drucksachen 12/3944, 12/4047, 12/4208 -

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

Fristablauf: 05.03.93

Initiativgesetz des Bundestages;
erster Durchgang des Regierungsentwurfs: Drs. 868/92

**Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der
Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland
(Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz)**

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

Artikel 1

Änderung des Baugesetzbuchs

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. Januar 1993 (BGBl. I S. 50), wird wie folgt geändert:

1. In § 14 Abs. 4 werden nach dem Wort „Sanierungsgebiet“ die Wörter „oder im städtebaulichen Entwicklungsbereich“ eingefügt.
2. § 15 Abs. 3 wird wie folgt geändert:
 - a) Im ersten Halbsatz werden nach dem Wort „Sanierungsgebiet“ die Wörter „oder im städtebaulichen Entwicklungsbereich“ eingefügt.
 - b) Im zweiten Halbsatz werden nach dem Wort „Sanierungsgebiets“ die Wörter „oder des städtebaulichen Entwicklungsbereichs“ eingefügt.
3. In § 17 Abs. 6 Satz 1 werden nach dem Wort „Sanierungsgebiets“ die Wörter „oder des städtebaulichen Entwicklungsbereichs“ eingefügt.
4. § 19 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 3 wird wie folgt geändert:
 - aa) Satz 2 wird aufgehoben.
 - bb) Die Sätze 3 bis 6 werden die Sätze 2 bis 5.
 - cc) In Satz 4 werden die Wörter "Satz 3" durch die Wörter "Satz 2" ersetzt.
 - dd) Satz 7 wird Satz 6 und wie folgt gefaßt:

„Das Einvernehmen der Gemeinde gilt als erteilt, wenn es nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird;
dem Ersuchen steht die Einreichung des Antrags bei der Gemeinde gleich, wenn sie nach Landesrecht vorgeschrieben ist.“
 - b) In Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 werden nach dem Wort „Sanierungsgebiet“ die Wörter „oder in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich“ eingefügt.
5. In § 22 Abs. 6 Satz 2 werden die Wörter "§ 19 Abs. 3 Satz 3 bis 7" durch die Wörter "§ 19 Abs. 3 Satz 2 bis 6" ersetzt.

6. In § 24 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs werden nach den Worten "für öffentliche Zwecke" die Worte "oder für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes" eingefügt.

7. § 36 wird wie folgt geändert:

a) In der Überschrift werden die Wörter "und der höheren Verwaltungsbehörde" gestrichen.

b) Absatz 1 Satz 3 wird aufgehoben.

c) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter „und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde“ gestrichen und das Wort „dürfen“ durch das Wort „darf“ ersetzt.

bb) Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

„Das Einvernehmen der Gemeinde gilt als erteilt, wenn es nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; dem Ersuchen steht die Einreichung des Antrags bei der Gemeinde gleich, wenn sie nach Landesrecht vorgeschrieben ist.“

cc) Satz 3 wird aufgehoben.

8. § 38 Satz 1 wird wie folgt geändert:

a) Nach dem Wort „Personenbeförderungsgesetzes“ wird ein Komma eingefügt.

b) Die Wörter „und des Abfallgesetzes sowie“ werden gestrichen.

c) Nach dem Wort „Verkehr“ werden die Wörter „sowie des Abfallgesetzes über die Errichtung und den Betrieb von Abfallentsorgungsanlagen für die Ablagerung von Abfällen (Depotien) und des Bundes-Immissionsschutzgesetzes über die Errichtung und den Betrieb von öffentlich zugänglichen Abfallentsorgungsanlagen“ eingefügt.

9. § 45 Abs. 1 wird wie folgt gefaßt:

„(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30) und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34) können zur Erschließung oder Neugestaltung bestimmter Gebiete bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, daß nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile kann eine Umlegung durchgeführt werden, wenn sich aus der Eigenart der näheren Umgebung hinreichende Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke ergeben.“

10. In § 46 Abs. 4 wird folgender Satz 3 eingefügt:

„Die Gemeinde kann die Vorbereitung der im Umlegungsverfahren zu treffenden Entscheidungen sowie die zur Durchführung der Umlegung erforderlichen vermessungs- und katastertechnischen Aufgaben öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren übertragen.“

41. § 124 wird wie folgt gefaßt:

„§ 124

Erschließungsvertrag

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

(2) Gegenstand des Erschließungsvertrages können nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen in einem bestimmten Erschließungsgebiet in der Gemeinde sein. Der Dritte kann sich gegenüber der Gemeinde verpflichten, die Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen; dies gilt unabhängig davon, ob die Erschließungsanlagen nach Bundes- oder Landesrecht beitragsfähig sind. § 129 Abs. 1 Satz 3 ist nicht anzuwenden.

(3) Die vertraglich vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein und in sachlichem Zusammenhang mit der Erschließung stehen. Hat die Gemeinde einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 erlassen und lehnt sie das zumutbare Angebot eines Dritten ab, die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließung vorzunehmen, ist sie verpflichtet, die Erschließung selbst durchzuführen.

(4) Der Erschließungsvertrag bedarf der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist.“

42. § 133 Abs. 3 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 bis zur Höhe des voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeitrags verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist und die endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen innerhalb von vier Jahren zu erwarten ist.“

43. Dem § 141 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Ist der Beschluß über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gefaßt und ortsüblich bekanntgemacht, ist § 15 auf Anträge auf Durchführung eines Vorhabens und auf Erteilung einer Teilungsgenehmigung im Sinne von § 144 Abs. 1 Nr. 1 und 2 entsprechend anzuwenden. Mit der formlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs nach Satz 1 unwirksam.“

44. In § 145 Abs. 1 Satz 2 werden die Wörter „§ 19 Abs. 3 Satz 4 bis 6“ durch die Wörter „§ 19 Abs. 3 Satz 3 bis 5“ ersetzt.

45. Im Zweiten Kapitel wird der Zweite Teil wie folgt gefaßt:

„Zweiter Teil

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

§ 165

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

(1) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und Durchführung

(2) Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach Absatz 1 sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden. Die Maßnahmen sollen der Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen dienen.

(3) Die Gemeinde kann einen Bereich, in dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluß förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn

1. die Maßnahme den Zielen und Zwecken nach Absatz 2 entspricht,
2. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen,
3. die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet ist.

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

(4) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs die Voruntersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen über die Festlegungsvoraussetzungen nach Absatz 3 zu gewinnen. Von Voruntersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen. Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Entwicklung durch den Beschluß über den Beginn der Voruntersuchungen ein. Der Beschluß ist ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 hinzuweisen. Ist der Beschluß über den Beginn der Voruntersuchungen gefaßt und ortsüblich bekanntgemacht, sind die §§ 137, 138 und 139 über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger sowie § 15 auf Anträge auf Durchführung eines Vorhabens und auf Erteilung einer Teilungsgenehmigung im Sinne von § 144 Abs. 1 Nr. 1 und 2 entsprechend anzuwenden.

(5) Der städtebauliche Entwicklungsbereich ist so zu begrenzen, daß sich die Entwicklung zweckmäßig durchführen läßt. Einzelne Grundstücke, die von der Entwicklung nicht betroffen werden, können aus dem Bereich ganz oder teilweise ausgenommen werden. Grundstücke, die den in § 26 Nr. 2 und § 35 Abs. 1 Nr. 6 bezeichneten Zwecken dienen, die in § 26 Nr. 3 bezeichneten Grundstücke sowie Grundstücke, für die nach § 1 Abs. 2 des Landesbeschaffungsgesetzes ein Anhebungsverfahren eingeleitet worden ist, und bundeseigene Grundstücke, bei denen die Absicht,

sie für Zwecke der Landesverteidigung zu verwenden, der Gemeinde bekannt ist, dürfen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers in den städtebaulichen Entwicklungsbereich einbezogen werden. Der Bedarfsträger soll seine Zustimmung erteilen, wenn auch bei Berücksichtigung seiner Aufgaben ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme besteht.

(6) Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs als Satzung (Entwicklungssatzung). In der Entwicklungssatzung ist der städtebauliche Entwicklungsbereich zu bezeichnen.

(7) Die Entwicklungssatzung bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde; dem Antrag auf Genehmigung ist ein Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung des entwicklungsbedürftigen Bereichs rechtfertigen, beizufügen. § 6 Abs. 2 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

(8) Die Entwicklungssatzung ist zusammen mit der Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekanntzumachen. Hierbei ist auf die Genehmigungspflicht nach den §§ 144, 145 und 153 Abs. 2 hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Entwicklungssatzung rechtsverbindlich.

(9) Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Entwicklungssatzung mit. Sie hat hierbei die von der Entwicklungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, daß eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt wird (Entwicklungsvermerk). § 54 Abs. 2 und 3 ist entsprechend 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 funktionstüchtiger Bereich entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsteht, der 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 § 169 Abs. 6 anstreben. Die Gemeinde soll von dem Erwerb eines Grundstücks absehen, wenn

1. bei einem baulich genutzten Grundstück die

2. der Eigentümer eines Grundstücks, dessen Verwendung nach den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen, und er sich hierzu verpflichtet.

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) Die Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme kann einem Planungsverband nach § 205 Abs. 4 übertragen werden.

§ 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 gewahrt werden oder sonstige der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dienende Mittel zu bewirtschaften.

(2) Die Gemeinde darf die Aufgabe nur einem Unternehmen übertragen, dem die zuständige Behörde bestätigt hat, daß es die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgabe als Entwicklungsträger erfüllt; § 158 ist entsprechend anzuwenden.

(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 die §§ 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 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

(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 über die Enteignung entsprechend anzuwenden.

§ 169

Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich

(1) Im städtebaulichen Entwicklungsbereich sind entsprechend anzuwenden

1. die §§ 144 und 145 (Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge; Genehmigung),
2. § 147 Abs. 2 (Durchführung von Ordnungsmaßnahmen durch den Eigentümer),
3. § 151 (Abgaben- und Auslagenbefreiung),
4. § 153 Abs. 1 bis 3 (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen; Kaufpreise),
5. § 154 Abs. 1 Satz 2 und § 156 (Erschließungsbeiträge; Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung),
6. die §§ 162 bis 164 (Abschluß der Maßnahme),
7. § 191 (Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken).

(2) Die Vorschriften des Vierten Teils des Ersten Kapitels über die Bodenordnung 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. Die §§ 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 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 veräußern 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 Neuord-

weiter Kreise der Bevölkerung und unter Beachtung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme an Bauwillige zu veräußern, die sich verpflichten, 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. Auf die Veräußerungspflicht § 89 Abs. 4 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 neu geschaffenen baulichen Anlagen entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dauerhaft genutzt werden.

(8) Zur Finanzierung der Entwicklung ist das Grundstück oder das Recht zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs ergibt. § 154

Abs. 5 ist auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der durch die Entwicklung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht.

§ 170

Sonderregelung für Anpassungsgebiete

Ergeben sich aus den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in einem im Zusammenhang bebauten Gebiet Maßnahmen zur Anpassung an die vorgesehene Entwicklung, kann die Gemeinde dieses Gebiet in der Entwicklungssatzung förmlich festlegen (Anpassungsgebiet). Das Anpassungsgebiet ist in der Entwicklungssatzung zu bezeichnen. Die förmliche Festlegung darf erst erfolgen, wenn entsprechend § 141 vorbereitende Untersuchungen durchgeführt worden sind. In dem Anpassungsgebiet sind neben den für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen geltenden Vorschriften mit Ausnahme des § 166 Abs. 3 und des § 169 Abs. 2 bis 8 die Vorschriften über städtebauliche Sanierungsmaßnahmen entsprechend anzuwenden, mit Ausnahme der §§ 136, 142 und 143 Abs. 1, 2 und 4.

§ 171

Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme

(1) Einnahmen, die bei der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme entstehen, sind zur Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme zu verwenden.

(2) Die Gemeinde hat entsprechend § 149 nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen.

16. In § 175 Abs. 2 wird der Punkt am Ende durch ein Semikolon ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

„bei Anordnung eines Bauebots nach § 176 kann dabei auch ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung berücksichtigt werden.“

17. Dem § 176 werden folgende Absätze 7 bis 9 angefügt:

„(7) Mit dem Bauebot kann die Verpflichtung verbunden werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist den für eine bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlichen Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung zu stellen.

(8) Kommt der Eigentümer der Verpflichtung nach Absatz 7 auch nach Vollstreckungsmaßnahmen auf Grund landesrechtlicher Vorschriften nicht nach, kann das Enteignungsverfahren nach § 85 Abs. 1 Nr. 5 auch vor Ablauf der Frist nach Absatz 1 eingeleitet werden.

(9) In dem Enteignungsverfahren ist davon auszugehen, daß die Voraussetzungen des Bauebots vorliegen; die Vorschriften über die Zulässigkeit der Enteignung bleiben unberührt. Bei der Bemessung der Entschädigung bleiben Werterhöhungen unberücksichtigt, die nach Unantechbarkeit des Bauebots eingetreten sind, es sei denn, daß der Eigentümer die Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat.“

18. In § 180 Abs. 1 Satz 1 werden die Wörter „oder städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ durch ein Komma und die Wörter „städtebauliche Sanierungsmaßnahmen oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen“ ersetzt.

19. In § 182 Abs. 1 werden nach dem Wort „Sanierungsgebiet“ ein Komma und die Wörter „der Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich“ eingefügt.

In § 182 Abs. 3 werden nach dem Wort „Sanierungsgebiet“ die Wörter „oder in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich“ sowie nach dem Wort „Sanierungsmaßnahmen“ die Wörter „oder städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen“ eingefügt.

20. In § 186 werden nach dem Wort „Sanierungsgebiet“ ein Komma und die Wörter „im städtebaulichen Entwicklungsbereich“ eingefügt.

21. In § 203 Abs. 3 wird der Punkt am Ende durch ein Semikolon ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

„dies gilt nicht für die Genehmigung von Satzungen nach § 165 Abs. 7.“

22. Nach § 234 wird folgender § 234 a eingefügt:

„§ 234 a

Überleitungsvorschrift für die
Teilungsgenehmigung

§ 19 Abs. 3 Satz 2 und 7 ist in der bis zum 31. März 1993 geltenden Fassung anzuwenden, wenn bis zum 31. März 1993 das Ersuchen zur Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde von der Genehmigungsbehörde gestellt worden ist.“

23. Dem § 236 wird folgender Absatz 4 angefügt:

“(4) § 36 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 Satz 1 und 2 ist in der bis zum 31. März 1993 geltenden Fassung anzuwenden, wenn bis zum 31. März 1993 das Ersuchen zur Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde von der Genehmigungsbehörde gestellt worden ist.“

24. In § 237 wird nach Absatz 1 folgender Absatz 1a eingefügt:

„(1a) § 176 Abs. 9 ist auf Enteignungsverfahren nach § 85 Abs. 1 Nr. 5 anzuwenden, wenn der Eigentümer die Verpflichtung aus einem Baugelbott nicht erfüllt, das nach dem 31. Mai 1990 angeordnet worden ist.“

25. Dem § 242 wird folgender Absatz 8 angefügt:

„(8) § 124 Abs. 2 Satz 2 ist auch auf Kostenvereinbarungen in Erschließungsverträgen anzuwenden, die vor dem 1. April 1993 geschlossen worden sind. Auf diese Verträge ist § 129 Abs. 1 Satz 3 weiterhin anzuwenden.“

26. In § 245 Abs. 8 werden nach der Angabe „§ 165“ die Wörter „in der bis zum 31. März 1993 geltenden Fassung“ eingefügt.

27. Nach § 245 wird folgender § 245a eingefügt:

§ 245a

Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

(1) In dem Gebiet, in dem das Grundgesetz schon vor dem 3. Oktober 1990 galt, ist § 141 Abs. 4 auf Beschlüsse über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen, die vor dem 1. April 1993 bekanntgemacht worden sind, nicht anzuwenden. In dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet ist § 141 Abs. 4 auf Anträge auf Durchführung eines Vorhabens und auf Erteilung einer Teilungsgenehmigung im Sinne des § 144 Abs. 1 Nr. 1 und 2 anzuwenden, die vor dem 1. April 1993 bei der zuständigen Behörde gestellt worden sind und über deren Zulässigkeit noch nicht unanfechtbar entschieden worden ist.

(2) Ist eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vor dem 1. Juli 1987 förmlich festgelegt worden, sind die §§ 165 bis 171 in der bis zum 31. März 1993 geltenden Fassung weiter anzuwenden.

(3) Auf förmlich festgelegte städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 6 und 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der bis zum 31. März 1993 geltenden Fassung sind die Vorschriften der §§ 165 bis 174 anzuwenden. Auf Anträge auf Durchführung eines Vorhabens und auf Erteilung einer Teilungsgenehmigung im Sinne des § 144 Abs. 1 Nr. 1 und 2, die vor dem 1. April 1993 gestellt worden sind, ist § 165 Abs. 4 nicht anzuwenden.“

28. § 246 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Nach der Angabe „den §§ 11.“ wird die Angabe „17 Abs. 2 und 3. §§“ eingefügt.

bb) Nach der Angabe „§ 162 Abs. 2“ wird ein Komma gesetzt und die Angabe „§ 165 Abs. 7“ eingefügt.

