

16.10.96**Empfehlungen**
der AusschüsseWo - A - In - R - U - VP - Wizu **Punkt** der 704. Sitzung des Bundesrates am 8. November 1996

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG)

Der federführende Ausschuß für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung (Wo),
der Agrarausschuß (A),
der Ausschuß für Innere Angelegenheiten (In),
der Rechtsausschuß (R),
der Ausschuß für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (U),
der Ausschuß für Verkehr und Post (VP) und
der Wirtschaftsausschuß (Wi)
empfehlen dem Bundesrat, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

- U 1. Zu Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe a0 - neu - (§ 1 Abs. 3 BauGB)
- In Artikel 1 Nr. 1 ist vor Buchstabe a folgender Buchstabe a0 einzufügen:
- 'a0) In Absatz 3 werden nach dem Wort "Ordnung" die Wörter "oder zur Verwirklichung von Zielen der Raumordnung" eingefügt.'

Begründung

Beim Entwurf des Baugesetzbuchs (BT-Drs. 10/4630) ging die Bundesregierung in der Begründung zu § 1 davon aus, daß die in § 1 Abs. 4 normierte Verpflichtung zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung

(noch Ziff. 1)

auch die Pflicht zur erstmaligen Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen einschließt; eine entsprechende Klarstellung im Gesetz wurde deshalb seinerzeit nicht für erforderlich gehalten.

Diese Aussage zur sog. Erstplanungspflicht in der Begründung zum Baugesetzbuch hat sich jedoch in der Praxis als nicht ausreichend erwiesen, um zu verhindern, daß Ziele der Raumordnung durch passives Verhalten von Gemeinden leerlaufen. § 1 bedarf deshalb einer entsprechenden Ergänzung. Eine materielle Regelung dieser Erstplanungspflicht ist auch deswegen geboten, weil die bauleitplanerische Umsetzung raumordnerischer Festlegungen zum Ausgleich von Eingriffen, die künftig auch außerhalb des beeinträchtigten Gebiets in regionalem Maßstab ermöglicht werden sollen (s. Artikel 2 § 7 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzentwurfs), sonst nicht sichergestellt werden könnte.

Die in Artikel 2 § 13 Abs. 2 des Gesetzentwurfs vorgesehene rahmenrechtliche Vorschrift vermag die Regelungslücke, deren Vorhandensein von der Bundesregierung eingeräumt wird (s. Begründung zu § 13, Seite 86 re. Sp.), nicht zu schließen, da diese Vorschrift keine Verpflichtung für die Gemeinden als Träger der Bauleitplanung begründet, sondern einen ausschließlich an den Landesgesetzgeber gerichteten Auftrag enthält (s. Art. 2 § 6). Landesrechtliche Planungsgebote, die sich an Gemeinden richten, können aber nur die Durchsetzung von Verpflichtungen, die ihre materielle Grundlage im Baugesetzbuch haben, verfahrensmäßig unterstützen.

Wi
Bei An-
nahme
entfällt
Ziff.3

2. Zu Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa Dreifachbuchstabe aaa (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB)

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

Begründung:

Die Einbeziehung der umweltschützenden Vorgaben des neuen § 1a in § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB kann zu einer Verschärfung der Belange des § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB und zu einer Erschwerung von Bauvorhaben führen. Daher sollte der bisherige Gesetzestext unverändert bleiben.

- Wo
Entfällt
bei An-
nahme
von
Ziff. 2
3. Zu Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa Dreifachbuchstabe aaa (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB)
- In Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa ist Dreifachbuchstabe aaa wie folgt zu fassen:
- 'aaa) In Nummer 7 werden die Wörter "die Belange des Umweltschutzes" durch die Wörter "gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes, auch durch Nutzung erneuerbarer Energien," ersetzt.'

Begründung:

§ 1a regelt die Behandlung der Belange des Umweltschutzes in der Abwägung. Eine Zumessung oder bindende Vorgaben sind damit nicht verbunden. Die Umformulierung stellt dies klar.

- Wo
4. Zu Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa Dreifachbuchstabe bbb (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 10 BauGB)
- Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa Dreifachbuchstabe bbb ist zu streichen.

Begründung:

Die Regelung ist systemfremd und überflüssig. Von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Planungen sind stets Ergebnis einer die Belange in § 1 Abs. 5 berücksichtigenden konzeptionellen Überlegung. Es macht daher wenig Sinn, in einer neuen Nummer 10 zu regeln, was sich bereits aus den Nummern 1 bis 9 ergibt. Überflüssige Vorschriften sollten unterbleiben.

Wo 5. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 1a BauGB)

In Artikel 1 Nr. 2 ist die Überschrift des § 1a wie folgt zu fassen:

"Umweltschützende Belange in der Abwägung".

Begründung:

Die Belange des Umweltschutzes sind in die Abwägung einzustellen und mit dem ihnen im jeweiligen Fall zukommenden Gewicht zu bewerten. Das Wort "Maßgabe" erweckt den Eindruck zwingender, zugemessener Vorgaben. Das wäre mit der Struktur des Abwägungsgebotes und der grundsätzlichen Gleichrangigkeit aller Belange nicht vereinbar, ist auch nicht gewollt. Die Umformulierung soll mögliche Mißdeutungen vermeiden.

U 6. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 1a Abs. 1 BauGB)

Bei An-
nahme
entfällt
Ziff. 8

In Artikel 1 Nr. 2 ist § 1a Abs. 1 wie folgt zu fassen:

"(1) Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken."

Als Folge

ist in Artikel 1 Nr. 7 Buchstabe a in § 5 Abs. 2 Nr. 10 nach dem Wort "Landschaft" der Punkt zu streichen und folgender Teilsatz einzufügen:

"sowie bebaute Bereiche, in denen eine Entsiegelung durchzuführen ist."

(noch Ziff. 6)

Begründung:

Im Hinblick auf das gravierende Problem des Flächenverbrauchs ist die Vorschrift in § 1a Abs. 1 schärfer zu fassen. Gleichzeitig soll als Ausgleichsmaßnahme die Entsiegelung von Flächen insbesondere aus Gründen des quantitativen Grundwasserschutzes und eine unterstützende Maßnahme des vorbeugenden Hochwasserschutzes neu eingeführt werden.

A 7. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 1a Abs. 1 BauGB) *)

In Artikel 1 Nr. 2 sind in § 1 a Abs. 1
nach dem Wort "Boden"
die Wörter ", insbesondere mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen,"
einzufügen.

Begründung:

Für Vorhaben nach diesem Gesetz wird überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Bei den Grundsätzen der Bauleitplanung sollte deshalb der Umgang mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzfläche in Anlehnung an die derzeit geltende Fassung des BauGB beibehalten werden.

Wo 8. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 1a Abs. 1 BauGB)

Entfällt
bei An-
nahme
von
Ziff. 6

In Artikel 1 Nr. 2 sind in § 1a Abs. 1
die Worte "dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu be-
grenzen"
durch die Worte "dabei sollen Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß
begrenzt werden"
zu ersetzen.

*) Wird ggf. mit Ziff. 6 zusammengeführt.

(noch Ziff. 8)

Begründung:

Die "sind"-Fassung des Entwurfs wird zu dem mißverständlichen und falschen Schluß führen, das Gebot sei als sogenannter Planungsleitsatz zwingend zu beachten und gehe der planerischen Abwägung vor.

- U 9. Zu Artikel 1 Nr. 2, 7, 10, 13, 19, 23, 33 bis 36, 40, 48, 49, 70, 83 und 86 (BauGB)
- Bei Annahme entfallen Ziff. 10 bis 12, 30, 40 und 64
- In Artikel 1 sind zu streichen:
- a) in Nummer 2 der § 1 a Abs. 2, Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 5,
 - b) in Nummer 7 der Buchstabe b,
 - c) in Nummer 10 der Buchstabe b,
 - d) in Nummer 13 in § 11 Abs. 1 Nr. 2 die Wörter „die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1 a Abs. 5“,
 - e) in Nummer 19 der Buchstabe a,
 - f) in Nummer 23 der § 29 Abs. 3,
 - g) Nummer 33,
 - h) Nummer 34,
 - i) in Nummer 35 der Buchstabe a,
 - j) Nummer 36,
 - k) Nummer 40,
 - l) in Nummer 48 Buchstabe a der Doppelbuchstabe bb,
 - m) Nummer 49,
 - n) Nummer 70,
 - o) in Nummer 83 in § 243 der Absatz 2 und
 - p) in Nummer 86 der Buchstabe c.

(noch Ziff. 9)

Begründung:

Die erst vor relativ kurzer Zeit eingeführte Regelung der §§ 8a bis c BNatSchG hat sich im Vollzug mittlerweile etabliert. Erhebliche Anfangsschwierigkeiten für Länderbehörden und Kommunen im Vollzug konnten behoben werden. Die kurzfristige nochmalige Änderung der Regelungen einschließlich der Überführung in viele unterschiedliche Regelungsstellen im BauGB führt zu neuen Unsicherheiten, Verzögerungen und damit zu Verschlechterungen im Vollzug. Die Innovationszeiträume beim Gesetzgeber gestalten sich zunehmend kürzer als die Implementationszeiträume bei Verwaltungen, Kommunen und Gerichten. Hierdurch wird erheblicher verwaltungsmäßiger Anpassungsbedarf bei Kommunen, Investoren, Planern und Behörden induziert.