- b) Absatz 2 Satz 3 wird wie folgt geändert:

aa) Nach den Wörtern „§ 143 Abs. 2“ werden ein Komma gesetzt und das nachfolgende Wort „und“ gestrichen.

bb) Nach den Wörtern „§ 162 Abs. 2 Satz 3 bis

29. § 246a wird wie folgt gefaßt:

§ 246a

**Überleitungsregelungen aus Anlaß
der Herstellung der Einheit Deutschlands**

(1) Bis zum 31. Dezember 1997 gelten in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet die folgenden Maßgaben:

1. (Teil-)Flächennutzungsplan)

Abweichend von § 5 Abs. 1 Satz 1 können Darstellungen bis zur Aufstellung des Flächennutzungsplans für räumliche und sachliche Teile getroffen werden (Teil-Flächennutzungsplan), wenn dies für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde vordringlich ist.

2. entfällt

3. (Vorzeitiger Bebauungsplan)

§ 8 Abs. 2 bis 4 ist in folgender Fassung anzuwenden:

„(2) Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan oder Teil-Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

(3) Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan oder Teil-Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan oder Teil-Flächennutzungsplan genehmigt und bekanntgemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans oder Teil-Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

(4) Abweichend von Absatz 2 kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan oder Teil-Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan). In der Begründung des Bebauungsplans ist darzulegen, daß der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets, insbesondere den künftigen Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans oder Teil-Flächennutzungsplans oder, wenn ein entsprechender Stand nicht erreicht ist, den Zielen und Zwecken des Flächennutzungsplans nicht entgegensteht wird.“

4. (Genehmigungspflicht der Satzungen)

Bebauungspläne und anzeigepflichtige andere Satzungen nach diesem Gesetzbuch und dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch bedürfen der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. § 6 Abs. 2 und 4 ist entsprechend anzuwenden. § 216 ist nicht anzuwenden. In den Fällen des § 13 Abs. 1 Satz 1 bedarf es keiner Genehmigung. Bei einer Satzung über den Vorhaben- und Erschlies-

sungsplan und bei einer Satzung, bei der die Gemeinde in dem Antrag auf Genehmigung erklärt hat, daß sie der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll, ist über die Genehmigung binnen eines Monats zu entscheiden; § 6 Abs. 4 Satz 2 und 3 ist mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, daß die Frist um höchstens zwei Monate verlängert werden kann. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist ortsüblich bekanntzumachen. Andere Satzungen sind zusammen mit der Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekannt zu machen; die Bekanntmachung kann auch in entsprechender Anwendung des § 12 vorgenommen werden.

Für die Rechtswirksamkeit der Satzung ist eine Verletzung der Vorschriften über das Genehmigungsverfahren unbeachtlich, wenn bei Anwendung des Satzes 5 die Voraussetzung, daß durch die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Satzung ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung gedeckt wird, nicht richtig beurteilt worden ist. Für die Rechtswirksamkeit der Satzung ist ferner unbeachtlich, wenn eine Verlängerung der Frist im Genehmigungsverfahren nach Satz 5 nicht erfolgt ist.

5. entfällt

6. entfällt

7. (Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde)

In den Fällen der §§ 24 und 25 ist abweichend von § 28 Abs. 2 Satz 2 auf den von der Gemeinde zu zahlenden Betrag § 3 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch entsprechend anzuwenden.

8. (Zulässigkeit von Vorhaben)

§ 38 ist auch anzuwenden auf Zulassungsverfahren für Abwasserbehandlungsanlagen nach § 18c des Wasserhaushaltsgesetzes, genehmigungsbedürftige Rohrleitungen nach § 19a des Wasserhaushaltsgesetzes und überwachungsbedürftige Rohrleitungen nach § 2 Abs. 2a Satz 1 Nr. 4 des Gerätesicherheitsgesetzes, wenn die Gemeinde beteiligt worden ist.

9. (Vertrauensschaden)

Anstelle des § 39 ist folgende Vorschrift anzuwenden: „Haben Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans oder die bei Wirksamwerden des Beitritts bestehende Zulässigkeit nach § 34 Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan oder aus § 34 ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans an Wert verlieren. Dies gilt auch für Abgaben nach bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften, die für die Fest-

ßung des Grundstücks erhoben wurden. Satz 1 gilt ferner für angemessene Kosten und Gegenleistungen für den Erwerb eines Grundstücks oder eines zur Bebauung berechtigenden sonstigen Rechts, wenn auf dem Grundstück eine Nutzung nach § 34 bei Wirksamwerden des Beitritts zulässig war und sich das Vertrauen auf die Zulässigkeit im Sinne des Satzes 1 auf eine Baugenehmigung, einen Vorbescheid oder eine schriftliche Auskunft der für die Erteilung der Genehmigung zuständigen Behörde stützt. Überschreitet in Fällen des Satzes 3 die Gegenleistung den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich, bemißt sich die Entschädigung nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 194). Die §§ 43 und 44 sind entsprechend anzuwenden."

§ 42 Abs. 1 bis 3 und 5 bis 10 findet auf die bei Wirksamwerden des Beitritts nach § 34 zulässigen Nutzungen keine Anwendung.

10. entfällt

11. entfällt

12. entfällt

13. entfällt

14. (Erhaltungssatzung)

§ 172 Abs. 4 Satz 2 ist nicht anzuwenden; § 173 Abs. 2 ist auch bei Versagung einer Genehmigung nach § 172 Abs. 4 anzuwenden.

15. entfällt

16. entfällt

17. (Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen)

Die §§ 217 bis 232 sind mit der Maßgabe anzuwenden, daß die Kammern für Verwaltungsrecht bei den Kreisgerichten und die Senate für Verwaltungsrecht bei den Bezirksgerichten zuständig sind; für das Verfahren gelten die Vorschriften der Verwaltungsgerichtsordnung. Dies gilt nicht für das Land Berlin für den Teil, in dem das Grundgesetz vor dem 3. Oktober 1990 nicht galt. § 217 ist auch auf Verwaltungsakte nach den Nummern 7 und 9 anzuwenden. § 13 des Rechtspflege-Anpassungsgesetzes vom 26. Juni 1992 (BGBl. I S. 1147) bleibt unberührt.

18. entfällt

(2) Auf Satzungen, die nach den Maßgaben des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 5 und 14 in der bis zum 31. März 1993 geltenden Fassung aufgestellt und auf Verfahren, die nach den Maßgaben des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2, 5 und 14 in der bis zum 31. März 1993 geltenden Fassung eingeleitet worden sind, sind diese Maßgaben in dieser Fassung weiter anzuwenden. Ist die Genehmigung einer Satzung vor dem 1. April 1993 beantragt worden, ist die Maßgabe des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 4 in der bis zum 31. März 1993 geltenden Fassung weiter anzuwenden. Auf Verfahren, die nach den Maßgaben des Absatzes 1 Nr. 1, 3, 4 und 9 bis zum 31. Dezember 1997 eingeleitet worden sind, sind diese Maßgaben weiter anzuwenden. Auf Verkaufsfälle vor dem 1. Januar 1998 ist Absatz 1 Nr. 7 weiter anzuwenden. In bezug auf Teil-Flächennutzungspläne ist Absatz 1 Nr. 3 auch nach dem 31. Dezember 1997 weiter anzuwenden.

(3) Auf Verfahren, die nach der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik vom 20. Juni 1990 (GBl. I Nr. 45 S. 739) vor dem Wirksamwerden des Beitritts eingeleitet worden sind, sind die Vorschriften dieses Gesetzbuchs nach den Maßgaben des Absatzes 1 in der bis zum 31. März 1993 geltenden Fassung anzuwenden. Die §§ 58 und 59 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik sind auch nach dem Wirksamwerden des Beitritts auf Bauleitpläne und Satzungen anzuwenden, die unter Anwendung der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik erlassen worden sind. Beschlüsse und Satzungen, die nach der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik gefaßt oder erlassen worden sind, gelten als solche nach diesem Gesetzbuch.

(4) Für Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts bereits hergestellt worden sind, kann nach diesem Gesetzbuch ein Erschließungsbeitrag nicht erhoben werden. Bereits hergestellte Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen sind die einem technischen Ausbauprogramm oder den örtlichen Ausbauepflogeneheiten entsprechend fertiggestellten Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen. Leistungen, die Beitragspflichtige für die Herstellung von Erschließungsanlagen oder Teilen von Erschließungsanlagen erbracht haben, sind auf den Erschließungsbeitrag anzurechnen. Die Landesregierungen werden ermächtigt, bei Bedarf Überleitungsregelungen durch Rechtsverordnung zu treffen.

(5) Generalbebauungspläne, Leitplanungen und Ortsgestaltungskonzeptionen, die auf Grund von Vorschriften der Deutschen Demokratischen Republik aufgestellt worden sind, gelten mit folgenden Wirkungen fort:

1. Soweit sie Darstellungen im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 über die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets in den Grundzügen enthalten, gelten sie als Flächennutzungspläne oder Teil-Flächennutzungspläne im Sinne des § 5 Abs. 1 fort;
2. soweit sie im übrigen Aussagen über die geordnete städtebauliche Entwicklung enthalten, können sie Anhaltspunkte für die Beurteilung von Maßnahmen nach diesem Gesetzbuch sein.

Die Gemeinde kann die in Satz 1 bezeichneten städtebaulichen Pläne oder räumlichen oder sachlichen Teile dieser Pläne durch Beschluß von der Fortsetzung ausnehmen. Der Beschluß bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekanntzumachen.¹

30. § 247 erhält folgende Fassung:

„§ 247

**Sonderregelungen für Berlin
als Hauptstadt der Bundesrepublik
Deutschland**

(1) Bei der Aufstellung von Bauleitplänen und sonstigen Satzungen nach diesem Gesetzbuch oder dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch soll in der Abwägung den Belangen, die sich aus der Entwicklung Berlins als Hauptstadt Deutschlands ergeben, und den Erfordernissen der Verfassungsorgane des Bundes für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben besonders Rechnung getragen werden.

(2) Die Belange und Erfordernisse nach Absatz 1 werden zwischen Bund und Berlin in einem Gemeinsamen Ausschuß erörtert.

(3) Kommt es in dem Ausschuß zu keiner Übereinstimmung, können die Verfassungsorgane des Bundes ihre Erfordernisse eigenständig feststellen; sie haben dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung Berlins zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne und sonstigen Satzungen nach diesem Gesetzbuch oder dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch sind so anzupassen, daß den festgestellten Erfordernissen in geeigneter Weise Rechnung getragen wird.

(4) Haben die Verfassungsorgane des Bundes Erfordernisse nach Absatz 3 Satz 1 festgestellt und ist zu deren Verwirklichung die Aufstellung eines Bauleitplans oder einer sonstigen Satzung nach diesem Gesetzbuch oder dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch geboten, soll der Bauleitplan oder die Satzung aufgestellt werden.

(5) Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind § 2 Abs.4 und 5, § 9 Abs.1 und 4, § 11 Abs.2 und §§ 17 und 20 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch entsprechend anzuwenden, wenn bei der Beteiligung erklärt wird, daß der Bebauungsplan dem Ausbau Berlins als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland dienen soll.

(6) Die Vorschriften über die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Gemeinde nach § 246a Abs. 1 Nr. 7 sind bis zum 31. Dezember 1997 auch in dem Teil des Landes Berlin anzuwenden, in dem das Grundgesetz schon vor dem 3. Oktober 1990 galt. Die der Gemeinde zustehenden Vorkaufsrechte nach diesem Gesetzbuch und dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch können im Land Berlin zugunsten des Bundes ausgeübt werden, wenn dieser einverstanden ist.

(7) Die Entwicklung der Parlaments- und Regierungsbereiche in Berlin entspricht den Zielen und Zwecken einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 Abs. 2.

(8) Ist im Rahmen von Genehmigungs-, Zustimmungs- oder sonstigen Verfahren für Vorhaben der Verfassungsorgane des Bundes Ermessen auszuüben oder sind Abwägungen oder Beurteilungen vorzunehmen, sind die von den Verfassungsorganen des Bundes entsprechend Absatz 3 festgestellten Erfordernisse mit dem ihnen nach dem Grundgesetz zukommenden Gewicht zu berücksichtigen. Absatz 2 ist entsprechend anzuwenden.

(9) Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Genehmigung eines Vorhabens der Verfassungsorgane des Bundes in Berlin haben keine aufschiebende Wirkung. Entsprechendes gilt bei bauaufsichtlichen Zustimmungen oder sonstigen Genehmigungen."

Artikel 2

Änderung

des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes

Das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) wird wie folgt geändert:

1. Artikel 1 wird aufgehoben.

2. Artikel 2 wird wie folgt geändert:

a) Dem § 1 Abs. 1 wird folgender Satz 2 angefügt:

„In Gemeinden mit einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung soll bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen für Gewerbe- und Industriegebiete einem durch den Bebauungsplan voraussichtlich hervorgerufenen zusätzlichen Wohnbedarf in geeigneter Weise Rechnung getragen werden.“

b) In § 2 werden die Absätze 4 bis 6 wie folgt gefaßt:

“(4) Die Träger öffentlicher Belange haben ihre Stellungnahme nach § 4 des Baugesetzbuchs innerhalb eines Monats abzugeben, wenn die Gemeinde bei der Beteiligung erklärt hat, daß der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll. Die Gemeinde kann diese Frist angemessen verlängern. Auf Verlangen eines Trägers öffentlicher Belange soll die Frist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes angemessen verlängert werden. Belange, die von den Trägern öffentlicher Belange nach den Sätzen 1 bis 3 nicht fristgerecht vorgetragen wurden, müssen in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuchs nicht berücksichtigt werden; dies gilt nicht, wenn später von einem Träger öffentlicher Belange vorgebrachte Belange der Gemeinde auch ohne sein Vorbringen bekannt sind oder hätten bekannt sein müssen. Wird der Entwurf des Bebauungsplans nachträglich geändert oder ergänzt und werden dadurch Träger öffentlicher Belange berührt, finden bei einer erneuten Beteiligung die Sätze 1 bis 4 entsprechend Anwendung.

(5) Die Gemeinde kann anstelle einer Beteiligung nach Absatz 4 einen Anhörungstermin festsetzen, in dem die beteiligten Träger öffentlicher Belange ihre Belange geltend machen müssen. Auf Antrag eines Trägers öffentlicher Belange im Anhörungstermin ist ihm Gelegenheit für eine abschließende Stellungnahme innerhalb von zwei Wochen zu geben. Absatz 4 Satz 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden. Auf Belange, die von den Trägern öffentlicher Belange in dem Anhörungstermin nach Satz 1 oder in der Stellungnahme nach Satz 2 nicht vorgetragen wurden, ist Absatz 4 Satz 4 entsprechend anzuwenden. Im übrigen ist Absatz 4 Satz 5 entsprechend anzuwenden.

(6) Bebauungspläne, die der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen sollen und die nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sind, sind der höheren Verwaltungsbehörde nicht nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 des Baugesetzbuchs anzuzeigen. Die Gemeinde hat ortsüblich bekanntzumachen, daß ein Bebauungsplan beschlossen worden ist; § 12 Satz 2 bis 5 des Baugesetzbuchs ist anzuwenden.”

c) Nach § 2 wird folgender § 2a eingefügt:

" § 2a

Bebauungsplan über Vergnügungsstätten

In den im Zusammenhang bebauten Gebieten, auf die § 34 Abs. 1 des Baugesetzbuchs Anwendung findet, können in einem Bebauungsplan aus besonderen städtebaulichen Gründen Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten festgesetzt werden, um eine Beeinträchtigung

1. von Wohnnutzungen oder
2. von anderen schutzbedürftigen Anlagen, wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten, oder
3. der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets

zu verhindern; in Gebieten mit überwiegend gewerblicher Nutzung können solche Bestimmungen nur zum Schutz der in Nummer 2 bezeichneten Anlagen oder zur Verhinderung einer städtebaulich nachteiligen Massierung von Vergnügungsstätten festgesetzt werden. "

d) § 3 wird wie folgt gefaßt:

„ § 3

Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde

(1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht beim Kauf von unbebauten Grundstücken zu, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist oder die nach §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können.

(2) § 25 Abs. 2, die §§ 26 und 27 Abs. 1, § 28 Abs. 1, 2, 5 und 6 und § 89 des Baugesetzbuchs sind entsprechend anzuwenden. Die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Gemeinde nach den §§ 24 und 25 des Baugesetzbuchs bleiben unberührt; in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, in welchem die Anwendung der §§ 152 bis 156 des Baugesetzbuchs nicht ausgeschlossen ist, oder in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich ist Absatz 1 nicht anzuwenden. Ein Verzicht der Gemeinde nach § 28 Abs. 5 des Baugesetzbuchs erstreckt sich auch auf das Vorkaufsrecht nach Absatz 1.