Die vorgesehene Aufteilung der Eingriffsregelung zwischen Bundesnaturschutzgesetz und Baugesetzbuch führt zu zahlreichen Doppelregelungen und zu einer komplizierten und unübersichtlichen Gesetzeslage. Die von der Bundesregierung vorgesehene Regelung ist weder ein Beitrag zur Gesetzesvereinfachung noch zur Förderung der Verständlichkeit und Vollzugsfreundlichkeit von Gesetzen.

Die Einführung neuer, von der etablierten Terminologie abweichender Ausgleichsbegriffe im BauGB-Entwurf führt eine Verkomplizierung und Zersplitterung einer einheitlichen Rechtsmaterie mit sich. Es besteht die dringende Gefahr, daß gleiche Rechtsmaterien aus gesetzessystematischen Gründen unterschiedliche Auslegungen erhalten und somit materiell auseinanderdriften.

Die Zuständigkeit für den Vollzug und die Auslegung der Bestimmungen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung würden der Kompetenz der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden entzogen und den Baubehörden als primär städtebaulichen Interessen verpflichteten Eingriffsverwaltungen zugeordnet. Damit wird die Stellung des Naturschutzes im BauGB vermindert; das von der Eingriffsregelung bisher ausgehende "Optimierungsgebot" würde de facto abgeschafft.

Wo
Wi

Bei An-
nahme
von
Ziff. 9
entfallen
Ziff. 10
bis 12

10. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 1a Abs. 2, 4 und 5 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 2 ist § 1a wie folgt zu ändern:

- a) Absatz 2 ist zu streichen.

(11.)

- b) In Absatz 4 sind die (Nummern 1 und) 2 zu streichen.

Bei An-
nahme
entfällt
Ziff. 14

- c) Absatz 5 ist zu streichen.

Als Folge ist Artikel 1 wie folgt zu ändern:

- a) Nummer 13 ist wie folgt zu ändern:

aa) In § 11 Abs. 1 Nr. 2 ist die Angabe "§ 1a Abs. 5" durch die Angabe
"§ 24 des Bundesnaturschutzgesetzes" zu ersetzen.

bb) In § 12 Abs. 3 Satz 2 ist die Angabe "127 bis 135c" durch die Angabe
"127 bis 135" zu ersetzen.

- b) Nummer 19 Buchstabe a ist wie folgt zu fassen:

'a) In Nummer 1 wird die Angabe "§ 8a" durch die Angabe "§ 24" ersetzt.'

- c) In Nummer 27 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb ist in § 34 Abs. 4 der Satz
"Auf die Satzung nach Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend die §§ 1a und 9 Abs. 1a
und 8 entsprechend anzuwenden." zu streichen.

- d) In Nummer 33 Buchstabe a und b, Nummer 34, Nummer 35 Buchstabe a
und Nummer 36 ist die Verweisung "§ 1a Abs. 5" jeweils durch die Ver-
weisung "§ 24 des Bundesnaturschutzgesetzes" zu ersetzen.

...

(noch Ziff. 10)

- e) Nummer 40 ist zu streichen.
- f) In Nummer 49 ist die Verweisung "§ 1a Abs. 5" durch die Verweisung "§ 24 des Bundesnaturschutzgesetzes" zu ersetzen.
- g) In Nummer 52 Buchstabe a und Nummer 54 ist die Verweisung "§ 135a Abs. 3" jeweils durch die Verweisung "§ 24 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes" zu ersetzen.
- h) Nummer 70 ist zu streichen.
- i) In Nummer 86 Buchstabe c ist die Verweisung "§ 1a Abs. 2" durch die Verweisung "§ 24 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes" zu ersetzen.

[12.]

[Als weitere Folge

ist in Artikel 7 die Nummer 1 zu streichen.]

nur Wi

Bei An-
nahme
entfällt
Ziff. 64

Ziff. 12
und 156
bis 158
schließen
sich aus

Begründung:

Die Regelung des Verhältnisses von Naturschutzrecht und Baurecht in §§ 8a bis c BNatSchG hat Eingang in die Planungspraxis gefunden und sich zunehmend eingespielt. Die Neuregelung würde nicht nur eine Verunsicherung, sondern eine gravierende weitere Komplizierung bewirken. Die Regelungsdichte des Flächennutzungsplans würde erhöht, sein Aufstellungsverfahren erschwert und die Entwicklungsmöglichkeiten für Bebauungspläne unnötig eingeschränkt. Die Neuregelung zielt auf eine regelmäßige Vollkompensation planerisch vorbereiteter Eingriffe nunmehr auch in der Bauleitplanung, ggf. mit der Notwendigkeit der Bildung von Planungsverbänden benachbarten Gemeinden. Die gesetzliche Abwägungsregelung würde insoweit zu einer nur

...

(noch Ziff. 10 bis 12)

noch formalen Möglichkeit verkommen, da im großen Planungsraum des Flächennutzungsplans stets die Darstellung zugeordneter Kompensationsflächen gefordert werden könnte. Zwar könnten mit großem Verwaltungsaufwand weitergehende Kompensationsmaßnahmen außerhalb der jeweiligen Eingriffsbereiche erreicht werden. Dem steht jedoch die Gefahr gegenüber, daß notwendige und mögliche Kompensationsmaßnahmen im engeren Eingriffsbereich, wo sie funktionell besonders wirkungsvoll sind, unterbleiben. Diese nachhaltige Erschwerung der Bauleitplanung steht dem Bestreben nach Beschleunigung und Erleichterung diametral entgegen. Es soll deshalb beim bisherigen Regelungsgehalt der §§ 8a bis c bleiben, wie er nunmehr in § 24 BNatSchG enthalten ist. Die Streichung der entsprechenden Regelungen in Artikel 1 darf allerdings nicht zu einer Ausdehnung der Vorschriften im BNatSchG führen.

zu Ziff. 12:

[nur Wi]

[Nach der o. a. Änderungsempfehlung zu Artikel 1 Nr. 2 soll es beim bisherigen Regelungsgehalt der §§ 8a bis 8c BNatSchG bleiben, wie er nunmehr in § 24 BNatSchG im Entwurf der Bundesregierung ("Entwurf eines Gesetzes zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zur Umsetzung gemeinschaftsrechtlicher Vorschriften und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften", BR-Drucksache 636/96) enthalten ist. Dementsprechend ist die in Artikel 7 Nr. 1 ROG beabsichtigte Neufassung des § 24 BNatSchG zu streichen.]

Wo
U

13. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 1a Abs. 3 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 2 ist in § 1a Abs. 3 nach Satz 1 folgender Satz anzufügen:

"Satz 1 gilt entsprechend bei Vorhaben, vor deren Zulassung oder Durchführung nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgesehen ist."

Begründung:

In europarechtskonformer Umsetzung schreibt § 17 i.V.m. § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG in der geltenden Fassung vor, daß die Umweltverträglichkeitsprüfung bereits im Stadium der Bauleitplanung erfolgen soll, wenn durch den Beschluß nach § 10 BauGB die Zulässigkeit von nach Bundesrecht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben begründet werden soll. Die Ergänzung in Absatz 3 des § 1a stellt sicher, daß in den Fällen, in denen der Landesgesetz-

geber im Rahmen seiner Kompetenzen die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor der Zulassung oder Realisierung eines Vorhabens vorsieht, dies für die Bauleitplanung in gleicher Weise beachtlich ist. Es liegt im besonderen Interesse, die erhöhte Bedeutung der Bauleitplanung in ihrer zulassungsersetzenden Funktion beibehalten zu können und gleichzeitig die europarechtlichen Vorgaben in rechtssicherer Weise umzusetzen (vgl. BVerwG, Beschluß vom 30.8.1995 - 4 B 185.95/UPR 1995, 450 f.; Paßlick in Hoppe, UVPg, 1995, § 17 Rn. 6 - 10).

U 14. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 1a Abs. 4 Nr. 1 BauGB)

Entfällt
bei An-
nahme
von
Ziff. 11

In Artikel 1 Nr. 2 ist an § 1a Abs. 4 Nr. 1 folgender Teilsatz anzufügen:

"soweit die Gemeinde bei deren Aufstellung nicht nach den Vorschriften des Fachgesetzes beteiligt wurde oder schwerwiegende Gründe für eine erneute Abwägung, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Fachplanes nicht bekannt waren, vorgebracht werden können,".

Begründung:

Die pauschale Aufnahme von Plänen des Wasser-, Abfall und Immissionschutzrechtes, die bereits abgestimmt waren, in die Abwägungsprozesse wird abgelehnt. Eine erneute Abwägung ist dann auszuschließen, wenn die Gemeinde bei der Aufstellung des Fachplanes beteiligt wurde.

U 15. Zu Artikel 1 Nr. 2 und 10 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa (§ 1a Abs. 4 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

- a) In Nummer 2 ist in § 1a Abs. 4 nach Nummer 1 folgende Nummer 1a einzufügen:

"1a. das Kleinklima eines Baugebiets, die Nutzung erneuerbarer Energien und die Senkung des Energieverbrauchs,".

- b) In Nummer 10 Buchstabe a ist nach Doppelbuchstabe aa folgender Doppelbuchstabe aa1 einzufügen:

'aa1) Nummer 2 wird wie folgt gefaßt:

"2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen, insbesondere unter Berücksichtigung des Kleinklimas, der Ausnutzung von Sonnen- oder Windenergie und der Senkung des Energieverbrauchs;".'