(3) Der von der Gemeinde zu zahlende Betrag bemißt sich abweichend von § 28 Abs. 2 Satz 2 des Baugesetzbuchs nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 194 des Baugesetzbuchs) im Zeitpunkt des Verkaufsfalls, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich

recht zum Verkehrswert aus, ist der Verkäufer berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsaktes über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 354 und § 356 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Tritt der Verkäufer vom Vertrag zurück, trägt die Gemeinde die Kosten des Vertrags auf der Grundlage des Verkehrswertes. Nach Ablauf der Frist nach Satz 2 ist § 28 Abs. 3 Satz 2 bis 4 des Baugesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Führt die Gemeinde das Grundstück nicht innerhalb einer angemessenen Frist dem mit der Ausübung des Vorkaufsrechts verfolgten Zweck zu, hat sie dem Verkäufer einen Betrag in Höhe des Unterschiedes zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem Verkehrswert zu zahlen. § 44 Abs. 3 Satz 2 und 3, § 43 Abs. 2 Satz 1 sowie die §§ 121 und 122 des Baugesetzbuchs sind entsprechend anzuwenden.

(4) Soll das im Wege der Ausübung des Vorkaufsrechts zu erwerbende Grundstück einer Nutzung für sozialen Wohnungsbau oder der Wohnbebauung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zugeteilt werden, kann die Gemeinde das ihr zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines anderen (Begünstigten) ausüben, wenn dieser in der Lage ist,

das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu bebauen, und er sich hierzu verpflichtet. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines Begünstigten hat die Gemeinde die Frist, in der das Grundstück zu dem vorgesehenen Zweck zu verwenden ist, zu bezeichnen. 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. Für den von dem Begünstigten zu zahlenden Betrag und das Verfahren

gelten die Absätze 2 und 3 entsprechend. Kommt der Begünstigte seiner Verpflichtung nach den Sätzen 1 und 2 nicht nach, soll die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 102 des Baugesetzbuchs die Enteignung des Grundstücks zu ihren Gunsten oder zugunsten eines Bauwilligen verlangen, der dazu in der Lage ist und sich verpflichtet, die Baumaßnahmen innerhalb angemessener Frist durchzuführen. Für die Entschädigung und das Verfahren gelten die Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs über die Rückenteignung entsprechend. Die Haftung der Gemeinde nach Absatz 3 Satz 6 bleibt unberührt.

(5) Verwaltungsakte nach den Absätzen 3 und 4 können nur nach dem Dritten Teil des Dritten Kapitels des Baugesetzbuchs über das Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen angetochten werden."

e) § 4 wird wie folgt geändert:

aa) Dem Absatz 1 wird folgender Absatz vorangestellt:

„(1) Wird im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, auf den § 20 Abs. 2 Satz 2 der auf Grund des § 2 Abs. 5 des Baugesetzbuchs erlassenen Verordnung in einer bis zum 26. Januar 1990 geltenden Fassung anzuwenden ist, die zulässige Geschossfläche durch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen überschritten, kann die Überschreitung zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen; die Zulassung ist nicht auf Einzelfälle beschränkt. Die Gemeinde kann Gebiete bezeichnen, in denen über die Zulassung nach Satz 1 im Einvernehmen mit ihr entsprechend § 36 des Baugesetzbuchs entschieden wird.“

bb) Der bisherige Absatz 1 wird Absatz 1 a und wie folgt geändert:

aaa) In Satz 1 wird das Semikolon durch einen Punkt ersetzt und der zweite Halbsatz gestrichen.

bbb) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Bei dringendem Wohnbedarf kann auch in mehreren vergleichbaren Fällen befreit werden; bei vorübergehender Unterbringung und bei vorübergehendem Wohnen ist die Befreiung nicht auf Einzelfälle beschränkt.“

ccc) Satz 2 wird Satz 3 und wie folgt gefaßt:

„Die Sätze 1 und 2 sind auf die Befreiung nach § 34 Abs. 2 Halbsatz 2 des Baugesetzbuchs entsprechend anzuwenden.“

cc) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 2 a eingefügt:

„(2 a) Die Gemeinde kann durch Satzung über § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs hinaus Außenbereichsflächen in die Gebiete nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs einbeziehen, wenn

1. die einbezogenen Flächen durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind,
2. die Einbeziehung ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgt und
3. für die einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 3 des Baugesetzbuchs festgesetzt wird, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.“

dd) Absatz 3 wird wie folgt gefaßt:

¹(3) § 35 Abs. 4 des Baugesetzbuchs ist für Vorhaben zu Wohnzwecken in folgender Fassung anzuwenden:

¹(4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 des Baugesetzbuchs 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 einer baulichen Anlage im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs; die Änderung muß dabei an einem Gebäude der Hofstelle im Rahmen des am 1. Mai 1990 vorhandenen Bestands, das in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem land- oder forstwirtschaftlichen Wohngebäude steht, vorgenommen werden; die äußere Gestalt des Gebäudes muß im wesentlichen gewahrt bleiben; die Frist zwischen der Aufgabe der Nutzung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs und der Nutzungsänderung darf nicht mehr als fünf Jahre betragen; neben den Wohnungen nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs sind höchstens drei Wohnungen je Hofstelle zulässig, wenn die erforderlichen Anlagen der Versorgung und Entsorgung vorhanden oder gesichert sind,
2. die Neuerrichtung eines gleichartigen, zulässigerweise errichteten Wohngebäudes an gleicher Stelle, wenn das vorhandene Gebäude Mißstände oder Mängel aufweist, 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; hat der Eigentümer das Wohngebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß das neu errichtete Wohngebäude für den Eigenbedarf des 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; dabei sind höchstens zwei Wohnungen zulässig, wenn bei Einrichtung einer zweiten Wohnung Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß das Wohngebäude vom

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."

f) § 5 wird wie folgt geändert:

- aa) In Absatz 2 Halbsatz 1 werden die Wörter "§ 19 Abs. 3 Satz 3" durch die Wörter "§ 19 Abs. 3 Satz 2" ersetzt.
- bb) In Absatz 2 Halbsatz 2 werden die Wörter "§ 19 Abs. 3 Satz 4 und 5" durch die Wörter "§ 19 Abs. 3 Satz 3 und 4" ersetzt.
- cc) In Absatz 3 Satz 1 werden die Wörter "§ 19 Abs. 3 Satz 7" durch die Wörter "§ 19 Abs. 3 Satz 6" ersetzt.

g) § 6 wird wie folgt neu gefaßt:

„§ 6

Städtebaulicher Vertrag

(1) Die Gemeinde kann einem Dritten durch Vertrag die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch oder diesem Gesetz übertragen oder hierüber andere Vereinbarungen treffen. Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere die privatrechtliche Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und Freilegung von Grundstücken, sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit Baumaßnahmen durchgeführt werden können, und die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planungen sein.

(2) Vertragliche Vereinbarungen im Zusammenhang mit Bauleitplanverfahren oder sonstigen städtebaulichen Satzungsverfahren können insbesondere getroffen werden, um die mit der Bauleitplanung oder Satzung unter Beachtung von § 1 des Baugesetzbuchs verfolgten Ziele und Zwecke vorzubereiten oder zu sichern.

Hierzu gehören auch vertragliche Vereinbarungen mit dem Ziel,

1. die Grundstücke binnen angemessener Frist einer Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zuzuführen,
2. den dringenden Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zu decken oder
3. dem Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu dienen.

§ 2 Abs. 3 des Baugesetzbuchs bleibt unberührt: ein Anspruch auf Aufstellung eines Baueckplans oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung kann durch Vertrag nicht begründet werden.

(3) Bauwillige können sich gegenüber der Gemeinde durch Vertrag verpflichten, Kosten und sonstige Aufwendungen zu übernehmen, die der Gemeinde für städtebauliche Planungen, andere städtebauliche Maßnahmen sowie Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen, entstehen; die städtebaulichen Maßnahmen, Anlagen und Einrichtungen können auch außerhalb des Gebiets liegen. Auch die Bereitstellung erforderlicher Grundstücke kann vereinbart werden. Die Kosten und Aufwendungen sowie die Planungen, städtebaulichen Maßnahmen, Anlagen und Einrichtungen müssen Voraussetzung oder Folge des vom Bauwilligen geplanten Vorhabens sein. Die vertraglich vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein; die Vereinbarung einer vom Bauwilligen zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf Erteilung der Genehmigung hatte und sie auch nicht als Nebenbestimmung gefordert werden konnte.

(4) Ein Vertrag nach Absätzen 1 bis 3 bedarf der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist.

(5) Die Zulässigkeit anderer städtebaulicher Verträge bleibt unberührt."

h) § 7 wird wie folgt gefaßt:

„ § 7

Satzung über den Vorhaben-
und Erschließungsplan

(1) Die Gemeinde kann durch Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, die nicht bereits nach den §§ 30, 31 und 33 bis 35 des Baugesetzbuchs zulässig sind, wenn

1. die Vorhaben ohne Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans nicht zugelassen werden können,
2. der Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet (Durchführungsvertrag); die §§ 127 bis 135 des Baugesetzbuchs sind nicht anzuwenden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil der Satzung. Einzelne Grundstücksflächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans können in die Satzung einbezogen werden, wenn dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. In der Satzung können ergänzende Bestimmungen in entsprechender Anwendung des § 9 des Baugesetzbuchs und der auf Grund des § 2 Abs. 5 des Baugesetzbuchs erlassenen Verordnung getroffen werden.

(2) Die Satzung muß mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere mit § 1 Abs. 3 bis 6 des Baugesetzbuchs

vereinbar sein. Die Satzung ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln; § 8 Abs. 2 bis 4 des Baugesetzbuchs, § 246a Abs. 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs und § 1 Abs. 2 sind entsprechend anzuwenden.

(3) Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Satzungsverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden; § 2 Abs. 3 des Baugesetzbuchs gilt entsprechend. Vor dem Erlaß der Satzung ist den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben. Die Gemeinde kann anstelle der Beteiligung nach Satz 2 eine Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange in entsprechender Anwendung des § 3 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuchs und des § 4 des Baugesetzbuchs durchführen; § 2 Abs. 3 bis 5 ist entsprechend anzuwenden, auch wenn das Vorhaben anderen Zwecken als der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll. Die Abstimmung mit benachbarten Gemeinden ist entsprechend § 2 Abs. 2 des Baugesetzbuchs durchzuführen. Die Satzung ist der höheren Verwaltungsbehörde entsprechend § 11 Abs. 3 des Baugesetzbuchs anzuzeigen; im Anzeigeverfahren ist die Verletzung von Rechtsvorschriften innerhalb eines Monats geltend zu machen. § 6 Abs. 4 Satz 2 und 3 des Baugesetzbuchs ist mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, daß die Frist um höchstens zwei Monate verlängert werden kann. Die Satzung und die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist ortsüblich bekanntzumachen; die Bekanntmachung kann auch in entsprechender Anwendung des § 12 des Baugesetzbuchs vorgenommen werden. Betrifft die Satzung Grundstücksflächen im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans, tritt der Bebauungsplan mit dem Inkrafttreten der Satzung insoweit außer Kraft; hierauf ist in der Bekanntmachung der Satzung hinzuweisen.

(4) Im Gebiet der Satzung ist ein Vorhaben zulässig, wenn es der Satzung nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Die §§ 31, 33 und 36 des Baugesetzbuchs sind entsprechend anzuwenden. Die Satzung gilt für Zwecke der Teilungsgenehmigung und Grenzregelung nach dem Baugesetzbuch als Bebauungsplan. Sie gilt für Zwecke der Enteignung als Bebauungsplan nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs, um Grundstücke entsprechend den Bestimmungen der Satzung, die im Bebauungsplan als Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs getroffen werden können, für öffentliche Zwecke zu nutzen oder eine solche Nutzung vorzubereiten.

(5) Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 durchgeführt, soll die Gemeinde die Satzung aufheben. Wechselt der Träger des Vorhabens, kann die Gemeinde die Satzung aufheben, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 gefährdet ist. Aus der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden.

(6) Die Vorschriften über die Aufstellung der Satzung gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung oder Aufhebung; für die Änderung gelten § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und § 2 Abs. 7 entsprechend.

(7) Die Aufstellung eines Bebauungsplans bleibt unberührt. Absatz 3 Satz 8 ist entsprechend anzuwenden.

(8) Für Satzungen nach dieser Vorschrift gilt § 18 des Investitionsvorranggesetzes in seinem Anwendungsbereich, wenn die Durchführung des Vorhabens nach dem Plan für die Sicherung oder Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Deckung eines Wohnbedarfs der Bevölkerung oder für erforderliche Infrastrukturmaßnahmen dringlich ist. § 33 des Baugesetzbuchs ist in diesen Fällen nicht entsprechend anzuwenden."

i) § 8 wird aufgehoben.

j) § 9 wird wie folgt geändert:

aa) In Absatz 1 werden die Wörter "§ 11 Abs. 3" durch die Wörter "§ 11 Abs. 1 Halbsatz 2" ersetzt.

bb) In Absatz 2 wird in der Nummer 2 das Semikolon durch einen Punkt ersetzt und die Nummer 3 gestrichen.

cc) Absatz 3 wird wie folgt gefaßt:

"(3) Auf die Satzungen nach § 4 Abs. 2 a und 4 und § 7 sind die §§ 214 bis 216 des Baugesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Für die Rechtswirksamkeit einer Satzung nach § 4 Abs. 2 a ist unbeachtlich, wenn die Voraussetzung, daß die einbezogenen Flächen durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind, nicht richtig beurteilt worden ist. Für die Rechtswirksamkeit einer Satzung nach § 7 ist unbeachtlich, wenn die Voraussetzung, daß die Vorhaben ohne Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans nicht zugelassen werden können, nicht richtig beurteilt worden ist oder eine Verlängerung der Frist im Anzeigeverfahren nach § 7 Abs. 3 Satz 6 nicht erfolgt ist."

dd) In Absatz 4 werden anstelle der Wörter "§§ 1 und 2" die Wörter "§§ 1, 2 und 2a" eingefügt.

K) § 10 wird wie folgt geändert:

aa) Absatz 1 wird wie folgt gefaßt:

„(1) Satzungen nach § 2a, § 4 Abs. 2a und 4 und § 7 gelten für Zwecke der Normenkontrolle nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung als solche nach dem Baugesetzbuch. Das gleiche gilt für Rechtsverordnungen nach Absatz 3 Satz 1 in Verbindung mit § 246 Abs. 2 des Baugesetzbuchs.“

bb) Absatz 2 wird wie folgt gefaßt:

„(2) Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Genehmigung eines Vorhabens, das überwiegend Wohnzwecken, auch zum vorübergehenden Wohnen oder zur vorübergehenden Unterbringung, dient, haben keine aufschiebende Wirkung.“

Der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung (§ 80a Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 80 Abs. 5 Satz 1 der Verwaltungsgerichtsordnung) kann nur innerhalb eines Monats nach Zustellung der Genehmigung gestellt werden. § 58 der Verwaltungsgerichtsordnung ist entsprechend anzuwenden. Treten später Tatsachen ein, die die Anordnung der aufschiebenden Wirkung rechtfertigen, so kann ein hierauf gestützter Antrag nach § 80a Abs. 3, Abs. 1 Nr. 2 der Verwaltungsgerichtsordnung innerhalb einer Frist von einem Monat gestellt werden. Die Frist beginnt in dem Zeitpunkt, in dem der Dritte von den Tatsachen Kenntnis erlangt.“

cc) Absatz 3 Satz 2 wird aufgehoben.

l) § 11 wird wie folgt geändert:

aa) Absatz 2 wird wie folgt gefaßt:

“(2) § 2 Abs. 2, 3 und 7 ist auch auf Bebauungsplanverfahren, die vor dem 1. Juni 1990 eingeleitet worden sind, anzuwenden, soweit mit den dort bezeichneten Verfahrensschritten vor dem 1. Juni 1990 noch nicht begonnen worden ist. § 2 Abs. 4 und 5 in der ab dem 1. April 1993 geltenden Fassung ist auf Bebauungsplanverfahren anzuwenden, soweit mit den dort bezeichneten Verfahrensschritten vor dem 1. April 1993 noch nicht begonnen worden ist. Nach dem 31. Dezember 1997 ist § 2 Abs. 2 bis 5 und 7 weiter anzuwenden auf Verfahren, in denen vor dem 1. Januar 1998 der Entwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt oder mit der Beteiligung der Betroffenen nach § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 2 begonnen worden ist.“

bb) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 2 a angefügt:

“(2 a) § 2 Abs. 6 ist in der bis zum 31. März 1993 geltenden Fassung auf Bebauungspläne anzuwenden, die vor dem 31. März 1993 der höheren Verwaltungsbehörde nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 des Baugesetzbuchs angezeigt worden sind. Auf Bebauungspläne, die vor dem 1. Januar 1998 als Satzung beschlossen worden sind, ist § 2 Abs. 6 weiter anzuwenden.“

h) § 12 wird wie folgt gefaßt:

„§ 12

Überleitungsvorschrift für das Vorkaufsrecht

(1) Auf Verkaufsfälle aus der Zeit vor dem 1. Juni 1990 sind die Vorschriften dieses Gesetzes nicht anzuwenden.

(2) Auf Verkaufsfälle aus der Zeit nach dem 31. Mai 1990 und vor dem 1. April 1993 sind die Vorschriften dieses Gesetzes in der bis zum 31. März 1993 geltenden Fassung anzuwenden.