Begründung:

Die Stellung der baulichen Anlagen festsetzen zu können, wird im Regelfall aus der Gestaltung des Stadt- und Ortsbildes sowie aus dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme begründet (Immissionsreduzierung, Besonnung, Belüftung und Sicherstellung eines ungestörten Medienempfangs). Klimaschutz und Energieversorgung sind Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge. Zahlreiche Gemeinden haben sich zu Maßnahmen des Klimaschutzes selbst verpflichtet. Ihnen soll mit dieser Ergänzung der Abwägungsgrundsätze in § 1a und zur Begründung der Festsetzung von Gebäudestellungen in § 9 das planungsrechtliche Instrumentarium an die Hand gegeben werden, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln; dazu gehören insbesondere das Kleinklima (Durchlüftung der Baugebiete), die Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien (südliche Ausrichtung von Dachflächen) sowie die Energieeinsparung (Orientierung der Gebäude und der Fensterflächen nach den klimatischen Verhältnissen).

U 16. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 1a Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 2 ist in § 1a Abs. 4 die Nummer 3 zu streichen.

Begründung:

Der Sachverhalt ist bereits in § 24 Abs. 1 Satz 4 BNatSchG geregelt.

Wo 17. Zu Artikel 1 Nr. 4 und Nr. 38 (§§ 3, 108 BauGB)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

a) Nummer 4 ist wie folgt zu ändern:

aa) Buchstabe b ist wie folgt zu ändern:

aaa) Die Doppelbuchstaben aa und bb sind zu streichen.

bbb) In Doppelbuchstabe cc sind die Wörter "Bedenken und" zu streichen.

ccc) Doppelbuchstabe dd ist wie folgt zu fassen:

'dd) In Satz 6 wird die Angabe "§ 11" durch die Angabe "§ 10 (Abs. 2) *)" ersetzt.'

bb) Buchstabe c Doppelbuchstabe aa ist zu streichen.

b) Nummer 38 ist zu streichen.

Begründung:

In § 3 Abs. 2 Satz 2 sollte an der bisherigen Frist von mindestens einer Woche festgehalten werden. Die Mindestfrist von einer Woche ist aus Gründen der Bürgerfreundlichkeit erforderlich. Sie verzögert die Verfahren allenfalls marginal. Die Streichung bringt im Verhältnis zu den Nachteilen (Ausschluß der Beteiligung von Bürgern aufgrund zu kurzer Fristen) keine relevanten Vorteile.

*) () Wird bei Annahme von Ziff. 42 oder 43 gestrichen.

(noch Ziff. 17)

Nach § 3 Abs. 2 Satz 2 der bisherigen Fassung können während der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorgebracht werden. Die Streichung des Wortes "Bedenken" wird zu erheblichen Auslegungsschwierigkeiten führen, wobei einzuräumen ist, daß eine genaue Unterscheidung beider Begriffe kaum möglich ist, da eine Anregung naturgemäß oft auch Bedenken gegen den bisherigen Inhalt des Entwurfs enthält. Ein Festhalten an der bisherigen Terminologie ist aber dennoch erforderlich, da sonst der Eindruck entstehen könnte, daß nach Inkrafttreten des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 eine Kritik in Form von "Bedenken" nicht mehr möglich ist und nur noch Anregungen - im positiven Sinne - im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorgebracht werden können.

U 18. Zu Artikel 1 Nr. 4 Buchstabe b Doppelbuchstabe cc (§ 3 Abs. 2 BauGB) *)

In Artikel 1 Nr. 4 Buchstabe b ist aus Doppelbuchstabe cc die Reduzierung der Einwenderzahl von 100 auf 50 Personen zu streichen.

Begründung:

Es handelt sich um eine Verschlechterung des Beteiligungs- und Anhörungsverfahrens und den Abbau von Beteiligungsrechten. Eine Beschleunigung des Verfahrens ist durch die Reduzierung der Einwenderzahl bei gleichartigen Einwendungen nicht erreichbar.

Wo 19. Zu Artikel 1 Nr. 4 Buchstabe c Doppelbuchstabe cc (§ 3 Abs. 3 bisheriger Satz 2 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 4 Buchstabe c Doppelbuchstabe cc ist in § 3 Abs. 3 bisheriger Satz 2 nach der Angabe "§ 13 Nr. 2" das Wort "entsprechend" einzufügen.

Begründung:

Die Änderung stellt klar, daß auch bei der entsprechenden Anwendung des § 13 im übrigen das "normale" Verfahren durchgeführt wird.

*) Wird ggf. mit Ziff. 17 zusammengeführt.

U 20. Zu Artikel 1 Nr. 5 (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 5 ist in § 4 Abs. 1 Satz 1 das Wort "wird" durch die Wörter "werden kann" zu ersetzen.

Begründung:

Es kann nicht in das Belieben der Gemeinde gestellt werden zu entscheiden, ob der Aufgabenbereich eines Trägers öffentlicher Belange berührt wird oder nicht. Dies kann nur der betroffene Träger öffentlicher Belange selbst. Die Kommunen werden in bezug auf vorauszusetzende Kenntnisse über die Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiche der Behörden überfordert; die Gefahr rechtsfehlerhafter Planungen steigt damit.

Wo 21. Zu Artikel 1 Nr. 5 (§ 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 5 ist § 4 Abs. 2 Satz 2 wie folgt zu fassen:

"In den Stellungnahmen haben sich die Träger öffentlicher Belange auf ihren Aufgabenbereich zu beschränken; sie haben Aufschluß über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können."

Begründung:

Die Träger öffentlicher Belange werden im Bauleitplanverfahren beteiligt, damit sie die in ihre Zuständigkeit fallenden öffentlichen Belange als fachkundige Information in die Bauleitplanung einbringen. Die Stellungnahme muß sich deshalb nicht nur im Regelfall, sondern immer auf den Aufgabenbereich beschränken. Weitere Äußerungen sind nicht Inhalt der Stellungnahme, sondern sonstige Information, die zu geben den Trägern öffentlicher Belange ebenso frei steht wie jedem Bürger.

Der Aufschluß über die beabsichtigten Planungen ist ein Hauptzweck der Beteiligung; das relativierende Wort "auch" ist deshalb zu streichen.

Wo 22. Zu Artikel 1 Nr. 5 (§ 4 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 5 ist § 4 Abs. 3 Satz 2 wie folgt zu ändern:

- a) Vor den Worten "vorgebrachten Belange"
ist das Wort "verspätet"
einzufügen.
- b) Die Worte "oder sind für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung"
sind zu streichen.

Begründung:

Die Einfügung des Wortes "verspätet" dient der Klarstellung des gesetzgeberischen Ziels.

Die durch die Neufassung vorgesehene Ergänzung um die Worte "oder sind für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung" entbehrt jeder Praktikabilität.

U 23. Zu Artikel 1 Nr. 5 (§ 4 Abs. 3 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 5 ist in § 4 Abs. 3 nach Satz 2 folgender Satz 3 einzufügen:

"Unberührt bleiben § 5 Abs. 4 und § 9 Abs. 6."

Begründung:

Es bedarf der Klarstellung, daß über naturschutzrechtlich gesicherte Schutzgebiete und -objekte von der Gemeinde im Rahmen der Abwägung auch dann nicht entschieden werden kann, wenn sich der jeweilige Träger öffentlicher Belange nicht fristgerecht geäußert hat.

U 24. Zu Artikel 1 Nr. 5 (§ 4 Abs. 4 BauGB)

Bei An-
nahme
entfällt
Ziff. 25

In Artikel 1 Nr. 5 ist § 4 Abs. 4 wie folgt zu fassen:

"(4) Wird der Entwurf des Bauleitplanes nachträglich wesentlich geändert oder ergänzt, findet eine erneute Beteiligung nach Absatz 1 bis 3 statt."

Begründung:

Die von der Bundesregierung vorgesehene Formulierung stellt eine "unbeabsichtigte" und nicht zu akzeptierende Schlechterstellung von nachträglich in das Verfahren einbezogenen Trägern öffentlicher Belange dar. Ein Beschleunigungseffekt ist nicht erreichbar.

Wo 25. Zu Artikel 1 Nr. 5 (§ 4 Abs. 4 BauGB)

Entfällt
bei An-
nahme
von
Ziff. 24

In Artikel 1 Nr. 5 ist in § 4 Abs. 4
nach der Angabe "§ 13 Nr. 3"
das Wort "entsprechend"
einzufügen.

Begründung:

Die Ergänzung stellt klar, daß auch bei Anwendung des § 13 Nr. 3 das Verfahren im übrigen als "normales" Bauleitplanverfahren durchgeführt wird.

U 26. Zu Artikel 1 Nr. 7 Buchstabe a0 -neu - (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 7 ist vor Buchstabe a folgender Buchstabe a0 einzufügen:

'a0) In Absatz 1 Satz 1 werden hinter den Wörtern "Bedürfnissen der Gemeinde" die Wörter "im Sinne einer ökologisch verträglichen Gesamtentwicklung" eingefügt.'

Begründung:

Die Aufnahme der genannten Zielsetzungen entspricht den umweltpolitischen Notwendigkeiten.

U 27. Zu Artikel 1 Nr. 7 Buchstabe a01 - neu - (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 7 ist vor Buchstabe a folgender Buchstabe a01 einzufügen:

'a01) In Absatz 2 Nr. 1 werden nach den Wörtern "sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung;" die Wörter "bebaute Flächen, auf denen durch Nachverdichtung zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, sowie solche Flächen, die durch Umnutzung (Flächenrecycling) einer Bebauung zugeführt werden sollen," eingefügt.'