(3) Auf Verkaufsfälle aus der Zeit nach dem 31. März 1993 und vor dem 1. Januar 1998 sind die Vorschriften dieses Gesetzes weiter anzuwenden.“

h) § 13 wird wie folgt gefaßt:

„§ 13

Überleitungsvorschrift für die Zulässigkeit von Vorhaben

(1) § 4 Abs. 2 ist anzuwenden auf Vorhaben,

1. über deren Zulässigkeit vor dem 1. Juni 1990 entschieden worden und die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden ist,
2. für die nach dem 31. Mai 1990 und vor dem 1. Januar 1998 bei der zuständigen Behörde ein Antrag auf Genehmigung gestellt wurde und darüber vor dem 1. Januar 1998 noch nicht unanfechtbar entschieden worden ist.

(2) § 4 Abs. 1, 1 a und 3 ist anzuwenden auf Vorhaben,

1. über deren Zulässigkeit vor dem 1. April 1993 entschieden worden und die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden ist,
2. für die nach dem 31. März 1993 und vor dem 1. Januar 1998 bei der zuständigen Behörde ein Antrag auf Genehmigung gestellt wurde und darüber vor dem 1. Januar 1998 noch nicht unanfechtbar entschieden worden ist.

(3) § 4 Abs. 2 a und 4 ist auch auf Satzungen anzuwenden, für die vor dem 1. Januar 1998 das Anzeigeverfahren eingeleitet worden ist.“

o) In § 14 wird das Datum „1. Juni 1995“ durch das Datum „1. Januar 1998“ ersetzt.

p) § 15 wird wie folgt gefaßt:

. § 15

Überleitungsvorschrift zur Satzung
über den Vorhaben- und Erschließungsplan

§ 7 ist auch auf Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan anzuwenden, für die vor dem 1. Januar 1998 das Anzeigeverfahren eingeleitet worden ist."

q) § 16 wird aufgehoben.

r) In § 17 wird das Datum „31. Mai 1995“ durch das Datum „31. Dezember 1997“ ersetzt.

s) § 18 wird wie folgt geändert:

aa) In Absatz 1 werden das Datum „31. Mai 1995“ durch das Datum „31. Dezember 1997“ ersetzt und hinter dem Wort „Satzungen“ die Wörter „und Rechtsverordnungen“ eingefügt.

bb) In Absatz 2 werden das Datum „31. Mai 1990“ durch das Datum „31. März 1993“ und das Datum „1. Juni 1995“ durch das Datum „1. Januar 1998“ ersetzt.

cc) Dem Absatz 2 wird folgender Satz 2 angefügt:

„Auf Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten gegen eine bauaufsichtliche Genehmigung, die nach dem 31. Mai 1990 und vor dem 1. April 1993 erteilt worden ist, ist § 10 Abs. 2 in der bis zum 31. März 1993 gelten- den Fassung anzuwenden.“

t) § 19 wird durch die folgenden §§ 19 und 20 ersetzt:

. § 19

Erstreckung auf die neuen Länder;
besondere Überleitungsvorschriften

(1) Abweichend von Anlage I Kapitel XIV Abschnitt I Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122) tritt dieses Gesetz am 1. April 1993 in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet in Kraft. § 2 Abs. 2 und 3 kann auch auf Bebauungspläne angewendet werden, die anderen Zwecken als der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen sollen.

(2) In dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet gelten die Überleitungsvorschriften der §§ 11 bis 18 mit folgenden besonderen Maßgaben:

1. (Bauleitplanung)

§ 1 Abs. 2 ist anzuwenden auf Bebauungspläne, für die vor dem 1. April 1993 noch kein Beschuß nach § 10 des Baugesetzbuchs gefaßt worden ist. § 2 Abs. 2 bis 5 und 7 ist auch auf Bebauungsplanverfahren, die vor dem 1. April 1993 eingeleitet worden sind, anzuwenden, soweit mit den dort bezeichneten Verfahrensschritten vor dem 1. April 1993 noch nicht begonnen worden ist.

2. (Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde)

§ 12 Abs. 2 ist nicht anzuwenden.

3. (Zulässigkeit von Vorhaben)

§ 4 Abs. 1 a. 2 Satz 2 und Abs. 3 ist anzuwenden auf Vorhaben.

- a) über deren Zulässigkeit vor dem 1. April 1993 entschieden worden und die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden ist.
- b) für die nach dem 31. März 1993 und vor dem 1. Januar 1998 bei der zuständigen Behörde ein Antrag auf Genehmigung gestellt wurde und darüber vor dem 1. Januar 1998 noch nicht unanfechtbar entschieden worden ist.

4. (Fristen über die Erteilung von Genehmigungen)

§ 5 ist anzuwenden auf Anträge und Ersuchen, die nach dem 31. März 1993 und vor dem 1. Januar 1998 bei der zuständigen Behörde eingehen.

5. (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Ist die Genehmigung einer Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan vor dem 1. April 1993 beantragt worden, sind hinsichtlich des Genehmigungsverfahrens die Maßgaben des § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 des Baugesetzbuchs in der bis zum 31. März 1993 geltenden Fassung weiter anzuwenden. Ist vor dem 1. April 1993 über die Zulässigkeit des Vorhabens entschieden worden und die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden, ist § 7 Abs. 4 anzuwenden.

6. (Allgemeine Vorschriften)

§ 18 Abs. 2 Satz 2 ist nicht anzuwenden.

§ 20

Geltungsdauer

Bis zum 31. Dezember 1997 gelten im Rahmen ihres Anwendungsbereichs die besonderen Vorschriften des Ersten Teils dieses Gesetzes anstelle der Vorschriften des Baugesetzbuchs oder ergänzend dazu."

3. Artikel 9 wird gestrichen.

Artikel 3

Änderung der Baunutzungsverordnung

§ 25c der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Absätze 2 und 3 werden aufgehoben.
2. Die Absatzbezeichnung „(1)“ wird gestrichen.

Artikel 4

Änderung des Raumordnungsgesetzes

Das Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 1991 (BGBl. I S. 1726, 1883) wird wie folgt geändert:

1. In § 2 Abs. 1 wird nach Nummer 12 folgende Nummer 13 angefügt:

„13. Einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung soll besonders Rechnung getragen werden. Bei der Ausweisung von Gebieten, in denen viele Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, ist der Wohnbedarf der dort voraussichtlich arbeitenden Bevölkerung zu beachten; dabei ist auf eine funktional sinnvolle Zuordnung dieser Gebiete zu den Wohngebieten hinzuwirken.“

2. In § 4 Abs. 4 wird das Wort „Bundesländern“ durch das Wort „Ländern“ ersetzt.

3. Dem § 5 wird folgender Absatz 5 angefügt:

„(5) Die Länder schaffen Rechtsgrundlagen für ein Verfahren zur Abweichung von Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Bis zur Schaffung von Rechtsgrundlagen kann die zuständige Landesplanungsbehörde im Einvernehmen mit den fachlich berührten Stellen und im Benehmen mit den betroffenen Gemeinden im Einzelfall Abweichungen zulassen, wenn die Abweichungen unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sind und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.“

4. § 6a wird wie folgt gefaßt:

„§ 6a

Raumordnungsverfahren

(1) Die Länder schaffen Rechtsgrundlagen für ein Verfahren, in dem raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen untereinander und mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt werden (Raumordnungsverfahren). Durch das Raumordnungsverfahren wird festgestellt,

1. ob raumbedeutsame Planungen oder Maßnahmen mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmen,
2. wie raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen unter den Gesichtspunkten der Raumordnung aufeinander abgestimmt oder durchgeführt werden können.

Im Raumordnungsverfahren sind die raumbedeutsamen Auswirkungen der Planung oder Maßnahme auf die in § 2 genannten Belange unter überörtlichen Gesichtspunkten zu prüfen. Die Feststellung nach Satz 2 schließt die Prüfung vom Träger der Planung oder Maßnahme eingeführter Standort- oder Trassenalternativen ein.

(2) Die Bundesregierung bestimmt durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorhaben, für die ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden soll, wenn sie im Einzelfall raumbedeutsam sind und überörtliche Bedeutung haben.

(3) Von einem Raumordnungsverfahren kann abgesehen werden, wenn eine ausreichende Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung auf andere Weise gewährleistet wird; dies gilt insbesondere, wenn das Vorhaben

1. räumlich und sachlich hinreichend konkreten Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht oder widerspricht oder
2. den rechtsverbindlichen Festsetzungen eines den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßten Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuchs entspricht oder widerspricht und sich die Zulässigkeit dieses Vorhabens nicht nach den in § 38 des Baugesetzbuchs genannten Rechtsvorschriften bestimmt oder
3. in einem anderen gesetzli-
chen Abstimmungsverfahren unter Beteiligung der Landesplanungsbehörde festgelegt worden ist."

(4) Die Länder regeln die Einholung der erforderlichen Angaben für die Planung ~~oder~~ Maßnahme.

(5) Die in § 4 Abs. 5 genannten Stellen sind zu unterrichten und zu beteiligen. Bei Vorhaben des Bundes oder bundesunmittelbarer Planungsträger ist im Benehmen mit der zuständigen Stelle über die Einleitung eines Raumordnungsverfahrens zu entscheiden.

(6) Bei Vorhaben der militärischen Verteidigung entscheidet der zuständige Bundesminister oder die von ihm bestimmte Stelle, bei Vorhaben der zivilen Verteidigung die zuständige Stelle, über Art und Umfang der Angaben für die Planung oder Maßnahme.

(7) Die Länder können regeln, ob und in welchem Umfang die Öffentlichkeit einbezogen wird. Bei Vorhaben nach Absatz 6 entscheiden darüber, ob und in welchem Umfang die Öffentlichkeit einbezogen wird, die dort genannten Stellen.

(8) Über die Notwendigkeit ein Raumordnungsverfahren durchzuführen, ist innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Einreichung der hierfür erforderlichen Unterlagen zu entscheiden. Das Raumordnungsverfahren ist nach Vorliegen der vollständigen Unterlagen innerhalb einer Frist von sechs Monaten abzuschließen.

(9) Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens ist von den in § 4 Abs. 5 genannten Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die den im Raumordnungsverfahren beurteilten Gegenstand betreffen sowie bei Genehmigungen, Planfeststellungen und sonstigen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit des Vorhabens nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen. Die Pflicht, Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 5 Abs. 4 zu beachten, bleibt unberührt. Für das Verfahren der Bauleitplanung ist das Ergebnis des Raumord-

nungsverfahrens in die Abwägung nach § 1 Abs. 5 und 6 des Baugesetzbuchs mit einzubeziehen. Die

(10) Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens hat gegenüber dem Träger des Vorhabens und gegenüber einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung. Es ersetzt nicht die Genehmigungen, Planfeststellungen oder sonstigen behördlichen Entscheidungen nach anderen Rechtsvorschriften. Das Berücksichtigungsgebot nach Absatz 9 bleibt unberührt.

(11) Für die Länder Berlin, Bremen und Hamburg gilt die Verpflichtung nach Absatz 1 Satz 1 nicht. Schaffen diese Länder Rechtsgrundlagen für Raumordnungsverfahren, finden die Absätze 1 bis 10 Anwendung.

(12) In den Ländern Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen soll bis zum 31. März 1998 von der Durchführung von Raumordnungsverfahren im Einzelfall abgesehen werden, wenn durch das Raumordnungsverfahren bedeutsame Investitionen unangemessen verzögert wurden."

5. In § 8 Abs. 1 Nr. 4 wird das Wort „Bundesländern“ durch das Wort „Ländern“ ersetzt.

Artikel 5

Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes

Das Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), wird wie folgt geändert:

1. § 4 Satz 3 wird folgt gefaßt:

"Die §§ 1 bis 3, 7, 8 a bis 8 c, 9, 12 Abs. 4 Satz 2, die §§ 20, 20 a, 20 d Abs. 4 bis 6 und die §§ 20 e bis 23, 26 bis 26 c, 28 bis 40 gelten unmittelbar."

2. Nach § 8 werden folgende §§ 8 a bis 8 c eingefügt:

"§ 8 a

Vernachlässigung zum Baurecht

(1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Dazu gehören auch Entscheidungen über Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 des Baugesetzbuchs, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Dabei sind die Darstellungen der Landschaftspläne zu berücksichtigen. Die Festsetzungen nach Satz 2 im sonstigen Geltungsbereich eines Bebauungsplans können ergänzend zu § 9 des Baugesetzbuchs den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ganz oder teilweise zugeordnet werden. Die Sätze 1 bis 4 gelten entspre-

chend für Satzungen nach § 4 Abs. 2 a und § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch.

(2) Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen und während der Planaufstellung nach den §§ 30 und 33 des Baugesetzbuchs sind § 8 Abs. 2 Satz 1 und die Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 anzuwenden, soweit der Bebauungsplan oder der Entwurf des Bebauungsplans entsprechende Festsetzungen auf den Grundstücksflächen oder den Grundstücksflächen zugeordnete Festsetzungen nach Absatz 1 enthält oder solche Festsetzungen vorsieht; im Übrigen ist § 8 nicht anzuwenden.

(3) Die Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vom Vorhabenträger durchzuführen. Soweit Festsetzungen den Grundstücken nach Absatz 1 Satz 4 zugeordnet sind, soll die Gemeinde diese an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen, sofern die Durchführung nicht auf andere Weise gesichert ist. Die Maßnahmen können bereits vor dem Eingriff durchgeführt werden, wenn dies aus städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Naturschutzes erforderlich ist; die Kosten können geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.

(4) Soweit die Gemeinde Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Absatz 3 durchführt, sind die Kosten auf die zugeordneten Grundstücke zu verteilen.

Verteilungsmaßstäbe sind

1. die überbaubare Grundstücksfläche,
2. die zulässige Grundfläche,
3. die Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen.

Die Verteilungsmaßstäbe können miteinander verbunden werden. Die Absätze 2 bis 4 gelten auch für Vorhaben im Geltungsbereich einer Satzung nach § 4 Abs. 2 a und § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch.

(5) Die Gemeinden können durch Satzung regeln

1. Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Absatz 1 Satz 4 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans,
2. den Umfang der Kostenerstattung nach Absatz 3; dabei ist § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 und Satz 2 des Baugesetzbuchs entsprechend anzuwenden,
3. die Art der Kostenermittlung und die Höhe des Einheitssatzes entsprechend § 130 des Baugesetzbuchs,
4. die Verteilung der Kosten nach Absatz 4 einschließlich einer Pauschalierung der Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen nach Biotop- und Nutzungstypen.

- 5. die Voraussetzungen für die Anforderung von Vorauszahlungen.
- 5. die Fälligkeit des Kostenerstattungsbetrags.

(6) Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 des Baugesetzbuchs zulässig sind, sind nicht als Eingriffe anzusehen, soweit sich aus Absatz 4 Satz 4 nichts anderes ergibt.

(7) Entscheidungen nach § 8 über Vorhaben nach § 35 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuchs und Entscheidungen über die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 34 des Baugesetzbuchs ergeben im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Äußert sich in den Fällen des § 34 des Baugesetzbuchs die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde nicht binnen eines Monats, kann die für die Entscheidung zuständige Behörde davon ausgehen, daß Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege von dem Vorhaben nicht berührt werden. Das Benehmen ist nicht erforderlich in den Fällen des Absatzes 2 und des Absatzes 4 Satz 4. Im übrigen bleibt § 8 Abs. 5 Satz 1 unberührt.

(8) Die Geltung des § 8 für Bebauungspläne, soweit sie auf Grund gesetzlicher Vorschriften eine Planfeststellung ersetzen, bleibt unberührt.

§ 8 b

Abweichende Ländervorschriften

Die Länder können abweichend von § 8 a bestimmen, daß bis zum 31. März 1998

1. § 8 a Abs. 1 auf Bauleitpläne und auf Satzungen nach § 4 Abs. 2 a und § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch nicht anzuwenden ist und
2. Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen und während der Planaufstellung nach den §§ 30 und 33 des Baugesetzbuchs und im Geltungsbereich einer Satzung nach § 4 Abs. 2 a und § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft anzusehen sind.

§ 1 Abs. 5 und 6 des Baugesetzbuchs bleibt unberührt.

§ 8 c

Überleitungsvorschrift zu § 8 a

§ 8 a Abs. 2 bis 7 ist auch anzuwenden auf Vorhaben

1. in Gebieten mit Bebauungsplänen, die vor dem 1. April 1993 Kraft getreten sind, oder
2. über deren Zulässigkeit vor dem 1. April 1993 entschieden worden und die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden ist."

Artikel 6

Änderung des Abfallgesetzes

Das Gesetz über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 1410, 1501), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XII, Sachgebiet D, Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 889, 1117) wird wie folgt geändert:

1. § 7 wird wie folgt gefaßt:

„§ 7

Zulassung von Abfallentsorgungsanlagen

(1) Die Errichtung und der Betrieb von ortsfesten Abfallentsorgungsanlagen zur Lagerung oder Behandlung von Abfällen sowie die wesentliche Änderung einer solchen Anlage oder ihres Betriebes bedürfen der Genehmigung nach den Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; einer weiteren Zulassung nach diesem Gesetz bedarf es nicht. § 6 findet Anwendung.

(2) Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Ablagerung von Abfällen (Deponien) sowie die wesentliche Änderung einer solchen Anlage oder ihres Betriebes bedürfen der Planfeststellung durch die zuständige Behörde. In dem Planfeststellungsverfahren ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

(3) Die zuständige Behörde kann an Stelle eines Planfeststellungsverfahrens auf Antrag oder von Amts wegen ein Genehmigungsverfahren durchführen, wenn

1. die Errichtung und der Betrieb einer unbedeutenden Deponie oder
2. die wesentliche Änderung einer Deponie oder ihres Betriebes beantragt wird, soweit die Änderung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf ein in § 2 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung genannten Schutzgutes haben kann, oder

3. die Errichtung und der Betrieb einer Deponie beantragt wird, die ausschließlich oder überwiegend der Entwicklung und Erprobung neuer Verfahren dient und die Genehmigung für einen Zeitraum von höchstens zwei Jahren nach Inbetriebnahme der Anlage erteilt werden soll; dieser Zeitraum kann auf Antrag bis zu einem weiteren Jahr verlängert werden.

Satz 1 Nr. 1 und 2 gilt nicht für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen zur Ablagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen, wenn hiervon erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können; für diese Anlagen kann die Genehmigung nach Satz 1 Nr. 3 höchstens für einen Zeitraum von einem Jahr erteilt werden. Die zuständige Behörde soll in der Regel ein Genehmigungsverfahren durchführen, wenn die Änderung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf ein in § 2 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung genannten Schutzgutes hat, und den Zweck verfolgt, eine wesentliche Verbesserung für diese Schutzgüter herbeizuführen."

2. § 7a Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Nach dem Wort „Widerrufs“ werden die Worte „für einen Zeitraum von sechs Monaten“ eingefügt und die Worte „mit der Ausführung“ durch die Worte „mit der Errichtung und dem Betrieb des Vorhabens“ ersetzt.

- b) Folgender Satz 2 wird angefügt:

„Diese Frist kann auf Antrag um weitere sechs Monate verlängert werden.“

3. Nach § 7a wird folgender § 7b eingefügt:

„§ 7b

Planfeststellungsverfahren

Für das Planfeststellungsverfahren gelten die §§ 72 bis 78 des Verwaltungsverfahrensgesetzes

Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates weitere Einzelheiten des Planfeststellungsverfahrens, insbesondere Art und Umfang der Antragsunterlagen, zu regeln.“

4. In § 8 Abs. 1 Satz 1 wird die Angabe „§ 7 Abs. 1“ durch die Angabe „§ 7 Abs. 2“, die Angabe „§ 7 Abs. 2“ durch die Angabe „§ 7 Abs. 3“ und in Satz 3 das Wort „Abfallentsorgungsanlagen“ durch das Wort

„Deponien“ ersetzt. In Absatz 2 und Absatz 3 Nr. 2 wird jeweils das Wort „Abfallentsorgungsanlage“ durch das Wort „Deponie“ ersetzt.

5. § 8a wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 und Absatz 5 wird die Angabe „§ 7 Abs. 1“ jeweils durch die Angabe „§ 7 Abs. 2“ ersetzt.

b) In Absatz 2 wird die Angabe „§ 7 Abs. 2“ durch die Angabe „§ 7 Abs. 3“ ersetzt.

Artikel 7

Übergangsvorschrift

Bereits begonnene Verfahren zur Zulassung von Abfallentsorgungsanlagen sind nach den Vorschriften des Abfallgesetzes und den auf das Abfallgesetz gestützten Rechtsverordnungen zu Ende zu führen, wenn das Vorhaben bei Inkrafttreten dieses Gesetzes öffentlich bekannt gemacht worden ist.

Artikel 8

Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. August 1992 (BGBl. I S. 1564), wird wie folgt geändert:

1. § 4 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Die Sätze 1 und 2 erhalten folgende Fassung:

"Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebes in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen, sowie von ortsfesten Abfallentsorgungsanlagen zur Lagerung oder Behandlung von Abfällen bedürfen einer Genehmigung.

Mit Ausnahme von Abfallentsorgungsanlagen bedürfen Anlagen, die nicht gewerblichen Zwecken dienen und nicht im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmungen Verwendung finden, der Genehmigung nur, wenn sie in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche hervorzurufen."

b) In Satz 3 wird der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

"In der Rechtsverordnung kann auch vorgesehen werden, daß eine Genehmigung nicht erforderlich ist, wenn eine Anlage insgesamt oder in ihren in der Rechtsverordnung bezeichneten wesentlichen Teilen der Bauart nach zugelassen ist und in Übereinstimmung mit der Bauartzulassung errichtet und betrieben wird."

2. § 8 wird wie folgt gefaßt:

"§ 8
Teilgenehmigung

Auf Antrag kann eine Genehmigung für die Errichtung einer Anlage oder eines Teils einer Anlage oder für die Errichtung und den Betrieb eines Teils einer Anlage erteilt werden, wenn

1. ein berechtigtes Interesse an der Erteilung einer Teilgenehmigung besteht,
2. die Genehmigungsvoraussetzungen für den beantragten Gegenstand der Teilgenehmigung vorliegen und
3. eine vorläufige Beurteilung ergibt, daß der Errichtung und dem Betrieb der gesamten Anlage keine von vornherein unüberwindlichen Hindernisse im Hinblick auf die Genehmigungsvoraussetzungen entgegenstehen.

Die Bindungswirkung der vorläufigen Gesamtbeurteilung entfällt, wenn eine Änderung der Sach- oder Rechtslage oder Einzelprüfungen im Rahmen späterer Teilgenehmigungen zu einer von der vorläufigen Gesamtbeurteilung abweichenden Beurteilung führen."

3. § 10 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 2 werden im zweiten Halbsatz die Worte „oder zur Niederschrift bei der Behörde“ gestrichen.

bb) Satz 3 wird aufgehoben.

b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 4 werden die Worte „, wenn mehr als 300 Zustellungen vorzunehmen sind.“ durch einen Punkt ersetzt.

bb) Nummer 5 wird aufgehoben.

c) Dem § 10 Abs. 6 wird folgender Satz angefügt:

„Die §§ 17 und 19 des Verwaltungsverfahrensgesetzes sind anzuwenden; § 18 des Verwaltungsverfahrensgesetzes findet entsprechende Anwendung.“

d) Nach Absatz 6 wird folgender Absatz 6a eingefügt:

„(6a) Über den Genehmigungsantrag ist nach Eingang des Antrags und der nach Absatz 3 Satz 2 auszulegenden Unterlagen innerhalb einer Frist von sieben Monaten, in vereinfachten Verfahren innerhalb einer Frist von drei Monaten, zu entscheiden. Die zuständige Behörde kann die Frist um jeweils drei Monate verlängern, wenn dies wegen der Schwierigkeit der Prüfung oder aus Gründen, die dem Antragsteller zuzurechnen sind, erforderlich ist. Die Frist-

verlängerung soll gegenüber dem Antragsteller begründet werden.“

e) Absatz 8 wird wie folgt geändert:

aa) Sätze 1 und 2 werden durch folgenden Satz ersetzt:

„Die Zustellung des Genehmigungsbescheids an die Personen, die Einwendungen erhoben haben, kann durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden.“

bb) In Satz 6 wird der erste Halbsatz wie folgt gefaßt:

„Mit dem Ende der Auslegungsfrist gilt der Bescheid auch gegenüber Dritten, die keine Einwendung erhoben haben, als zugestellt.“

f) Absatz 10 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird das Wort „und“ durch ein Komma ersetzt.

bb) Nach den Worten „Teilgenehmigung (§ 8)“ werden die Worte „und einer Zulassung vorzeitigen Beginns (§ 15a)“ eingefügt.

g) Absatz 12 wird gestrichen.

4. § 13 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„Die Genehmigung schließt andere, die Anlage betreffende behördliche Entscheidungen ein, insbesondere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, Zulassungen, Verleihungen, Erlaubnisse und Bewilligungen, mit Ausnahme von Planfeststellungen, Zulassungen bergrechtlicher Betriebspläne, Zustimmungen, behördlichen Entscheidungen auf Grund atomrechtlicher Vorschriften und wasserrechtlichen Erlaubnissen und Bewilligungen nach §§ 7 und 8 des Wasserhaushaltsgesetzes; die Genehmigung kann mit einem Vorbehalt einer nachträglichen wasserrechtlichen Auflage erlassen werden.“

5. § 15 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird Satz 3 wie folgt gefaßt:

„Im übrigen gilt § 10 Abs. 6a Satz 2 und 3 entsprechend.“

b) Absatz 2 wird wie folgt gefaßt:

“(2) Die zuständige Behörde soll von der öffentlichen Bekanntmachung des Vorhabens und der Auslegung des Antrags und der Unterlagen absehen, wenn der Träger des Vorhabens dies beantragt und in den nach § 10 Abs. 3 Satz 2 auszulegenden Unterlagen keine Umstände darzulegen waren, die nachteilige Auswirkungen für die in § 1 genannten Schutzgüter besorgen lassen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn erkennbar ist, daß nachteilige Auswirkungen durch die getroffenen oder vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Maßnahmen ausgeschlossen werden oder die Nachteile im Verhältnis zu den jeweils vergleichbaren Vorteilen gering sind.“

6. § 15a wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 werden im zweiten Halbsatz in den Nummern 2 und 3 jeweils nach dem Wort „Errichtung“ die Worte „einschließlich des Probebetriebs“ eingefügt.

b) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt:

„(1a) Unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 kann die Genehmigungsbehörde auch den Betrieb der Anlage zulassen, wenn die Änderung der Erfüllung einer sich aus diesem Gesetz oder einer auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnung ergebenden Pflicht dient.“

7. § 19 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

An Satz 1 wird folgender Satz 2 angefügt:

„Satz 1 gilt für Abfallentsorgungsanlagen entsprechend.“

8. § 23 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 werden in Nummer 2 das Wort „und“ und in Nummer 3 der Punkt durch ein Komma ersetzt und die folgenden Nummern 4 und 5 angefügt:

“4. die Betreiber bestimmter Anlagen der zuständigen Behörde unverzüglich die Inbetriebnahme oder eine wesentliche Änderung der Anlage anzuzeigen haben und

5. bestimmte Anlagen nur betrieben werden dürfen, nachdem die Bescheinigung eines von der zuständigen obersten Landesbehörde bekanntgegebenen Sachverständigen vorgelegt worden ist, daß die Anlage den Anforderungen

- b) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

"In der Rechtsverordnung nach Satz 1 können auch die Anforderungen bestimmt werden, denen Sachverständige hinsichtlich ihrer Fachkunde, Zuverlässigkeit und gerätetechnischen Ausstattung genügen müssen."

9. § 33 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt gefaßt:

- aa) Absatz 1 wird bis einschließlich Nummer 2 wie folgt gefaßt:

„(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach Anhörung der beteiligten Kreise (§ 51) durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates

1. zu bestimmen, daß in § 3 Abs. 5 Nr. 1 oder 2 bezeichnete Anlagen oder bestimmte Teile von solchen Anlagen nach einer Bauartprüfung allgemein zugelassen und daß mit der Bauartzulassung Anlagen zur Errichtung und zum Betrieb verbunden werden können;

2. vorzuschreiben, daß bestimmte serienmäßig hergestellte Anlagen oder bestimmte hierfür serienmäßig hergestellte Teile gewerbsmäßig oder im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmungen nur in Verkehr gebracht werden dürfen, wenn die Bauart der Anlage oder des Teils allgemein zugelassen ist und die Anlage oder der Teil dem zugelassenen Muster entspricht.“

- bb) Die bisherigen Nummern 2 und 3 werden die Nummern 3 und 4.

- b) Absatz 2 wird wie folgt gefaßt:

"(2) Die Zulassung der Bauart darf nur von der Erfüllung der in § 32 Abs. 1 und 2 genannten oder in anderen Rechtsvorschriften festgelegten Anforderungen sowie von einem Nachweis der Höhe der Emissionen der Anlage oder des Teils abhängig gemacht werden."

10. In § 62 Abs. 1 Nr. 7 wird nach der Angabe "§ 33 Abs. 1 Nr. 1" die Angabe "oder 2" eingefügt.

11. In § 67 wird nach Absatz 6 folgender Absatz 7 angefügt:

"(7) Eine Planfeststellung oder Genehmigung nach dem Abfallgesetz gilt als Genehmigung nach diesem Gesetz fort. Eine Anlage, die nach dem Abfallgesetz angezeigt wurde, gilt als nach diesem Gesetz angezeigt. Abfallentsorgungsanlagen, die weder nach dem Abfallgesetz planfestgestellt oder genehmigt noch angezeigt worden sind, sind unverzüglich bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Absatz 2 Satz 2 gilt entsprechend."

Artikel 9

Änderung der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV)

In der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 24. Juli 1985 (BGBl. I S. 1586), zuletzt geändert durch Verordnung vom 28. August 1991 (BGBl. I S. 1838, 2044), wird der Anhang in Nummer 8 wie folgt geändert:

1. Die Überschrift wird wie folgt gefaßt:
„Verwertung und Beseitigung von Reststoffen und Abfällen“.
2. In Nummer 8.1 werden die Worte „oder flüssigen Stoffen“ durch die Worte „, flüssigen oder gasförmigen Stoffen oder Gegenständen“ ersetzt.
3. a) In Nummer 8.4 Spalte 1 werden nach dem Wort „feste“ die Worte „, flüssige oder gasförmige“ eingefügt.
b) In Nummer 8.4 Spalte 1 werden die Worte „1 Tonne“ ersetzt durch die Worte „10 Tonnen“.
- c) Nummer 8.4 Spalte 2 wird wie folgt gefaßt:
„Anlagen, in denen
a) feste, flüssige oder gasförmige Abfälle, auf die die Vorschriften des Abfallgesetzes Anwendung finden, aufbereitet werden, mit einer Leistung von 1 Tonne bis weniger als 10 Tonnen je Stunde, oder
b) Stoffe aus in Haushaltungen anfallenden oder aus gleichartigen Abfällen durch Sortieren für den Wirtschaftskreislauf zurückgewonnen werden, mit einer Leistung von 1 Tonne oder mehr je Stunde“.
4. a) In Nummer 8.5 wird die Zahl „0,75“ ersetzt durch die Zahl „10“.
b) Nummer 8.5 Spalte 2 wird wie folgt gefaßt:
„Anlagen zur Kompostierung mit einer Durchsatzleistung von 0,75 Tonnen bis weniger als 10 Tonnen je Stunde“.

5. In Nummer 8.7 werden in Spalte 1 und Spalte 2 jeweils die Worte

"auch soweit den Umständen nach zu erwarten ist, daß sie weniger als während der sechs Monate, die auf die Inbetriebnahme folgen, an demselben Ort betrieben werden"

gestrichen.

6. Nach Nummer 8.7 wird in Spalte 1 folgende Nummer 8.8 angefügt:

„8.8 Anlagen zur chemischen Behandlung von Abfällen“.

7. Nach Nummer 8.8 wird in Spalte 2 folgende Nummer 8.9 angefügt:

„8.9 Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von Autowracks; Nummer 3.14 bleibt unberührt“.

8. Nach Nummer 8.9 wird in Spalte 1 folgende Nummer 8.10 angefügt:

„8.10 Abfallentsorgungsanlagen zur Lagerung oder Behandlung von Abfällen im Sinne des § 2 Abs. 2 des Abfallgesetzes“.

9. Nach Nummer 8.10 wird in Spalte 2 folgende Nummer 8.11 angefügt:

„8.11 Abfallentsorgungsanlagen zur Lagerung oder Behandlung von Abfällen“.

Artikel 10

Rückkehr zum einheitlichen Verordnungsrang

Die auf Artikel 9 beruhenden Teile der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen können auf Grund der Ermächtigung des § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch Rechtsverordnung geändert werden.

Artikel 11

Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 1990 (BGBl. I S. 1080), wird wie folgt geändert:

1. § 2 Abs. 3 Nr. 3 und 4 werden wie folgt gefaßt:

„3. Beschlüsse nach § 10 des Baugesetzbuchs über die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen, durch die die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage zu § 3 begründet werden soll, sowie Beschlüsse nach § 10 des Baugesetzbuchs über Bebauungspläne, die Planfeststellungsbeschlüsse für Vorhaben im Sinne der Anlage zu § 3 ersetzen,

4. Beschlüsse nach § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch über Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan für Vorhaben im Sinne der Anlage zu 6 3.“

2. In § 16 Abs. 1 werden die Wörter „ das den Anforderungen des § 6a Abs. 2 Satz 2 des Raumordnungsgesetzes entspricht.“ gestrichen.

3. § 17 wird wie folgt geändert:

- a) In § 17 Satz 1 wird das Wort "Bauleitpläne" durch die Worte "Bebauungspläne oder Satzungen" ersetzt.
- b) An § 17 Satz 1 werden - bei Wegfall des bisherigen § 17 Satz 2 - folgende Sätze 2 und 3 angefügt:

"§ 2 Abs. 1 Satz 1 bis 3 und § 8 sind anzuwenden, bei vorgelagerten Verfahren nach § 2 Abs. 3 Nr. 3, 1. Alternative, und Nr. 4 entsprechend dem Planungsstand des Vorhabens. Im nachfolgenden Zulassungsverfahren soll die Prüfung der Umweltverträglichkeit auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens beschränkt werden."

4. In der Anlage zu § 3 wird die Nummer 4 wie folgt gefaßt:

- „4. Errichtung und Betrieb einer Deponie sowie die wesentliche Änderung einer solchen Anlage oder ihres Betriebes, die der Planfeststellung nach § 7 Abs. 2 des Abfallgesetzes bedürfen;“.