Begründung:

Die Einfügung macht das Ziel deutlich, durch Nachverdichtung und Flächenrecycling die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen zu vermeiden oder erheblich zu reduzieren.

U 28. Zu Artikel 1 Nr. 7 Buchstabe a (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) *)

In Artikel 1 Nr. 7 Buchstabe a sind in § 5 Abs. 2 Nr. 10
nach dem Wort "Landschaft"
die Wörter "und naturnahen Gewässern"
einzufügen.

Begründung:

Schutz, Pflege und Entwicklung von naturnahen Gewässern ist ein neben dem
Bodenschutz gleichgewichtiges Ziel des Umweltschutzes und sollte daher
ebenfalls explizit erwähnt werden.

U 29. Zu Artikel 1 Nr. 7 Buchstabe a1 -neu - (§ 5 Abs. 2 Nr. 11 - neu - BauGB)

In Artikel 1 Nr. 7 ist nach Buchstabe a folgender Buchstabe a1 einzufügen:

'a1) Nach Absatz 2 Nr. 10 wird folgende Nummer 11 eingefügt:

"11. wesentliche Festlegungen des Landschaftplanes.".

Als Folge

ist am Ende von § 5 Abs. 2 Nr. 10 der Punkt durch ein Semikolon zu ersetzen.

Begründung:

Da der Landschaftsplan i.d.R. für das gesamte Gemeindegebiet erstellt wird, ist
die Einbeziehung seiner wesentlichen Inhalte in den FNP explizit vorzusehen.

*) Wird ggf. der Folge in Ziff. 6 vorangestellt.

Wo
Wi

30. Zu Artikel 1 Nr. 7 Buchstabe b (§ 5 Abs. 2a BauGB)

Artikel 1 Nr. 7 Buchstabe b ist zu streichen.

Entfällt
bei An-
nahme
von
Ziff. 9

Begründung:

An der geltenden Rechtslage soll festgehalten werden (vgl. Begründung zu Ziffer 10). Im Flächennutzungsplan werden schon nach geltendem Recht die erforderlichen Darstellungen entsprechend der Funktion eines vorbereitenden Bauleitplans mit einer flächendeckenden Nutzungsdisposition getroffen. Die Zuordnung von Eingriffs- und Ausgleichsflächen bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans müßte demgegenüber zu einer Erhöhung der Regelungsdichte und damit einhergehenden unnötigen Verfahrensverzögerungen, zu noch größerer Starre des Flächennutzungsplans, einer erhöhten Änderungsanfälligkeit und vermeidbaren Problemen bei der Entwicklung von Bebauungsplänen führen. Außerdem sind Bilanzierungsrechnungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans vernünftigerweise noch nicht möglich. Die Regelung führt daher lediglich zu einer erheblichen Komplizierung ohne tatsächlich ökologische Verbesserungen zu erreichen.

U

31. Zu Artikel 1 Nr. 7 Buchstabe c -neu - (§ 5 Abs. 5 Satz 2 -neu - BauGB)

In Artikel 1 Nr. 7 ist nach Buchstabe b folgender Buchstabe c anzufügen:

'c) In Absatz 5 wird nach Satz 1 folgender Satz eingefügt:

"Der Erläuterungsbericht soll mindestens Ziele des vorbeugenden Umweltschutzes und Maßnahmen zu deren Umsetzung enthalten. Insbesondere ist ein den städtebaulichen und landschaftlichen Gegebenheiten angepaßtes Mindestmaß der Bebauung zum flächensparenden Bauen anzugeben. Es sind Ziele und Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung wie zur Nutzungsmischung sowie zur Integration und Förderung des öffentlichen Personennahverkehrs zu beschreiben."

(noch Ziff. 31)

Begründung:

Eine qualitative Aufwertung des Erläuterungsberichtes um vorzuziehende Mindestinhalte aus Gründen des Umweltschutzes ist dringend erforderlich. Dies fördert das Verständnis für aus Umweltschutzgründen erforderlichen Planinhalten bei Bürgerinnen und Bürgern.

Wo 32. Zu Artikel 1 Nr. 7a - neu - und Nummer 78 (§ 6 Abs. 2, § 216 BauGB)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

a) Nach Nummer 7 ist folgende Nummer 7a einzufügen:

"7a. § 6 Abs. 2 wird wie folgt gefaßt:

"Die höhere Verwaltungsbehörde prüft nur, ob der Flächennutzungsplan wegen einer nach § 214 beachtlichen Verletzung von Vorschriften nicht ordnungsgemäß zustandegekommen ist oder aus anderen Gründen diesem Gesetzbuch, den auf Grund dieses Gesetzbuchs erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften widerspricht. Die Genehmigung darf nur aus den in Satz 1 genannten Gründen versagt werden."

b) Nummer 78 ist wie folgt zu fassen:

"78. § 216 wird aufgehoben."

Begründung:

zu Buchstabe a:

Nach § 6 Abs. 2, § 11 Abs. 2 und 3 BauGB hat die Aufsichtsbehörde im Anzeige- und im Genehmigungsverfahren eine umfassende Prüfung der formellen und materiellen Rechtmäßigkeit des vorgelegten Bauleitplans durchzuführen. § 216 BauGB bestätigt diesen Prüfungsumfang vor dem Hintergrund der nach §§ 214, 215 BauGB für die Rechtswirksamkeit eingeschränkten Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften mit formellen oder materiellen Anforderungen.

Diese umfassende Aufgabe und zugleich umfassende Befugnis der Aufsichtsbehörde setzt einen Prüfungsumfang und - jedenfalls in Teilbereichen - eine Prüfungstiefe voraus, die mit den allgemeinen Bemühungen um den Abbau

...

(noch Ziff. 32)

staatlicher Aufgaben sowie um Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung nur schwer in Einklang zu bringen ist. Aus rechtstatsächlicher Sicht ist festzustellen, daß diese gesetzlich vorgesehene umfassende aufsichtliche Prüfung in der Praxis kaum zu realisieren ist und oft auch nicht realisiert wird. Die Vorschrift zwingt die höhere Verwaltungsbehörde zur Prüfung und ggf. Beanstandung von Mängeln, hinsichtlich derer die Gemeinde regelmäßig einwenden wird, daß ihre Beseitigung angesichts ihrer rechtlichen Unbeachtlichkeit "formaler Bürokratismus" ist.

Es bietet sich an, die Prüfungspflicht der Aufsichtsbehörde auf die nach § 214 BauGB beachtlichen Rechtsverletzungen, zurückzuführen. Die vorgesehene Beschränkung der aufsichtlichen Kontrolle durch § 6 Abs. 2 bezieht sich nur auf diese Rechtsverletzungen. Ob die in § 215 BauGB genannten Rechtsverletzungen und Mängel wegen rügelosen Verstreichens der in § 215 Abs. 1 BauGB genannten Fristen unbeachtlich sind, läßt sich im Zeitpunkt der aufsichtlichen Überprüfung (und damit vor der den Fristlauf erst auslösenden Bekanntmachung) noch nicht feststellen.

Hinsichtlich der Bebauungspläne und anderen Satzungen bedarf es keiner ergänzenden Änderung des § 11 Abs. 2 und 3 BauGB. Durch die Bezugnahme auf § 6 Abs. 2 wird hinreichend deutlich, daß auch insoweit Aufgabe und Befugnis der Aufsichtsbehörde auf die Prüfung der nach § 214 BauGB beachtlichen Rechtsverletzungen beschränkt sein sollen; dies gilt auch für die von § 6 Abs. 2 nicht erfaßten - weil beim Flächennutzungsplan nicht einschlägigen - Fälle des § 214 Abs. 2 BauGB.

zu Buchstabe b:

§ 216 BauGB begründet keine Prüfungspflicht der Aufsichtsbehörde, sondern setzt diese voraus. Mit der Vorschrift sollen Unklarheiten infolge der Regelungen über die Planerhaltung nach §§ 214, 215 BauGB ausgeräumt werden. Mit der Neufassung von § 6 Abs. 2 ist die Reichweite der Prüfungspflicht durch Bezugnahme auf § 214 BauGB insoweit ausdrücklich festgelegt, so daß es der Vorschrift des § 216 BauGB nicht mehr bedarf.

Mit dem Entfall dieser Vorschrift wird ein Beitrag zur Entbürokratisierung und Beschleunigung der Bauleitplanverfahren geleistet.

U 33. Zu Artikel 1 Nr. 9 und 10 (§ 8 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 Satz 2 und § 9 Abs. 1 BauGB)

In Artikel 1 sind die Nummern 9 und 10 wie folgt zu ändern:

a) Nummer 9 ist wie folgt zu fassen:

'9. § 8 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 sind nach den Wörtern "städtebauliche Ordnung" die Wörter "sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Reduzierung von Umweltbelastungen" einzufügen.

[b) In Absatz 3 wird Satz 2 gestrichen.]*)

b) In Nummer 10 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa sind die Wörter "aus städtebaulichen Gründen" durch die Wörter "aus Gründen des Städtebaus sowie des Umweltschutzes" zu ersetzen.

Begründung:

Es muß deutlich werden, daß die in § 9 folgenden Inhalte des Bebauungsplanes nicht nur der städtebaulichen Ordnung dienen, sondern auch dem Umweltschutz ein gleichrangiges Interesse eingeräumt werden soll.