5. Der Anhang zu Nummer 1 der Anlage zu § 3 wird wie folgt geändert:

- a) Die bishenige Nummer 27 wird Nummer 26.
- b) Nach Nummer 26 wird folgende Nummer 27 angefügt:
„27. Abfallentsorgungsanlagen.“

Artikel 12

Gesetz zur Beschränkung von Rechtsmitteln in der Verwaltungsgerichtsbarkeit

Bis zum 31. März 1998 gelten in den Ländern Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen die folgenden Sonderregelungen:

1. Anträge nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 der Verwaltungsgerichtsordnung sind binnen drei Monaten ab Inkrafttreten der zu überprüfenden Rechtsvorschrift zulässig. § 58 der Verwaltungsgerichtsordnung ist nicht anzuwenden.

2. In Streitigkeiten, die betreffen

- a) die Errichtung, den Abbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne der Bauordnungen der Länder,
- b) die Errichtung, den Betrieb und die Änderung von Anlagen im Sinne des § 4 BImSchG, soweit sie nicht von § 48 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 VwGO erfaßt sind.

- c) die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen im Sinne des § 22 BImSchG.
- d) die Benutzung von Gewässern im Sinne der §§ 1, 3 WHG.
- e) Planfeststellungsverfahren nach § 7 Abs. 2 AbfG, soweit sie nicht von § 48 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 VwGO erfaßt sind.
- f) Genehmigungsverfahren nach § 7 Abs. 3 AbfG.
- g) Planfeststellungsverfahren für den Bau oder die Änderung von Straßen, soweit sie nicht von § 1 des Verkehrswegeplanungsbeschleunigungsgesetzes erfaßt sind.
- h) Tätigkeiten und Einrichtungen im Sinne des § 2 des Bundesberggesetzes.
- i) die Errichtung von Freileitungen und die Änderungen ihrer Linienführung, soweit sie nicht von § 48 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 VwGO erfaßt sind.
- j) den Bau, die Erneuerung, die Erweiterung und die Stilllegung von Energieanlagen im Sinne der §§ 2 ff. EnWG.
- k) die Errichtung, den Betrieb und die Änderung überwachungsbedürftiger Anlagen im Sinne der §§ 1 a, 2 Abs. 2 a des Gerätesicherheitsgesetzes,

findet die Berufung gegen ein Urteil des Verwaltungsgerichts an das Oberverwaltungsgericht nur statt, wenn sie in dem Urteil zugelassen ist. Satz 1 gilt für Streitigkeiten über sämtliche für das Vorhaben erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse und sonstige behördliche Entscheidungen, auch soweit sie Nebeneinrichtungen betreffen, die mit ihm in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen. Für das Zulassungs- und Beschwerdeverfahren ist § 131 der Verwaltungsgerichtsordnung anzuwenden.

- 3. Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten gegen den an einen anderen gerichteten, diesen begünstigenden Verwaltungsakt haben in den Fällen der Nummer 2 keine aufschiebende Wirkung.

Artikel 13

Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsverversorgung

§ 1

Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnungen Gebiete zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist. In den so bestimmten Gebieten gilt ergänzend zu den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches:

Ist an den vermieteten Räumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so werden berechnigte Interessen des Vermieters im Sinne des § 556 a Abs. 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches nicht berücksichtigt,

1. wenn die vertragmäßige Beendigung des Mietverhältnisses wegen des Alters oder des Gesundheitszustandes des Mieters oder eines bei ihm lebenden Mitglieds seiner Familie eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde, und
2. in den übrigen Fällen bis zum Ablauf von sieben Jahren nach der Veräußerung, es sei dann, der Vermieter weist nach, daß angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen beschafft werden kann.

Die Behörde, die die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes erteilt, hat die Mieter auf ihre Rechte nach Nummern 1 und 2 hinzuweisen.

§ 2

Dieses Gesetz tritt am 31. Dezember 1997 außer Kraft.

Artikel 14

Bekanntmachung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch und des Raumordnungsgesetzes

Das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau kann den Wortlaut des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch und des Raumordnungsgesetzes in der vom Inkrafttreten dieses Gesetzes an geltenden Fassung im Bundesgesetzblatt bekanntmachen und dabei Unstimmigkeiten des Wortlauts berichtigen.

Artikel 15

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. April 1993 in Kraft.

12.02.93

Wo - R - U

Beschluß

des Deutschen Bundestages

zum

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und
Bereitstellung von Wohnbauland
(Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz)

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 141. Sitzung am 12. Februar 1993 zu dem von ihm verabschiedeten Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) - Drucksachen 12/3944, 12/4047, 12/4208, 12/4317, 12/4340 - die beiliegende Entschließung in Drucksache 12/4317 - Nummer 4 der Beschlußempfehlung - angenommen.

- 2 -

- a) Der Deutsche Bundestag ist sich der besonderen Bedeutung des Gesetzes für die Erleichterung und Beschleunigung von Investitionen insbesondere in den neuen Ländern bewußt. Die dazu eröffneten neuen rechtlichen Möglichkeiten bedürfen einer konsequenten Umsetzung durch eine entscheidungsfreudige Verwaltung. Der Deutsche Bundestag erneuert daher seinen bereits zum Haushalt 1993 gefaßten Beschluß:

Die Herstellung gleicher Lebensverhältnisse in Ost und West sowie die Überleitung einer zentralistisch geführten Planwirtschaft in eine soziale Marktwirtschaft stellen auch weiterhin eine der größten Herausforderungen in der deutschen Geschichte dar. Die Bewältigung des Strukturwandels erfordert von den verantwortlichen Entscheidungsträgern zügiges Handeln auf der Grundlage zum Teil neuer Rechtsvorschriften, ohne daß auf Erfahrungswerte in der Vergangenheit zurückgegriffen werden könnte. Unabdingbare Voraussetzungen für einen schnellen wirtschaftlichen Aufschwung in den neuen Ländern sind rasche Entscheidungen und deren unverzügliche Umsetzung. Vor diesem Hintergrund sind alle Entscheidungsträger in Bund, Ländern und Gemeinden aufgefordert, auf der Grundlage des geltenden Rechts schnell und kreativ zu entscheiden und Ermessensspielräume bestmöglich zugunsten der Bürger auszuschöpfen. Die unbestreitbaren Schwierigkeiten in den neuen Ländern sollten von den vorgesetzten Behörden und Prüfungsgremien - unter Wahrung ihrer jeweiligen Aufgaben, ihrer Eigenverantwortung und ihrer Unabhängigkeit - bei der Beurteilung von Einzelfällen berücksichtigt werden.

- b) Der Deutsche Bundestag sieht in dem Gesetz zugleich einen wichtigen Beitrag für die beschleunigte Ausweisung dringend benötigten Wohnbaulandes, die Erleichterung von Wohnbauvorhaben und den Abbau von Bürokratie im Baugeschehen. Er appelliert an die Gemeinden, von den neuen Instrumenten umfassend Gebrauch zu machen und verstärkt Wohnbauland bedarfsgerecht auszuweisen.

Der Deutsche Bundestag fordert die Länder auf, den Vollzug dieses Gesetzes zu unterstützen und den Gestaltungsraum der Gemeinden bei der Bauleitplanung zu fördern. Er bittet die Länder, in ihrem Gesetzgebungsbereich alle Möglichkeiten zum Abbau überholter rechtlicher Anforderungen an das Bauen, insbesondere beim nachträglichen Dachgeschoßausbau und zur Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren, auszuschöpfen. Auch die Landes- und Regionalplanung soll die Gemeinden bei der Ausweisung von Wohnbauflächen unterstützen.

- c) Der Deutsche Bundestag bekundet seinen Willen, nach Auslaufen des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch und der Überleitungsvorschriften für die neuen Länder das Städtebaurecht des Bundes wieder einheitlich im Baugesetzbuch zusammenzuführen. Er fordert daher die Bundesregierung auf, dem Deutschen Bundestag rechtzeitig vor Auslaufen des Maßnahmengesetzes und der Überleitungsregelungen über deren Wirkung - unter Einschluß der Berichtspflicht aus Drucksache 11/6636 - zu berichten und hierzu seine Rechtstatsachen- und Wirkungsforschung zu verstärken.
- d) Der Deutsche Bundestag sieht in dem Gesetz einen wichtigen Schritt, um die Dauer der Genehmigungsverfahren für Anlagen zu verkürzen. Ein Ergebnis der Anhörungen von Sachverständigen war, daß wesentliche Ursachen für die Dauer von Genehmigungsverfahren auch in den verwaltungsinternen Abläufen bei Genehmigungs- und beteiligten Behörden, aber auch bei den Antragstellern, liegen. Die von der Bundesregierung vorgelegte Novelle der 9. BImSchVO führt mit dem Instrument der Vorbesprechungen ein beschleunigendes Verfahrenselement ein, doch schöpft sie nicht die Möglichkeiten der Verfahrensoptimierung aus.

Der Deutsche Bundestag bittet daher die Bundesregierung, soweit es in der Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes liegt, durch ergänzende Regelungen in der 9. BImSchVO oder darauf basierenden Verwaltungsvorschriften in Abstimmung mit den Ländern unter anderem folgende Regelungen für ein effektiveres Verfahrensmanagement - ohne Verlust an Prüfungstiefe - verbindlich festzulegen:

- Antragskonferenzen mit allen beteiligten Behörden zur Festlegung der notwendigen Unterlagen,
- Einschaltung von zentralen Ansprechpersonen mit Koordinierungsfunktion in der Genehmigungsbehörde (Projektmanager), möglichst auch bei den Antragstellern,
- Sternverfahren bei der Versendung von Unterlagen und Einholung von Stellungnahmen,
- Ämterkonferenzen zur Abkürzung der Beteiligungsverfahren, zur raschen und koordinierten Formulierung von Stellungnahmen und Auflagen und zu deren Erörterung mit dem Antragsteller,
- Vorgabe von kurzen Äußerungsfristen beteiligter Behörden, verbunden mit der Anberaumung von Ämterkonferenzen,
- Vor-Ort-Termine mit allen Beteiligten.

Angesichts der positiven Erfahrungen in den USA sollte auch in der Bundesrepublik Deutschland verstärkt das Mediatoren-Verfahren eingesetzt werden, bei dem ein neutraler Vermittler mit der Verfahrensleitung betraut wird. Hierfür sind die rechtlichen Rahmenbedingungen zu verbessern oder zu schaffen.

Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf, ihm zur Umsetzung der Vorschläge zu d) bis September 1993 zu berichten.

05.03.93

87 Seiten

Anrufung des Vermittlungsausschusses

durch den Bundesrat

zum

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung
und Bereitstellung von Wohnbauland
(Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz)

Der Bundesrat hat in seiner 653. Sitzung am 5. März 1993 beschlossen, zu dem vom Deutschen Bundestag am 12. Februar 1993 verabschiedeten Gesetz zu verlangen, daß der Vermittlungsausschuß gemäß Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes aus den in der Anlage angegebenen Gründen einberufen wird.

Anlage

G r ü n d e

für die Einberufung des Vermittlungsausschusses
zum
Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der
Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland
(Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz)

1. Zu Artikel 1 Nr. 4 Buchstabe a (§ 19 Abs. 3 Satz 7 BauGB)
und Nr. 22 (§ 234a BauGB)

In Artikel 1 Nr. 4 ist der Buchstabe a wie folgt zu fassen:

- 'a) In Absatz 3 Satz 7 wird der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:
"dem Ersuchen gegenüber der Gemeinde steht die Einreichung des Antrags bei der Gemeinde gleich, wenn sie nach Landesrecht vorgeschrieben ist."

Als Folge

ist in Artikel 1 die Nummer 22 zu streichen.

(noch Ziff. 1)

Begründung:

Der Antrag zielt auf die Beibehaltung des Zustimmungsvorbehalts der höheren Verwaltungsbehörde. Die Abschaffung des Zustimmungsvorbehalts durch Änderung des § 19 BauGB - wie auch des § 36 BauGB - ist nicht vertretbar.

Die städtebauliche Ordnung dient nicht zuletzt auch der Sicherung gegenwärtiger und künftiger Wohn- und Wirtschaftsstandorte. Durch die Zersiedlung des Außenbereichs wird der dicht besiedelten Bundesrepublik die ökologische und die ökonomische Zukunft gleichermaßen verbaut. Die praktische Erfahrung lehrt, daß der Zustimmungsvorbehalt der höheren Verwaltungsbehörde in § 19 Abs. 3 und § 36 BauGB als Instrument zur verfahrensrechtlichen Absicherung der materiellen Vorschriften zum Schutz des Außenbereichs sowie im Interesse der Rechtssicherheit der Betroffenen nichts an seiner Bedeutung eingebüßt hat. Die Mittel der Fachaufsicht sind hierfür kein Ersatz; zumal sie - wenn sie die Abschaffung des Zustimmungsvorbehalts nicht unterlaufen wollen - zeitlich der Erteilung der Baugenehmigung in der Regel erst nachfolgen und daher zu spät greifen.

Die Abschaffung des Zustimmungsvorbehalts der höheren Verwaltungsbehörde ist daher auch im Sinne der Ziele des vorliegenden Gesetzesentwurfs contraproduktiv.

Bei Annahme des Antrags entfällt auch die Überleitungsvorschrift des Artikels 1 Nr. 22.

2. Zu Artikel 1 Nr. 5 a - neu - (§ 22 a - neu - BauGB) und
Artikel 13 (Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten
mit gefährdeter Wohnungsversorgung)

a) In Artikel 1 ist nach Nummer 5 folgende Nummer 5 a einzu-
fügen:

'5a. Nach § 22 wird folgender § 22 a eingefügt:

"§ 22 a

Sicherung des Bestandes an Mietwohnungen

(1) Die Landesregierungen werden ermächtigt, für
Gemeinden, in denen die ausreichende Versorgung
der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen
Bedingungen besonders gefährdet ist, durch
Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höch-
stens fünf Jahren zu bestimmen, daß an vor dem
1. Januar 1992 errichteten Gebäuden, die ganz
oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt
sind, Sondereigentum (Wohnungseigentum oder Teil-
eigentum - § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) nur
mit Genehmigung der von der Landesregierung be-
stimmten Stelle begründet werden darf.

(2) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn

1. die Mieter die Wohnungen erwerben wollen. Eine
Mehrheit von zwei Dritteln der Mieter genügt,
sofern sich der Vermieter gegenüber den Mie-
tern, die die Wohnung nicht erwerben, ver-
pflichtet, sich vor Ablauf von mindestens sie-
ben Jahren seit der Eintragung in das Grund-
buch nicht auf berechnete Interessen im Sinne
des § 564 Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 und Nr. 3 Satz 1
des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu berufen;

(noch Ziff. 2)

2. die Veräußerung von Sondereigentum zur Schaffung von Wohnraum durch Ausbau oder Erweiterung, zur Durchführung von baulichen Maßnahmen, die eine wesentliche Modernisierung bewirken, oder zur Erhaltung oder weiteren Nutzung des Gebäudes als Baudenkmal erforderlich ist;
3. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Sondereigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist;
4. ohne eine Veräußerung des Sondereigentums die Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Eigentümers zu besorgen ist.

Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn an der Begründung von Sondereigentum aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen ein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse besteht. Für die Entscheidung über die Genehmigung gilt § 19 Abs. 3 Satz 3 bis 6 mit der Maßgabe, daß die Frist des Satzes 3 erst mit dem Eingang der für die Entscheidung erforderlichen Nachweise beginnt.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten für die Begründung oder Teilung von Wohnungserbbaurechten oder von Dauerwohnrechten (§§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes) entsprechend.

(noch Ziff. 2)

(4) § 22 Abs. 7 gilt entsprechend.

(5) Die Absätze 1 bis 4 gelten nicht für vollständige Anträge, auch solche auf Eintragung einer Vormerkung, die bis zum 27. November 1992 beim Grundbuchamt eingegangen sind."

b) Artikel 13 ist zu streichen.

Begründung:

Zu a):

Der Bundesrat hat am 27. November 1992 beschlossen, den Gesetzentwurf zu § 22 a (neu) BauGB im Deutschen Bundestag einzubringen - BR-Drs. 665/92 (Beschluß) -. Er hat darüber hinaus gebeten, den Gesetzentwurf in die Beratungen eines Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes einzubeziehen, um eine rasche Verabschiedung zu gewährleisten - BR-Drs. 868/92 (Beschluß) -.

Durch die vorgeschlagene Neuregelung soll der Wohnraummietter vor dem wachsenden Umwandlungsdruck insbesondere in den Ballungsgebieten durch Einführung eines behördlichen Genehmigungsverfahrens wirksam geschützt werden. Zur näheren Erläuterung wird auf die Begründung der Gesetzesinitiative Bezug genommen.

Der Bundestag hat dem Initiativantrag des Bundesrates nicht entsprochen. Anstelle dessen hat er zur angeblichen Vermeidung besonderer Härten für den Mieter bei der Umwandlung von Miet- in Wohnungseigentum das "Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnversorgung" eingefügt.