*) [wie Regierungsentwurf] Entfällt bei Annahme von Ziff. 34 oder 42 oder 43.

Wi
Entfällt
bei An-
nahme
von
Ziff. 42
oder 43

34. Zu Artikel 1 Nr. 9 (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauBG)

In Artikel 1 ist die Nummer 9 wie folgt zu fassen:

'9. In § 8 Abs. 3 Satz 2 wird das Wort "angezeigt" durch das Wort "genehmigt" ersetzt.'

Als Folge

ist in Artikel 1 Nr. 11 in § 10 Abs. 2 nach dem Wort "Abs. 3" das Wort "Satz 1" einzufügen.

Begründung:

Mit der vorgeschlagenen Änderung wird die bisherige Möglichkeit beibehalten, einen Bebauungsplan bei Aufstellung im Parallelverfahren vor dem Flächennutzungsplan in Kraft zu setzen. Dafür besteht nach wie vor ein praktisches Bedürfnis.

Die Beteiligung der Aufsichtsbehörde, die bisher im Wege des Anzeigeverfahrens erfolgte, soll aufgrund der im Entwurf vorgesehenen Streichung des gesamten Anzeigeverfahrens nunmehr in Form des Genehmigungsverfahrens erfolgen. Die Gleichbehandlung mit dem vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 ist insoweit sachgerecht.

Als Folge der Genehmigungspflicht ergibt sich die Änderung des § 10 Abs. 2 Satz 1 des Entwurfs.

U 35. Zu Artikel 1 Nr. 10 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa1 - neu - (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a - neu - BauGB)

In Artikel 1 Nr. 10 Buchstabe a ist nach Doppelbuchstabe aa1 - neu - folgender Doppelbuchstabe aa2 einzufügen:

'aa2) Nach Nummer 2 ist folgende Nummer 2a einzufügen:

"2a. Anforderungen an den Energieverbrauch und die Nutzung erneuerbarer Energien;".

(noch Ziff. 35)

Begründung:

Der Klimaschutz durch Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien ist eine der globalen Zukunftsaufgaben. Die Bundesregierung hat sich dazu verpflichtet, bis zum Jahre 2005 die CO₂-Emissionen um 25 bis 30 % zu reduzieren. Zahlreiche Gemeinden haben sich im Klimabündnis der Städte darüber hinaus sogar verpflichtet, eine Halbierung der CO₂-Emissionen anzustreben.

Gerade der Bereich "Bauen und Wohnen" ist dabei von besonderer Bedeutung, weil hier ein erhebliches Potential an Energieeinsparung besteht. Den Gemeinden muß daher das planungsrechtliche Instrumentarium zur Verfügung gestellt werden, um hier Energiesparmaßnahmen durchzusetzen. Dies soll mit den Änderungen bezweckt werden.

Den Gemeinden wird die Möglichkeit eingeräumt, über die Festlegungen der Wärmeschutzverordnung hinaus Höchstgrenzen des Energieverbrauches eines Gebäudes, etwa den Standard eines Niedrigenergiehauses, vorzuschreiben.

Ferner können die Gemeinden die Nutzung erneuerbarer Energien, z.B. die Verwendung der Photovoltaik, vorschreiben.

U 36. Zu Artikel 1 Nr. 10 Buchstabe a Doppelbuchstabe cc 1 -neu - (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 10 Buchstabe a ist nach Doppelbuchstabe cc folgender Doppelbuchstabe cc 1 einzufügen:

'cc1) In Nummer 14 werden nach dem Wort "Abwasserbeseitigung" die Wörter
"die Fassung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser"
eingefügt.'

Begründung:

Die Verminderung des Regenwasserabflusses dient der Entlastung der Abwasseranlagen und der Verringerung von Hochwasserspitzen. Darüber hinaus verbessert eine entsprechende Flächenvorsorge die Möglichkeiten zur Regenwassernutzung.

...

U 37. Zu Artikel 1 Nr. 10 Buchstabe a Doppelbuchstabe dd (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) und Nr. 31 Buchstabe b (§ 40 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

In Artikel 1 sind die Nummern 10 und 31 wie folgt zu ändern:

a) Nummer 10 Buchstabe a Doppelbuchstabe dd wird wie folgt gefaßt:

'dd) In Nummer 16 werden nach dem Wort "können" die Worte "sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz oder zur Schonung von Grundwasservorkommen und zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung naturnaher Gewässer und ihrer Uferbereiche" eingefügt.'

b) In Nummer 31 Buchstabe b sind in § 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 14 nach den Wörtern "Natur und Landschaft" die Wörter ", Flächen zum Schutz oder zur Schonung von Grundwasservorkommen und zum Schutz oder zur Entwicklung naturnaher Gewässer und ihrer Uferbereiche" einzufügen.

Begründung:

Schutz und Schonung von Grundwasservorkommen als nicht vermehrbarem Gut für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung kommt auch im kommunalen Bereich hohe Bedeutung bei. Naturnahe Gewässer und ihre Uferbereiche haben sowohl für den Naturschutz wie auch als ökologisch wertvolle Gliederungsflächen und als Erholungsraum große Bedeutung.

U 38. Zu Artikel 1 Nr. 10 Buchstabe a Doppelbuchstabe ff (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 10 Buchstabe a ist Doppelbuchstabe ff wie folgt zu fassen:

'ff) Die Nummer 23 wird wie folgt geändert:

a) Die Wörter "aus besonderen städtebaulichen Gründen oder" werden gestrichen.

b) Das Semikolon am Ende wird durch ein Komma ersetzt und die Wörter "sowie Gebiete, in denen zum Schutz der Gewässer vor Beeinträchtigungen und zur sparsamen Verwendung des Wassers im Sinne des

(noch Ziff. 38)

Wasserhaushaltsgesetzes Art und Maß der baulichen Nutzung zu beschränken oder eine bestimmte Art der Erschließung vorzunehmen ist;" werden angefügt.'.

Begründung:

Um den Schutz der Gewässer zu verbessern, müssen schon bei der Aufstellung der Bebauungspläne Vorkehrungen zum Schutz bestimmter Bereiche möglich sein. So kann z.B. vorgesehen werden, daß Zisternen zu errichten sind, um dem Gebot der sparsamen Verwendung des Wassers nach § 1a Abs. 2 WHG zu entsprechen. In Gebieten mit besonders grundwassersensiblen Bereichen (z.B. hoher Grundwasserstand) kann durch den Bebauungsplan die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden, indem z.B. ein Gasanschluß festgesetzt wird.

Ferner kann durch die Neuregelung auch die Art der Erschließung durch Straßen geregelt werden. So können Durchfahrtsbeschränkungen oder Straßenklassen festgelegt werden, um die Gewässer zu schützen.

U 39. Zu Artikel 1 Nr. 10 Buchstabe a Doppelbuchstabe gg - neu - (§ 9 Abs. 1 Nr. 27 -neu - BauGB)

In Artikel 1 Nr. 10 Buchstabe a ist nach Doppelbuchstabe ff folgender Doppelbuchstabe gg - neu - einzufügen:

'gg) Nach Nummer 26 wird folgende Nummer 27 angefügt:

"27. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkung oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.".

Begründung:

Bisher ist für solche Flächen nur eine Kennzeichnungsmöglichkeit im Bebauungsplan vorgesehen, während Festsetzungen nicht getroffen werden können. Dies ist aber z.B. als Bauvorsorge in hochwassergefährdeten Gebieten (z.B. hinter Deichen) notwendig.

...

Wo 40. Zu Artikel 1 Nr. 10 Buchstabe b (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Wi

Artikel 1 Nr. 10 Buchstabe b ist zu streichen.

Entfällt
bei An-
nahme
von
Ziff. 9

Begründung:

Es soll bei der geltenden Rechtslage bleiben (vgl. Begründung zu Ziffer 10).

Wi 41. Zu Artikel 1 Nr. 10 Buchstabe c (§ 9 Abs. 3 BauGB)

In Artikel 1 ist in Nummer 10 der Buchstabe c zu streichen.

Begründung:

Bauwillige sollen wie bisher nur dann vom Plangeber durch detaillierte Nutzungsfestsetzungen für einzelne Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen in ihrem Gestaltungsspielraum eingeschränkt werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Bei einem Wegfall des besonderen Rechtfertigungsgrundes ist eine Überregulierung in den Bebauungsplänen zu befürchten, die zu einer Anhäufung von Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans führt und eine Vielzahl von Bauwilligen in ihren Vorhaben unverhältnismäßig stark einschränkt.

U 42. Zu Artikel 1 Nr. 11 (§ 10 BauGB)

Bei An-
nahme
entfallen
Ziff. 34
und 43

In Artikel 1 Nr. 11 ist § 10 wie folgt zu fassen:

"§ 10

Beschluß, Genehmigung, Anzeige und
Inkrafttreten des Bebauungsplans

- (1) Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan als Satzung.
- (2) Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 Satz 2 bedürfen der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde; andere Bebauungspläne sind der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen.
- (3) Für die Genehmigung von Bebauungsplänen ist § 6 Abs. 2 und 4 entsprechend anzuwenden.
- (4) Ist ein Bebauungsplan anzuzeigen, hat die höhere Verwaltungsbehörde die Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 rechtfertigen würde, innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige geltend zu machen. Der Bebauungsplan darf nur in Kraft gesetzt werden, wenn die höhere Verwaltungsbehörde die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht innerhalb der in Satz 1 bezeichneten Frist geltend gemacht oder wenn sie vor Ablauf der Frist erklärt hat, daß sie keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.
- (5) Die Erteilung der Genehmigung (Absatz 3) oder die Durchführung des Anzeigeverfahrens (Absatz 4) ist ortsüblich bekanntzumachen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung."