Das Regelwerk sieht keinen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vor. Das heißt, die Umwandlung ist danach überall grundsätzlich möglich und zulässig. Der erforderliche "Mieterschutz" soll dadurch bewirkt werden, daß in bestimmten Gemeinden die Widerspruchsmöglichkeit des Mieters gegen eine Kündigung nach der sogenannten "Sozialklausel" (§ 556a Abs. 1 BGB) erweitert wird.

(noch Ziff. 2)

1. Die Regelung ist völlig unzureichend. Sie läßt - nach der geänderten Rechtsprechung zur Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung - die Umwandlung als solche ohne Einschränkung überall zu, statt unmittelbar die Umwandlung, die die Ursache der Umwandlungsspekulation mit ihren negativen Folgen (Mieterverdrängung, Luxusmodernisierung, drastische Mieterhöhung, Veränderung der Bewohnerstruktur ganzer Stadtteile) ist, einzuschränken oder zu untersagen. Der Mieterschutz, der mit der vom Bundesrat vorgeschlagenen Regelung nach dem Mietwohnungssicherungsgesetz bewirkt würde, wird noch nicht einmal annähernd erreicht.
2. Schon der Ansatz, über die "Sozialklausel" einen effektiven Mieterschutz anzustreben, ist verfehlt und geht zu Lasten der von der Umwandlung betroffenen Mieter, weil diese zunächst der Kündigung des Vermieters ausgesetzt sind. Wenn ein wirklicher Mieterschutz realisiert werden soll, muß bereits das Kündigungsrecht des Vermieters eingeschränkt werden. Die bei der Sozialklausel vorgesehene - halbherzige - Erweiterung der Widerspruchsmöglichkeiten des Mieters kann dies nicht kompensieren. Denn damit hat der Mieter eine denkbar schwache Position: Allein die Situation, einer an sich zulässigen Kündigung des Vermieters ausgesetzt zu sein, wird viele Mieter, die sich einen Prozeß wirtschaftlich nicht leisten können, zur Aufgabe zwingen. Dabei muß noch berücksichtigt werden, daß die Regelung nur in Gemeinden mit Wohnungsmangellage, soweit sie durch Verordnung bestimmt sind, überhaupt greift. In den Ländern, die solche Gemeinden nur in geringer Zahl bestimmen, wird die Regelung deshalb ohnehin keine Auswirkungen haben.
3. Die Regelung für Fälle, in denen der Mieter wegen "des Alters oder des Gesundheitszustandes" der Kündigung soll widersprechen können, wird faktisch ins Leere laufen, weil gerade diese Mietergruppe ihre Rechte oft nicht kennt, kein Geld für aufwendige Mietstreitverfahren hat oder wegen des Alters oder des Gesundheitszustands nicht in der Lage ist, ihre Rechte wahrzunehmen. Tatsächlich werden die Umwandlungsfolgen diesen Personenkreis also mit voller Härte treffen. Im übrigen ist die Regelung so gestaltet, daß eine verbindliche Klärung, wann eine "nicht zu rechtfertigende Härte" vorliegt, letztlich nur gerichtlich im Einzelfall herbeigeführt werden kann. Die Konsequenz, diese Mietergruppe, der in der Regel die sozial schwächsten Mieter angehören, in Prozesse mit ungewissem Ausgang zu treiben, dient in keiner Weise dem Mieterschutz.

(noch Ziff. 2)

4. Die Regelung für die übrigen Fälle weist ähnlich gravierende Mängel auf. Auch insoweit ist festzustellen, daß sie nicht überall gilt, sondern nur in bestimmten Gemeinden. Sie ist weiterhin außerordentlich mieterunfreundlich, weil die siebenjährige Sperrfrist, innerhalb der der Vermieter sich nicht auf berechnigte Interessen soll berufen können, in der Praxis einfach "auszuhebeln" ist. Der Vermieter muß nur "angemessenen Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen", z.B. durch den bloßen Hinweis auf die Anzeigen in der Tagespresse, nachweisen und kann sich alsdann auf berechnigte Interessen - insbesondere auf "Eigenbedarf" - berufen. Es bedarf wenig Phantasie, sich vorzustellen, wie schnell interessierte Vermieter in der Lage sein werden, solchen Ersatzwohnraum formal zu benennen, den der Mieter aus den verschiedensten Gründen aber nicht annehmen kann. Auch hier kann der Mieter in kostenträchtige gerichtliche Auseinandersetzungen gezwungen werden, deren Ausgang er nicht beurteilen kann. Die Wahrnehmung seiner "Rechte" kann ihn insbesondere dann teuer zu stehen kommen, wenn die Kündigung wegen Nachweises von Ersatzwohnraum gerichtlich bestätigt wird, danach der Ersatzwohnraum jedoch nicht mehr oder zu ganz anderen Bedingungen angeboten wird.
5. Die Information der Mieter durch die Behörde (Artikel 13 § 1 Satz 3), die die Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt (in der Regel die Bauaufsichtsbehörde), kann in der Praxis kaum funktionieren, da diesen Behörden die Mieter zumeist namentlich nicht bekannt sind. Auch diese Regelung geht deshalb weithin ins Leere. Im übrigen knüpft an die Nichtbefolgung dieser Vorschrift keine Sanktion.
6. Widersprüchlich erscheint auch die Befristung (Artikel 13 § 2) auf Ende 1997: Die Siebenjahresregelung kann schon deshalb nicht voll greifen, da sie bei Inkrafttreten des Gesetzes (1993) nur noch höchstens 4 1/2 Jahre beträgt.

Zu b):

Folgeänderung.

3. Zu Artikel 1 Nr. 7 (§ 36 BauGB)

In Artikel 1 ist die Nummer 7 zu streichen.

Begründung:

Der Antrag zielt auf die Beibehaltung des Zustimmungsvorbehalts der höheren Verwaltungsbehörde. Die Abschaffung des Zustimmungsvorbehalts durch Änderung des § 36 BauGB - wie auch des § 19 BauGB - ist nicht vertretbar.

Für die Einholung der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde ist kein spezielles Verwaltungungsverfahren vorgesehen, welches zu Zeitverzögerungen führen kann.

In unproblematischen Fällen kann die Zustimmung umgehend erfolgen. Zeitverzögerungen treten lediglich in kritischen Fällen ein. Gerade hier ist aber eine Kontrolle durch die höhere Verwaltungsbehörde geboten.

Der generelle Verzicht auf den Zustimmungsvorbehalt der höheren Verwaltungsbehörde widerspricht zudem den Anforderungen der Praxis und führt zu einem Systembruch in der Regelung der staatlichen Sonderaufsicht über die kommunale Bauleitplanung.

Das Instrument des § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB erlaubt eine situationsgerechte Flexibilität im Verhältnis von Zustimmungsverzicht und -vorbehalt und dient damit einer praxisgerechten Optimierung im Widerstreit von Verfahrensbeschleunigung und Beachtung des Städtebaurechts.

(noch Ziff. 3)

Die praktische Erfahrung lehrt, daß der Zustimmungsvorbehalt der höheren Verwaltungsbehörde zur verfahrensrechtlichen Absicherung der Beachtung der §§ 33, 34 Abs. 3 und des 35 Abs. 2 und 4 sowie im Interesse der Rechtssicherheit der Betroffenen nichts an seiner Bedeutung eingebüßt hat. Die Mittel der Fachaufsicht sind hierfür kein Ersatz; zumal sie, wenn sie die Abschaffung des Zustimmungsvorbehalts nicht unterlaufen wollen - zeitlich der Erteilung der Baugenehmigung in der Regel erst nachfolgen und daher zu spät greifen.

Es kommt für die Fälle des § 33 BauGB hinzu, daß die Instrumente der Anzeige und Genehmigung der Bebauungspläne entwertet werden, wenn bereits von den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Gebrauch gemacht werden kann, ohne daß die für die Prüfung des Bebauungsplans zuständige Aufsichtsbehörde beteiligt wird. Die Regelung des § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB ist im Hinblick auf die Fälle des § 33 BauGB der zwingende Annex zum Anzeige- und Genehmigungsvorbehalt. Soweit im übrigen die der höheren Verwaltungsbehörde nach § 11 BauGB zugewiesenen Aufgaben im Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren eines Bebauungsplans auf eine nachgeordnete Behörde übertragen worden sind, die zugleich auch untere Bauaufsichtsbehörde ist, treten durch den Zustimmungsvorbehalt praktisch ohnehin keine Verzögerungen ein.

4. Zu Artikel 1 Nr. 29 (§ 246a Abs. 1 Nr. 01 - neu - BauGB)

In Artikel 1 Nr. 29 ist in § 246a Abs. 1 vor der Nummer 1 folgende Nummer 01 einzufügen:

"01. (Planungsabsicht) Die Gemeinde hat die Absicht, einen Bauleitplan oder Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle unter allgemeiner Angabe ihrer Planungsabsichten mitzuteilen und anzufragen, welche Ziele der Raumordnung und Landesplanung für den Planbereich bestehen. Äußert sich die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle nicht innerhalb einer Frist von zwei Monaten, kann die Gemeinde davon ausgehen, daß raumordnerische Bedenken nicht erhoben werden."

Begründung:

Der Gesetzesbeschluß verzichtet auf die bisher wirksame Zweimonatsfrist für die Stellungnahme der Landesplanungsbehörde. Die Fristsetzung hat sich bewährt und sollte beibehalten werden. Mit der Zweimonatsfrist ist auch der Landesplanungsbehörde ein eng begrenzter Zeitraum für die Beurteilung der Übereinstimmung kommunaler Planungsabsichten mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vorgegeben. Auf diesen Vorzug sollte ein Gesetz zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren nicht verzichten.

5. Zu Artikel 2 Nr. 2 Buchstabe b (Artikel 2 WoBauEr1G/
§ 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG) und Artikel 2 Nr. 2 Buch-
staben j, l und t (Artikel 2 WoBauEr1G/§§ 9, 11 und 19
BauGB-Maßnahmen G)

In Artikel 2 Nr. 2 Buchstabe b ist in § 2 der Absatz 6
zu streichen.

Als Folge sind

- in Artikel 2 Nr. 2 Buchstabe j die Doppelbuchstaben aa
und bb zu streichen,
- in Artikel 2 Nr. 2 Buchstabe l Doppelbuchstabe aa in
§ 11 Abs. 2 Satz 1 nach den Worten "§ 2 Abs. 2, 3"
ein Komma zu setzen und die Angabe "6" einzufügen;
in Satz 3 nach den Worten "§ 2 Abs. 2 bis" die Worte
"5 und" zu streichen,
- in Artikel 2 Nr. 2 Buchstabe l der Doppelbuchstabe bb
zu streichen,
- in Artikel 2 Nr. 2 Buchstabe t in § 19 Abs. 2 Nr. 1
Satz 2 nach den Worten "§ 2 Abs. 2 bis" die Worte
"5 und" zu streichen.

Begründung:

Von einer präventiven Rechtskontrolle von
Bebauungsplänen kann nicht abgesehen werden.
Bebauungspläne, die der Deckung eines drin-
genden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen
sollen, sind alle Pläne, die reine, allge-
meine und besondere Wohngebiete sowie Dorf-,
Misch- oder Kerngebiete festsetzen (§§ 2a
bis 7 BauNVO), unabhängig davon, ob durch
Verdichtung in bebauten Bereichen oder durch
Neuausweisung von Wohnbauland.

Diese Bebauungspläne unterscheiden sich
hinsichtlich ihrer Problemdichte bei den zu
berücksichtigenden Belangen sowie der Beach-
tung von Rechtsvorschriften nicht von den

(noch Ziff. 5)

Das Absehen von der Anzeige dieser Bebauungspläne wäre daher der Einstieg in den völligen Verzicht auf eine vorbeugende Rechtskontrolle. Dies kann weder im staatlichen Interesse noch im wohlverstandenen Interesse der Kommunen liegen. Die allgemeine Kommunalaufsicht ist bekanntermaßen für die hier gebotene Rechtskontrolle ungeeignet; sie käme im übrigen regelmäßig zu spät.

Für Bebauungspläne, die der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen, gelten die Erleichterungen und Beschleunigungen des § 2 BauGB-MaßnahmenG einschließlich der Erleichterung dieses Gesetzes.

So sind bereits die Fristen für das Anzeigeverfahren auf einen Monat verkürzt. Die Bundesregierung hat ausdrücklich betont, daß § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG insgesamt deutlich zu einer Verfahrensbeschleunigung beigetragen hat (Bericht des BMBau vom 4. Januar 1993 zum BauGB-MaßnahmenG).

Im übrigen widerspräche eine Regelung allein für die alten Länder der notwendigen Herstellung der deutschen Rechtseinheit.

6. Zu Artikel 2 Nr. 2 Buchstabe d (Artikel 2 WoBauErlG/§ 3
Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG)

In Artikel 2 Nr. 2 Buchstabe d ist in § 3 Abs. 1
folgender Satz 2 anzufügen:

"Hat die Gemeinde beschlossen, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu
ändern oder zu ergänzen, kann das Vorkaufsrecht bereits ausgeübt werden,
wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß der künftige
Flächennutzungsplan eine solche Nutzung darstellen wird."

Begründung:

Die Ausweitung des Anwendungsbereichs des
Vorkaufsrechts auf "planreife" Flächen-
nutzungspläne soll den Gemeinden den Zu-
griff auf künftiges Bauland zu einem
Zeitpunkt erleichtern, in welchem die
Bauerwartung und damit der Verkehrswert
noch relativ niedrig liegen.

Dies ist insbesondere angesichts des in
den Ballungsräumen sehr hohen Preisniveaus
schon für Bauerwartungsland geboten.

7. Zu Artikel 4 Nr. 3 (§ 5 Abs. 5 ROG)

In Artikel 4 Nr. 3 ist § 5 Abs. 5 wie folgt zu fassen:

"(5) Die Länder schaffen Rechtsgrundlagen für ein Verfahren, in dem in dringenden Fällen Abweichungen von Zielen der Raumordnung und Landesplanung zugelassen werden können."

Begründung:

Im Hinblick auf die Rahmenkompetenz des Bundes für die Raumordnung (Artikel 75 Nr. 4 GG) ist es nicht gerechtfertigt, den Ländern, die bisher keine Regelung zur Abweichung von Zielen der Raumordnung und Landesplanung geschaffen haben (z.B. Bayern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Saarland), durch eine unmittelbar geltende bundesrechtliche Regelung ein bestimmtes Verfahren vorzuschreiben. Der in Satz 1 des Entwurfs enthaltene rahmenrechtliche Auftrag an die Länder, Rechtsgrundlagen für ein Abweichungsverfahren zu schaffen, erscheint ausreichend. Dieser Auftrag bedarf jedoch - auch im Lichte der Begründung - einer Präzisierung dahingehend, daß es sich bei der Zulassung von Ziel-Abweichungen um dringende Fälle handeln muß, in denen die Durchführung eines förmlichen Ziel-Änderungsverfahrens nicht abgewartet werden kann.

8. Zu Artikel 4 Nr. 4 (§ 6a Abs. 8 ROG)

In Artikel 4 Nr. 4 ist § 6a Abs. 8 wie folgt zu ändern:

a) In Satz 1 ist das Wort

"zwei"

durch das Wort

"vier"

zu ersetzen.

b) Nach Satz 2 ist folgender Satz 3 anzufügen:

"Die für die Raumordnung zuständige oberste Landesbehörde kann die Frist zur Durchführung des Raumordnungsverfahrens bei besonderen Gründen um bis zu höchstens drei Monate verlängern."

Begründung:

zu a)

Die bisher vorgesehene Frist von zwei Wochen dürfte im wesentlichen bereits durch die "büromäßige" Abwicklung aufgezehrt werden, so daß für die tatsächliche Entscheidung nur wenige Tage verbleiben. Diese kurze Frist reicht für eine Überprüfung, ob ein Fall des § 6a Abs. 3 vorliegt oder ob auf ein Raumordnungsverfahren aus anderen Gründen verzichtet werden kann, nicht aus.

zu b)

Bei besonders komplexen Sachverhalten kann die Regelfrist von sechs Monaten für eine sachgerechte Prüfung zu knapp bemessen sein. Das dürfte etwa gelten für sehr schwierige Trassenfindungen mit mehreren Alternativen (Beispiel: ICE-Trasse Köln-Rhein/Main). Um in solchen Fällen auch ein UVP-gerechtes Verfahren zu ermöglichen, muß ausnahmsweise eine Fristverlängerung durch die für die Raumordnung zuständige oberste Landesbehörde ausgesprochen werden können. Die Dauer der Fristverlängerung sollte den jeweiligen Notwendigkeiten angepaßt werden, keinesfalls aber drei Monate überschreiten.

9. Zu Artikel 4 Nr. 4 (§ 6 a Abs. 12 ROG)

In Artikel 4 Nr. 4 ist in § 6a der Absatz 12 zu streichen.

Begründung:

§ 6a Abs. 3 (neu) in Verbindung mit § 6a Abs. 8 (neu) ROG sollen sicherstellen, daß in geeigneten Fällen von der Durchführung von Raumordnungsverfahren abgesehen werden kann und im übrigen die Dauer dieser Verfahren so begrenzt wird, daß sie Investitionen nicht verzögern.

Die vorgesehene Regelung wird zu Unsicherheiten bei der Interpretation der Begriffe "besonders bedeutsame Investitionsvorhaben" und "unangemessene" Verzögerung führen, so daß Interessenkonflikte vorprogrammiert sind, deren Regelung u. U. mehr Zeit in Anspruch nehmen wird als ein Raumordnungsverfahren.