(noch Ziff. 42)

Als Folge

ist in Nummer 13 an § 13 folgender Satz anzufügen:

"Der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung oder Anzeige, wenn die Beteiligten innerhalb der Frist den Änderungen oder Ergänzungen nicht widersprochen haben."

Begründung:

Der Verzicht auf das Anzeigeverfahren für die Bebauungspläne und die sonstigen Satzungen, durch die Baurecht geschaffen wird, wird die rechtliche und städtebauliche Qualität der Bauleitplanung verschlechtern. Die präventive Rechtskontrolle und die Beratungsfunktion der höheren Verwaltungsbehörde haben zur Entwicklung einer "Planungskultur" beigetragen und die Planungs- und Investitionssicherheit für die Bürger und die Bauwilligen erhöht. Der Verzicht auf das Anzeigeverfahren wird zu einer stärkeren Rechtsanfälligkeit der Bauleitpläne, zu einer Verlagerung der Rechtskontrolle auf die Gerichte und in den Fällen einer gerichtlichen Plankontrolle zu zeitlichen Verzögerungen für die Investitionen führen.

Die Beibehaltung der präventiven Plankontrolle hat auch die Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuches vorgeschlagen (Bericht RdNr. 239 ff).

Wo 43. Zu Artikel 1 Nr. 11 (§ 10 BauGB)

Entfällt
bei An-
nahme
von
Ziff. 42

Artikel 1 Nr. 11 ist wie folgt zu fassen:

'11. § 10 wird wie folgt gefaßt:

"§ 10

Beschluß, aufsichtliche Prüfung und Inkrafttreten
des Bebauungsplans

Bei An-
nahme
entfällt
Ziff. 34

(1) Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan als Satzung.

(2) Bebauungspläne, die nicht nach § 8 Abs. 2 Satz 1 oder Absatz 3 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sind, bedürfen der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. § 6 Abs. 2 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

(noch Ziff. 43)

(3) Bebauungspläne, die nicht nach Absatz 2 einer Genehmigung bedürfen, sind der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen. Die höhere Verwaltungsbehörde hat die Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 rechtfertigen würde, innerhalb eines Monats nach Eingang der Anzeige geltend zu machen; aus wichtigen Gründen kann die Frist durch Erklärung gegenüber der Gemeinde durch die höhere Verwaltungsbehörde um höchstens einen Monat verlängert werden. Der Bebauungsplan darf nur in Kraft gesetzt werden, wenn die höhere Verwaltungsbehörde die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht innerhalb der in Satz 2 bezeichneten Frist geltend gemacht oder wenn sie vor Ablauf der Frist erklärt hat, daß sie keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

(4) Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde ist ortsüblich bekanntzumachen; dabei ist auf die Genehmigung nach Absatz 2 oder die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach Absatz 3 hinzuweisen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung."

Als Folge ist Artikel 1 wie folgt zu ändern:

a) Nummer 4 Buchstabe b Doppelbuchstabe dd ist wie folgt zu fassen:

'dd) In Satz 6 wird die Angabe "§ 11" durch die Angabe "§ 10" ersetzt.

b) Nummer 9 ist zu streichen.

(noch Ziff. 43)

- c) In Nummer 13 ist in § 13 nach Satz 1 folgender Satz anzufügen:
"Der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung oder Anzeige nach § 10, wenn die Beteiligten innerhalb der Frist den Änderungen oder Ergänzungen nicht widersprochen haben."
- d) In Nummer 15 ist die Verweisung "10 Abs. 3 Satz 2 bis 5" durch die Verweisung "10 Abs. 4 Satz 2 bis 5" zu ersetzen.
- e) In Nummer 17 Buchstabe a ist die Verweisung "§ 10 Abs. 3" durch die Verweisung "§ 10 Abs. 4" zu ersetzen. *)
- f) Nummer 27 Buchstabe c ist wie folgt zu fassen:
'c) Absatz 5 wird wie folgt gefaßt:
"(5) Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 entsprechend anzuwenden. Die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 ist der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen; § 10 Abs. 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 ist § 10 Abs. 4 mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, daß an die Stelle der Bekanntmachung der Genehmigung die Bekanntmachung des Beschlusses der Satzung tritt."
- g) In Nummer 28 Buchstabe f ist § 35 Abs. 6 Satz 6 wie folgt zu fassen:
"Die Satzung ist der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen; § 10 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden." **)
- h) In Nummer 44 Buchstabe c, Nummer 56 Buchstabe b und Nummer 58 Buchstabe c ist die Verweisung "§ 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5" jeweils durch die Verweisung "§ 10 Abs. 4 Satz 2 bis 5" zu ersetzen.
- i) Nummer 71 ist zu streichen.

*) Entfällt bei Annahme von Ziff. 54

**) Entfällt bei Annahme von Ziff. 85.

(noch Ziff. 43)

- j) Nummer 75 Buchstabe c ist wie folgt zu fassen:
 - 'c) In Nummer 3 wird die Angabe "§ 11 Abs. 3 Satz 2" durch die Angabe "§ 10 Abs. 3 Satz 3" ersetzt.'
- k) Nummer 78 ist zu streichen.
- l) Nummer 86 ist wie folgt zu ändern:
 - aa) Buchstabe a ist wie folgt zu ändern:
 - aaa) In Doppelbuchstabe aa ist die Verweisung "§ 10 Abs. 2" durch die Verweisung "§ 10 Abs. 2 und 3" zu ersetzen.
 - bbb) Doppelbuchstabe bb ist zu streichen.
 - bb) In Buchstabe b ist die Verweisung "§ 10 Abs. 3" durch die Verweisung "§ 10 Abs. 4" zu ersetzen.

Begründung:

Der Wegfall der Anzeigepflicht für Bebauungspläne soll nach der Begründung zum Gesetzentwurf der Aufwertung des Flächennutzungsplanes und der Stärkung der kommunalen Planungshoheit dienen. Diese Begründung verkennt die mit dem Wegfall verbundenen Risiken, die auch aus einer Änderung des Planungsgeschehens und der Planungsinstrumente resultieren.

Das im Bericht der Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuches zitierte Forschungsvorhaben "Art und Umgang von Beanstandungen und Maßgaben im Rahmen des Anzeige- und Genehmigungsverfahrens bei Bebauungsplänen" stellt fest, daß ein erheblicher Teil der Bebauungspläne bei der erstmaligen Einreichung beanstandet wird. Auch wenn ein Teil dieser Fehler bei einer gerichtlichen Kontrolle von vornherein unbeachtlich wäre oder nach Ablauf von ein bzw. sieben Jahren unbeachtlich würde, verbleibt dennoch ein nicht unbeachtlicher Anteil an unheilbaren "Ewigkeitsfehlern". Angesichts dieser Situation ist die aufsichtliche Kontrolle im Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren eine unverzichtbare Voraussetzung für die Rechts- und Investitionssicherheit der Bebauungsplanung. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben und damit häufig auch für bedeutende Investitionsentscheidungen zugunsten des Wirtschaftsstandortes Deutschland (auch der Bericht der unabhängigen Expertenkommission zur Vereinfachung

...

(noch Ziff. 43)

und Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, Randnummer 125 ff., verweist auf den Standortfaktor der Rechtssicherheit von Genehmigungen in Deutschland). Diese Erwartung der Wirtschaft verlangt Vertrauen in die Beständigkeit der Entscheidungsgrundlage Bebauungsplan. Staatliche Kontrolle trägt wesentlich dazu bei, dieses Vertrauen zu schaffen und zu erhalten.

Die Anforderungen an die Bauleitplanung sind in den vergangenen Jahrzehnten durch steigende fachgesetzliche Vorgaben gewachsen. Damit hat auch das Fehlerpotential zugenommen. Die Regelungen zur Planerhaltung in §§ 214, 215 BauGB und dem in Artikel 1 Nr. 77 vorgesehenen § 215a können die damit verbundenen Risiken nur zum Teil ausgleichen. Eine daraus resultierende allgemeine planerische Zurückhaltung der Gemeinden wäre der falsche Weg. Die auch als Unterstützung der Gemeinden zu verstehende staatliche Kontrolle trägt wirksam dazu bei, derartigen Hemmnissen vorzubeugen.

Die Beibehaltung des Anzeigeverfahrens ist gerade bei der großen Vielzahl kleinerer und mittlerer Gemeinden ein gewisser Garant für rechtskonformes und -beständiges, aber auch qualitätvolles Planen.

Die Bedeutung des Bebauungsplans als Entscheidungsgrundlage und damit auch die Bedeutung einer präventiven Kontrolle (im Gegensatz zu einer späteren rechtlichen Überprüfung mit allen ihren denkbaren Folgeproblemen) sind um so größer, als die novellierten Bauordnungen der Länder vielfach bei Vorliegen eines qualifizierten Bebauungsplanes in beträchtlichem Umfang genehmigungsfreies Bauen zulassen.

Die kommunalrechtliche Rechtsaufsicht ist nicht in der Lage, die bewährte aufsichtliche Kontrolle nach § 11 BauGB zu ersetzen.

Auch der scheinbare Vorteil für die Gemeinden wird aufgrund der Veränderung des Planungsgeschehens zunehmend zum Nachteil. Bauleitplanung wandelt sich zunehmend von einer Angebotsplanung in eine auf aktuelle Bedürfnisse ausgerichtete Bedarfsplanung. Zunächst nur in den neuen Ländern, aber auch zunehmend in den alten Ländern wird Bauland oft nur noch dann ausgewiesen, wenn dies von privaten Investoren gewünscht wird und hierbei Planung und Erschließung von diesen finanziert werden. Diese privatwirtschaftliche Finanzierung führt zu Forderungen der Investoren, deren Ergebnis wäre, daß der Inhalt der Planung weniger an den Bedürfnissen der Gemeinde als des Investors ausgerichtet wird. Viele Gemeinden sind nicht in der Lage, diesen Forderungen zu widerstehen. Ein Wegfall des Anzeigeverfahrens würde daher gerade zu einer Schwächung der kommunalen Planungshoheit führen, da die Genehmigungsbehörde als Partner der Gemeinden wegfällt, die zumindest in einem größeren Bereich (Regierungsbezirk) verhindern kann, daß Gemeinden gegeneinander ausgespielt werden.

(noch Ziff. 43)

Einer staatlichen Kontrolle in allen Bebauungsplanaufstellungsverfahren stehen die allgemeinen Bestrebungen um Verfahrensbeschleunigung nicht entgegen. Im Gegenteil können durch eine zügige aufsichtliche Prüfung zeitliche Verluste infolge eines (aus der Sicht des Antragstellers erfolgreichen) Normenkontrollverfahrens oder wegen eines ergänzenden Verfahrens nach dem nun vorgesehenen § 215 a vermieden werden.

Auch wären die zu erwartenden Beschleunigungseffekte im Verhältnis zur durchschnittlichen Dauer von Bauleitplanverfahren relativ gering. Schließlich sind die Möglichkeiten der §§ 33, 125 BauGB zu berücksichtigen, die eine Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen parallel zum Aufstellungsverfahren ermöglichen.

Daher kommt der Bericht der Kommission zur Novellierung des Baugesetzbuches auch zu dem Ergebnis, daß der Verzicht auf die präventive Bebauungsplankontrolle kein geeigneter Beitrag zur Erleichterung und Beschleunigung von Investitionen ist und in etlichen Fällen sogar das Gegenteil der Fall sein dürfte (Randnummer 251). Aus den gleichen Gründen fordert auch der DIHT in seinem Beschluß vom 28.6.1996 die Beibehaltung der derzeitigen Rechtslage.

Sind demnach auch Beschleunigungsgesichtspunkte nicht hinreichend gewichtig, um die Notwendigkeit eines Anzeigeverfahrens als solchem in Frage zu stellen, so geben diese Gesichtspunkte gleichwohl Anlaß, die Ausgestaltung des Anzeigeverfahrens diesen Anforderungen anzupassen. Eine Verkürzung der bisher in § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB festgesetzten Drei-Monats-Frist auf einen Monat mit Verlängerungsmöglichkeit um maximal einen weiteren Monat wird dem gerecht, ohne den für eine effektive Kontrolle und Hilfestellung erforderlichen Handlungsspielraum der Aufsichtsbehörden übermäßig einzuschränken. Mit dieser Alternative wird den Bedürfnissen der Wirtschaft und der Bauherren nach Investitionssicherheit ebenso Rechnung getragen wie den Interessen der Kommunen nach Verfahrensbeschleunigung.

Die Folgeänderungen ergeben sich unmittelbar aus der Beibehaltung des Anzeigeverfahrens. Damit können auch die im Gesetzentwurf der Bundesregierung vorgesehenen Verschärfungen in Artikel 1 Nr. 27 und 28 (Genehmigungspflicht für die dort genannten Satzungen anstelle der nach der geltenden Rechtslage vorgeschriebenen Anzeigepflicht) vermieden werden.

Wo 44. Zu Artikel 1 Nr. 13 (§ 11 Abs. 4 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 13 ist § 11 Abs. 4 zu streichen.

Begründung:

Durch das Wort "insbesondere" in Absatz 1 wird klargestellt, daß der Beispielskatalog nicht enumerativ ist. Aus diesem Grunde kann der Hinweis in Absatz 4, daß die Zulässigkeit anderer städtebaulicher Verträge unberührt bleibt, entfallen.

U 45. Zu Artikel 1 Nr. 13 (§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 13 sind in § 12 Abs. 1 Satz 1 nach dem Wort "Erschließungsmaßnahmen" die Wörter "sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" einzufügen.

Begründung:

Es ist klarzustellen - insbesondere angesichts der Nichtanwendbarkeit der §§ 135 a bis 135 c (aufgrund des § 12 Abs. 3) - daß die Durchführungsvereinbarung auch Aussagen zur Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen enthalten soll.

Wo 46. Zu Artikel 1 Nr. 13 (§ 12 Abs. 1 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 13 sind in § 12 Abs. 1 Satz 1 nach den Worten "und sich" die Worte "vor dem Beschluß (§ 10 Abs. 1)" einzufügen.

(noch Ziff. 46)

Begründung:

Der Gesetzentwurf übernimmt in leicht modifizierter Form die ursprünglich in § 55 BauZVO der DDR enthaltene und nunmehr in § 7 BauGB-MaßnahmenG festgelegte Regelung über die Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Gesetzgeber hat jedoch das Verhältnis zwischen Durchführungsvertrag und Satzung rechtlich nicht eindeutig geregelt. Während allgemeine städtebauliche Verträge (§ 6 BauGB-Maßnahmen-G; zukünftig § 11 BauGB) immer vor den entsprechenden Satzungsbeschlüssen abgeschlossen werden müssen, weil andernfalls ein Rechtsanspruch auf Genehmigung des Bauvorhabens bestünde und es mithin für den städtebaulichen Vertrag nichts mehr zu regeln gibt, wird diese Zeitabfolge für den Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan als Unterfall des allgemeinen städtebaulichen Vertrages bestritten. Nicht nur die mittlerweile als gefestigt zu bezeichnende obergerichtliche Rechtsprechung hat herausgearbeitet, daß das "wenn" konditional gemeint ist und insofern erst dann der Gemeinde den Sonderweg eröffnet, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 zu beschließen, nachdem zuvor ein städtebaulicher Vertrag in Form des Durchführungsvertrages abgeschlossen worden ist.

Auch der Gesetzentwurf hat durch das Einordnen der bisherigen Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan in das System des BauGB von vorbereitendem und verbindlichem Bauleitplan und die daraus folgende Qualifizierung als (vorhabenbezogener) Bebauungsplan verdeutlicht, daß der Vorhaben- und Erschließungsplan keine ungewöhnliche Sonderrolle mehr spielen soll. Er soll ein "normales" städtebauliches Instrumentarium werden. Daraus folgt, daß auch die allgemeinen Regeln gelten, auch wenn die Verknüpfung zwischen dem Durchführungsvertrag und der Satzung das besonders markante Kennzeichen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Dies bedeutet, daß der Durchführungsvertrag, wie andere städtebauliche Verträge, vor dem Satzungsbeschluß abgeschlossen werden muß.

Um der Rechtsklarheit und der besseren Lesbarkeit des Gesetzes zu dienen, sollte dieser Umstand im Gesetz ausdrücklich geregelt werden. Dies dient der praktischen Handhabung des BauGB, das von sich heraus verständlich sein sollte.

...

Wo 47. Zu Artikel 1 Nr. 13 (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 13 ist in § 12 Abs. 3 Satz 2
die Angabe "die §§ 14 bis 28, 39 bis 79, 127 bis 135c und 175 bis 181"
durch die Angabe "die §§ 14 bis 28, 39 bis 84, 127 bis 135c *) , 180 und 181"
zu ersetzen.

Begründung:

Gegenüber dem Entwurf der Bundesregierung sollen weniger Bestimmungen von der Anwendung ausgenommen werden. Im einzelnen gilt folgendes:

- Für die Bestimmungen der §§ 176, 178 und 179 besteht in den Fällen Bedarf, in denen aus dem Durchführungsvertrag keine Vollstreckung möglich ist. Soweit ein Vorhaben bereits weitgehend fertiggestellt ist, ist auch eine Aufhebung des Bebauungsplanes bzw. deren Androhung kein geeignetes Instrument, um den Vorhabenträger zur Erfüllung seiner Pflichten zu veranlassen.
- Für die Anwendung des § 177 besteht ein Bedarf, wenn eine entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan errichtete Anlage nach einer längeren Zeit Mißstände oder Mängel aufweist. In diesen Fällen wird regelmäßig aus dem Durchführungsvertrag kein Anspruch bestehen, daß die zu errichtende Anlage dauerhaft in einem mangelfreien Zustand zu erhalten ist.
- Infolge der Anwendbarkeit der §§ 176 bis 179 besteht auch Bedarf für die Bestimmung des § 175.

Andererseits ist eine Gleichstellung der Grenzregelung mit der Umlegung gerechtfertigt.

Wo 48. Zu Artikel 1 Nr. 13 (§ 12 Abs. 4 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 13 sind in § 12 Abs. 4
die Worte "Einzelne Grundstücksflächen"
durch das Wort "Flächen"
zu ersetzen.

*) Wird ggf. an Ziff. 10 angepaßt.