In der Sache wäre es vor dem Hintergrund der Grundsätze der Raumordnungspolitik widersinnig, gerade besonders bedeutsame Vorhaben ohne Raumordnungsverfahren zu planen und zu genehmigen, weil sie langfristige Strukturauswirkungen haben.

Die zuständigen Behörden in den neuen Ländern wissen Prioritäten bei der Durchführung von Raumordnungsverfahren zu setzen und haben keinen Bedarf für diese Ausnahmeregelung. Sie ist sowohl mit Blick auf die anzustrebene Rechtseinheitlichkeit in Deutschland als auch auf den damit verbundenen Eingriff die Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern im Bereich der Raumordnung abzulehnen.

10. Zu Artikel 5 Nr. 2 (§§ 8 a bis 8 c BNatSchG)

In Artikel 5 ist Nummer 2 wie folgt zu fassen:

'2. Nach § 8 wird folgender § 8 a eingefügt:

"8 a

Verhältnis zum Baurecht

(1) Die Verpflichtung nach § 8 Abs. 2 gilt für Vorhaben nach §§ 29 bis 37 des Baugesetzbuches. § 8 Abs. 9 gilt entsprechend.

(2) Werden im Rahmen der Bauleitplanung Flächen dargestellt oder festgesetzt, auf denen Vorhaben zulässig sind, die zu Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne von § 8 Abs. 1 führen, haben die Bauleitpläne die Flächen und Maßnahmen für die erforderlichen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen darzustellen oder festzusetzen.

(3) Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie für Satzungen nach § 4 Abs. 2 a und § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch.

(4) Der Herstellung des Benehmens nach § 8 Abs. 5 bedarf es nicht in den Fällen der §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches.

(5) Die Länder regeln das Nähere zu den Absätzen 1 bis 3. Sie können insbesondere bestimmen, daß anstelle von Ersatzmaßnahmen Ersatzgeldleistungen erhoben werden, die Pflichten des Verursachers durch Dritte übernommen werden und die Durchführung von Vorhaben an die Erfüllung der Ersatzpflichten geknüpft wird.

(noch Ziff. 10)

Sie können ferner bestimmen, daß zur Beseitigung der Wohnungsnot innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und in Gebieten mit Bebauungsplänen im Sinne des § 30 Abs. 1 sowie im Geltungsbereich von Satzungen nach § 4 Abs. 2 a und § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch § 8 Abs. 2 keine oder nur eingeschränkte Anwendung findet."

Begründung:

Der Gesetzesbeschluß des Bundestages zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung setzt den Grundsatz, daß Eingriffe in die Natur auszugleichen sind, weitgehend außer Kraft. In innerörtlichen Bereichen soll die Eingriffsregelung nur noch dann Anwendung finden, wenn ein Bebauungsplan Regelungen über einen Ausgleich enthält. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist über die Belange des Naturschutzes lediglich im Rahmen der nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen Abwägung zu entscheiden.

Der Gesetzesbeschluß des Bundestages wird damit dem Stellenwert des Naturschutzes nicht gerecht. Naturschutz darf nicht zu einem Anliegen von nachrangiger Bedeutung herabgesetzt werden. Deshalb muß bei der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes an dem Grundsatz, daß Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen sind, festgehalten werden.

Die Vorschrift dient dem Zweck, das Naturschutzrecht und das Baurecht zu harmonisieren und dadurch Beschleunigungs- und Vereinfachungseffekte bei der Zulassung von Bauvorhaben zu erzielen.

In Absatz 1 wird klargestellt, daß die Ausgleichs- und Ersatzpflichten für alle Vorhaben gelten, die durch die Vorschriften der §§ 29 bis 37 BauGB zugelassen werden können. Damit behält die Eingriffsregelung ihre Geltung grundsätzlich im baulichen Innen- und Außenbereich. Die bisher jedoch fehlende Harmonisierung zwischen der Eingriffsregelung und der Bauleitplanung wird durch die nachfolgenden Absätze 2

(noch Ziff. 10)

bis 5 der Vorschrift herbeigeführt. Dadurch treten die von Bund und Ländern erwünschten Beschleunigungs- und Investitionserleichterungseffekte ein.

Absatz 2 der Vorschrift sieht vor, daß die Bauleitpläne selbst die Flächen und Maßnahmen für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen darstellen oder festsetzen, soweit Vorhaben im Geltungsbereich der Bauleitpläne zu Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 Abs. 1 BNatSchG führen können.

Nach Absatz 3 gelten entsprechende Regelungen für den nicht beplanten Innenbereich, soweit dieser durch Satzungen festgelegt wird.

Eine wesentliche Verfahrensbeschleunigung tritt auch dadurch ein, daß das Benehmen zwischen Baugenehmigungsbehörde und Naturschutzbehörde nicht hergestellt werden muß bei der Zulassung von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, in Bereichen für die ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll und schließlich im nicht beplanten Innenbereich. Das Benehmen mit der Landschaftsbehörde für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder Ersatzgeldleistungen muß demnach nur für Vorhaben im baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB hergestellt werden.

Absätze 1 bis 3 bedürfen der Ergänzung durch Landesrecht. Dies gilt insbesondere für die Einzelheiten der Ersatzgeldleistung. Absatz 5 enthält deshalb eine Öffnungsklausel für die Länder. Sie können für den baulichen Innenbereich, also für den Geltungsbereich der Bebauungspläne und für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Bestimmungen über die Erhebung von Ersatzgeldleistungen erlassen, wenn Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich sind. Außerdem können sie z.B. bestimmen, daß die Verursacherpflichten durch Dritte übernommen werden. Hier kommt insbesondere der Träger der Bauleitplanung selbst in Betracht.

Zur Behebung der Wohnungsnot ist es erforderlich, den Ländern Spielraum einzuräumen, im baulichen Innenbereich auf die Festsetzung und Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu verzichten. Die Länder müssen in diesem Fall selbst entscheiden, ob sie die Eingriffsregelung uneingeschränkt anwenden wollen oder diese zeitlich aussetzen oder inhaltlich beschränken.

11. Zu Artikel 8 Nr. 3 Buchstabe c (§ 10 Abs. 6 BImSchG)

In Artikel 8 Nr. 3 ist Buchstabe c zu streichen.

Begründung:

Die Anwendung der §§ 17 bis 19 des Verwaltungsverfahrensgesetzes stellt keine Erleichterung des Zulassungsverfahrens dar. Vielmehr wird ein weiteres kompliziertes Beteiligungsverfahren verbindlich eingeführt, das den Behörden zusätzlich Arbeit verursacht. Die Behandlung gleichförmiger Eingaben hat bisher keine Belastung für die Genehmigungsbehörden verursacht.

12. Zu Artikel 8 Nr. 3 Buchstabe d (§ 10 Abs. 6 a BImSchG)

In Artikel 8 Nr. 3 Buchstabe d sind in § 10 Abs. 6 a Satz 1 die Worte

"nach Absatz 3 Satz 2 auszulegenden"

durch die Worte

"nach Absatz 1 Satz 2 einzureichenden"

zu ersetzen.

Begründung:

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren gibt es keine auszulegenden Unterlagen. Die Bearbeitungsfrist kann ferner erst beginnen, wenn der Behörde sämtliche von ihr zu prüfenden Unterlagen vorliegen und nicht nur die zur Unterrichtung der Öffentlichkeit notwendigen (Teil-)Unterlagen.

13. Zu Artikel 10 a - neu - (§§ 25, 33a - neu -, 34 GrundStG)

Nach Artikel 10 ist folgender Artikel 10 a einzufügen:

'Artikel 10 a
Änderung des Grundsteuergesetzes

Das Grundsteuergesetz vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch ... wird wie folgt geändert:

1. Dem § 25 wird folgender Absatz 5 angefügt:

"(5) Abweichend von Absatz 4 ist die Gemeinde berechtigt, für sofort bebaubare Grundstücke im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets aus Gründen des Wohnbedarfs der Bevölkerung oder aus sonstigen städtebaulichen Gründen durch Satzung einen höheren Hebesatz festzusetzen. Ausgenommen sind Grundstücke, die im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen oder eines gewerblichen Betriebes im Sinne des Bewertungsgesetzes -ausgenommen Grundstücke von Wohnungsunternehmen - bewirtschaftet werden. Sofort bebaubare Grundstücke sind unbebaute Grundstücke, die zu Beginn des Kalenderjahres, für das die Grundsteuer festgesetzt wird, nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar sind."

2. Die Überschrift zu Abschnitt IV wird wie folgt geändert:

Nach dem Wort "Erlaß" werden die Wörter "und Erstattung" eingefügt.

(noch Ziff. 13)

3. Nach § 33 wird folgender § 33 a eingefügt:

"§ 33 a
Erstattung

Die auf sofort bebaubare Grundstücke aufgrund des höheren Hebesatzes gezahlte Grundsteuer wird dem jeweiligen Eigentümer in Höhe der Differenz zwischen dieser und der Grundsteuer, die ohne erhöhten Hebesatz zu zahlen gewesen wäre, erstattet, wenn das Grundstück innerhalb von fünf Jahren nach der erstmaligen Festsetzung der erhöhten Grundsteuer bebaut ist. Die erhöhte Grundsteuer wird auch erstattet, wenn das Grundstück innerhalb von fünf Jahren auf einen Familienangehörigen übertragen und es innerhalb von weiteren fünf Jahren seit dem Erwerbszeitpunkt von diesem mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut worden ist."

4. Dem § 34 wird folgender Absatz 4 angefügt:

"(4) Die Erstattung in den Fällen des § 33 a erfolgt auf Antrag des Erstattungsberechtigten. Der Antrag ist bis zum 31. Dezember des Jahres zu stellen, das auf die Bebauung des Grundstücks folgt. Die Erstattung erfolgt für den gesamten Erstattungszeitraum."

Begründung:

Nach dem Bericht der von der Bundesregierung eingesetzten Bund-Länder-Kommission "Wohnbauland" vom 03. Juli 1991 sollte die Mobilisierung bestehender Baurechte auch durch die Änderung steuerrechtlicher Vorschriften verbessert werden. Dabei wurde insbesondere das "zonierte Satzungsrecht" als geeignetes Instrument angesehen, dringend erforderliches Bauland zu mobilisieren.

(noch Ziff. 13)

Die Kommunen stellen immer wieder fest, daß unbebautes, aber sofort bebaubares Land in Erwartung weiterer Wertsteigerungen vom Baulandmarkt zurückgehalten wird. Den Gemeinden soll das Recht eingeräumt werden, für solche Grundstücke durch Satzung einen höheren Grundsteuerhebesatz festzusetzen, um das Halten solcher Grundstücke durch eine höhere Grundsteuer zu verteuern. Durch die Festsetzung eines höheren Hebesatzes zur Grundsteuer wird auf der Grundlage der vorhandenen Einheitswerte oder Ersatzeinheitswerte und der Grundsteuermeßbeträge die Möglichkeit einer Grundsteuererhöhung für sofort bebaubare Grundstücke geschaffen, ohne daß ein Eingriff in das Bewertungs- und Grundsteuermeßbetragsverfahren erfolgt. Die Finanzverwaltung wird nicht betroffen.

Das Recht der Gemeinden, durch Satzung höhere Hebesätze für sofort bebaubare Grundstücke festzusetzen, beschränkt sich nicht auf Grundstücke, die lediglich einer reinen Wohnbebauung zugeführt werden sollen. Dies wäre einmal rechtlich bedenklich - Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz - und faktisch nicht durchführbar, weil die spätere Nutzung eines Grundstücks nicht schlechthin feststeht (z.B. innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB) und sogar in "reinen Wohngebieten" Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden können. Im übrigen können sonstige städtebauliche Gründe sehr wohl dafür sprechen, auch solche sofort bebaubare Grundstücke zu erfassen, die zum Teil oder auch im Ganzen für eine gewerbliche Nutzung in Betracht kommen.

Sofort bebaubare Grundstücke sind unbebaute Grundstücke, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar sind. Bürgerlich-rechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich.

Die Feststellung der sofortigen Bebaubarkeit erfolgt im Einzelfall im Grundsteuerfestsetzungsverfahren. Soll der erhöhte Hebesatz nur für Teile des Gemeindegebiets gelten, so ist das Gebiet in der Satzung näher zu beschreiben (z.B. Bebauungsplangebiet). Die Entscheidung, ob die Satzung für das gesamte Gemeindegebiet desselben erlassen wird, bleibt der Gemeinde überlassen. Nur die Gemeinde selbst verfügt über die Kenntnisse der örtlichen Gegebenheiten,

(noch Ziff. 13)

insbesondere hinsichtlich Wohnbedarf, Baulandmangel und Nutzungsbereitschaft der Grundeigentümer.

Die Herausnahme von Betriebsgrundstücken, land- und forstwirtschaftlicher sowie gewerblicher Betriebe ist notwendig zur Existenzsicherung dieser Betriebe. Dagegen sollen unbebaute sofort bebaubare Betriebsgrundstücke von Wohnungsunternehmen nicht zu den privilegierten Grundstücken zählen, da die bauliche Nutzung dieser Grundstücke zum Unternehmenszweck gehört und eine über die Unternehmensbedürfnisse hinausgehende Hortung von Baugrundstücken nicht erwünscht ist.

Zu Nummer 2 (Überschrift zu Abschnitt IV GrStG)

Die Änderung der Überschrift ist durch den neuen § 33 a bedingt.

Zu Nummer 3 (§ 33 a GrStG - Erstattung - neu)

§ 33 a trägt der Erfahrung Rechnung, daß die Planung und Durchführung eines Bauvorhabens auf einem Grundstück Zeit erfordert und daß häufig auch aus anderen Gründen nicht sofort nach dem Erwerb eines Grundstücks mit dem Bau begonnen werden kann. Der Eigentümer eines sofort bebaubaren Grundstücks soll jedoch zunächst die höhere Grundsteuer entrichten, damit die Verteuerung des Vorhaltens bebaubarer Grundstücke sofort eintritt und nur solche Grundstücke gehalten werden, die zur alsbaldigen Bebauung vorgesehen sind. Satz 2 ist als familienfreundliche Komponente anzusehen, um die Vorsorge für Familienangehörige nicht mit einer endgültigen Steuer zu belasten. Die Verdoppelung des Erstattungszeitraums begünstigt diese Familienvorsorge.

Zu Nummer 4 (§ 34 Abs. 4 GrStG - neu)

Der neu hinzugefügte Absatz 4 des § 34 ist eine notwendige Verfahrensvorschrift für das Erstattungsverfahren.

14. Zu Artikel 11a - neu - (§ 3 InVorG)

Nach Artikel 11 ist folgender Artikel 11 a einzufügen:

'Artikel 11 a

Anderung des Investitionsvorranggesetzes

Das Investitionsvorranggesetz vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1268) wird wie folgt geändert:

In § 3 Abs. 1 wird nach Nummer 3 folgende Nummer 4 angefügt:

"4. Durchführung der für Investitionen erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen in einem förmlich festgelegten Entwicklungsbereich gemäß § 165 Abs. 3 BauGB."

Begründung:

Der Bundesrat hat in seiner 651. Sitzung am 14. Januar 1993 das vorstehende Anliegen beschlossen - Br-Drs. 808/92 (Beschluß) Ziff. 42 -.

Die Bundesregierung hat in ihrer Gegenäußerung (Bundestags-Drucksache 12/4208) dem Vorschlag zwar nicht zugestimmt, aber gleichzeitig ausgeführt, daß sie weitere Rechtsänderungen prüfe, um dem inhaltlichen Anliegen Rechnung zu tragen. Rechtsänderungen in diesem Sinne sind nicht erfolgt. An dem Anliegen wird deshalb mit der folgenden, bisherigen Begründung festgehalten.

(noch Ziff. 14)

Da im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme die Gemeinde bzw. der Entwicklungsträger Grundstücke ankaufen, deren konkreter Investitionszweck noch nicht festgelegt ist und die nach Beplanung und Erschließung des Gebiets an investitionswillige Eigentümer weitergegeben werden, ist im Falle von restitutionsbefangenen Grundstücken das Investitionsvorranggesetz in der derzeitigen Formulierung nicht anwendbar. Mit Antragstellern nach dem Vermögensgesetz kann in der Regel auch keine Einigung gefunden werden, weil deren Berechtigung meist noch nicht feststeht. Deshalb müssen sämtliche vermögensrechtlichen Ansprüche enteignet werden. Derartige Enteignungsverfahren können zu einer erheblichen Verzögerung der Maßnahmen führen. Erschwert wird das Verfahren dadurch, daß teilweise aufgrund von Gruppenanträgen und Anträgen auswärtiger Antragsteller die Adressaten der Enteignungsverfahren schwer erreichbar sein werden. Naturgemäß liegen bisher keine Erfahrungen zur Enteignung von vermögensrechtlichen Ansprüchen vor, jedoch ist abzusehen, daß in Innenstadtgebieten mit erheblicher eigentumsrechtlicher Problematik, wie beispielsweise in der Berliner Innenstadt, Entwicklungsmaßnahmen langfristig blockiert, wenn nicht verhindert werden.