(noch Ziff. 48)

Begründung:

Die bisherige Formulierung engt die Erweiterungsmöglichkeit unnötig ein. Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß das BauGB auch sonst auf Flächen und nicht auf Grundstücke abstellt.

Wo 49. Zu Artikel 1 Nr. 13 (§ 13 Nr. 2 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 13 ist § 13 wie folgt zu ändern:

- a) In Nummer 2 sind
die Worte "den betroffenen Bürgern"
durch das Wort "Betroffenen"
zu ersetzen.
- b) Nach Satz 1 ist folgender Satz anzufügen:
"Betroffene im Sinne von Satz 1 Nr. 2 sind die Eigentümer der von den
Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke".

Als Folge ist

in Artikel 1 Nr. 13 § 12 Abs. 6 Satz 3, Nummer 27 Buchstabe c § 34 Abs. 5
Satz 1 *) und Nummer 28 Buchstabe f § 35 Abs. 6 Satz 5 **)
jeweils die Angabe "§ 13" durch die Angabe "§ 13 Satz 1"
zu ersetzen.

Begründung:

Die in Artikel 1 Nr. 13 § 13 Nr. 2 vorgesehene individuelle Beteiligung aller betroffenen Bürger stellt gegenüber der geltenden Rechtslage des § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB, wonach (neben den berührten Trägern öffentlicher Belange) nur den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen

*) Wird ggf. in Ziff. 43 aufgenommen.

**) Entfällt bei Annahme von Ziff. 85.

(noch Ziff. 49)

Grundstücke Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist, eine Verschärfung dar. Danach würde über die Eigentümer und die Inhaber grundstücksgleicher Rechte hinaus auch etwa eine Mieterbeteiligung eingeführt. Dies würde den Gemeinden in vielen Fällen wegen der dann besonders aufwendigen individuellen Beteiligung faktisch die in Nr. 2 vorgesehene Wahlmöglichkeit nehmen und sie zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zwingen. Eine solche Verschärfung ist mit der von der Neuregelung erwarteten Vereinfachung nicht zu vereinbaren.

Entgegen der Begründung zu Artikel 1 Nr. 13 § 13 besteht auch keine Notwendigkeit, die individuelle Beteiligung auszuweiten. Eine umfassende Sammlung von Abwägungsmaterial ist bei dieser, die Grundzüge der Planung unberührt lassenden Änderung allgemein nicht veranlaßt. Dem Bedürfnis nach einer umfassenderen individuellen Beteiligung in Verfahren für andere städtebauliche Satzungen als den Bebauungsplan kann durch die genannten Folgeänderungen Rechnung getragen werden; danach findet die hier vorgesehene Beschränkung in § 13 Satz 2 in den anderen Verfahren keine Anwendung.

Wo 50. Zu Artikel 1 Nr. 13a - neu - (§ 14 Abs. 3 BauGB)

In Artikel 1 ist nach Nummer 13 folgende Nummer 13a einzufügen:

'13a. In § 14 Abs. 3 werden nach den Worten "genehmigt worden sind" die Worte "oder ein anderes landesrechtlich geregeltes baurechtliches Verfahren durchlaufen haben" eingefügt.'

Begründung:

Vorhaben, mit deren Errichtung oder Änderung nach Durchlaufen eines vereinfachten baurechtlichen Verfahrens (z.B. Kenntnissgabe) begonnen werden darf, sollen gegen eine nachfolgende Änderung der planungsrechtlichen Grundlage in gleicher Weise geschützt werden wie genehmigte Vorhaben. Dies soll durch die vorgeschlagene Ergänzung klargestellt werden.

Wo 51. Zu Artikel 1 Nr. 14 Buchstabe a (§ 15 Abs. 1 BauGB)

Bei An-
nahme
entfällt
Ziff. 52

Artikel 1 Nr. 14 Buchstabe a ist wie folgt zu fassen:

'a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz 2 angefügt:

"Ist nach Landesrecht kein Baugenehmigungsverfahren erforderlich und kann die Gemeinde auch nicht die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens verlangen, tritt an die Stelle der Aussetzung der Entscheidung über die Zulässigkeit eine vorläufige Untersagung der Ausführung des Vorhabens.".

Begründung:

Die in Artikel 1 Nr. 14 Buchstabe a vorgesehene Ergänzung von § 15 Abs. 1 BauGB trägt der Ausgestaltung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens in mehreren Ländern nicht hinreichend Rechnung. Dort ist den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, durch Abgabe einer entsprechenden Erklärung die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens einzuleiten, in dessen Rahmen dann eine Zurückstellung nach § 15 BauGB erfolgen kann. Der vorliegende Entwurf ermöglicht demgegenüber - vor dem Hintergrund der diesen Landesbauordnungen zugrundeliegenden Erwägungen - systemwidrig der Gemeinde, zwar nicht die Durchführung des Genehmigungsverfahrens, wohl aber eine an die Stelle einer Zurückstellung tretende Untersagung zu verlangen. Dafür besteht nicht nur kein Bedürfnis, sondern ein solches Verlangen der Gemeinde wäre offensichtlich rechtsmißbräuchlich. Die vorgeschlagene Neuformulierung beseitigt diese Problematik.

Aufgrund der vorgeschlagenen Umformulierung besteht auch hinsichtlich einer Frist kein Regelungsbedarf mehr. Nahezu alle Bauordnungen enthalten in den verschiedenartigen Ausgestaltungen sowohl von Anzeige- als auch von Genehmigungsfreistellungsverfahren Fristen, deren Ablauf dazu führt, daß der Bauherr (verfahrensrechtlich) mit dem Bau beginnen darf. Daß innerhalb, aber auch nur innerhalb dieser Fristen die Ausführung des Bauvorhabens aufgrund § 15 BauGB untersagt werden kann, versteht sich aus rechtlichen wie tatsächlichen Gründen letztlich von selbst.

In den Ländern mit Genehmigungsfreistellungsverfahren (Bayern, Bremen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz) bedarf es schon deshalb keiner Frist, da hier die tatsächlichen Voraussetzungen des § 15 Abs. 1 Satz 2 (neu) nicht vorliegen, indem die Gemeinde hier immer die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens und damit die "normale" Zurückstellung verlangen kann.

...

- Wi 52. Zu Artikel 1 Nr. 14 Buchstabe a (§ 15 Abs. 1 BauGB)
- Enfällt bei Annahme von Ziff. 51 In Artikel 1 Nr. 14 sind in Buchstabe a in § 15 Abs. 1 die Wörter "innerhalb einer durch Landesrecht festgesetzten Frist" durch die Wörter "bis zum frühest möglichen Zeitpunkt des Baubeginns" zu ersetzen.
- Begründung:
- Mit der Regelung soll sichergestellt werden, daß die Gemeinde innerhalb angemessener Frist nach Kenntnis eines Vorhabens von ihren Möglichkeiten zur Sicherung einer abweichenden Bauleitplanung Gebrauch machen kann. Als Frist für die Antragstellung der Gemeinde bietet sich der Zeitpunkt des frühest möglichen Baubeginns an. Eine spezielle (zusätzliche) landesrechtliche Fristenregelung ist entbehrlich.
- Wo 53. Zu Artikel 1 Nr. 16, 16a - neu - und 16b - neu - (§ 19 Abs. 1, § 20 Abs. 1 und § 21 Abs. 2 Satz 2 BauGB)
- Bei Annahme entfällt Ziff. 168 Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:
- a) Nummer 16 ist wie folgt zu fassen:
- '16. § 19 Abs. 1 erhält folgende Fassung:
- "(1) Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 bedarf die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung."
- b) Nach Nummer 16 sind folgende Nummern 16a und 16b einzufügen:
- '16a. § 20 Abs. 1 erhält folgende Fassung:
- "(1) Die Genehmigung ist zu versagen, wenn die Teilung oder die mit ihr bezweckte Nutzung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vereinbar wäre."
- 16b. In § 21 Abs. 2 Satz 2 wird die Angabe "§ 20 Abs. 1 Nr. 1 bis 3" durch die Angabe "§ 20 Abs. 1" ersetzt.

(noch Ziff. 53)

Als Folge ist Artikel 1 Nr. 69 zu streichen.

Begründung:

zu Buchstabe a:

Eine vollständige Streichung der Teilungsgenehmigung ist - übereinstimmend mit dem fachlichen Votum der deutschen Städte - nicht gerechtfertigt. Im beplanten Bereich wäre die Streichung für die städtebauliche Entwicklung eher schädlich denn hilfreich.

Die sog. Schutzfunktion der Teilungsgenehmigung ist für den Eigentümer oder Käufer zwar entbehrlich. Wer den Schutz eines behördlichen Bescheids erlangen will, kann dies auch durch einen Vorbescheid nach der Landesbauordnung erreichen. Nicht verzichtbar ist die Sicherungsfunktion der Teilungsgenehmigung für die geordnete städtebauliche Entwicklung im beplanten Bereich. Bei Wegfall der Teilungsgenehmigung können auf privatrechtlicher Basis Grundstückszuschnitte entstehen, die die durch den Bebauungsplan festgesetzte städtebauliche Ordnung undurchführbar machen. Ebenso können die Ergebnisse eines Umlegungsverfahrens unterlaufen werden. Auch die sog. Finanzierungsteilungen können dann nicht verhindert werden, was vor allem bei Reihenhäusern zu zusätzlichen, vom Bebauungsplan nicht gewollten und städtebaulich nicht verträglichen Bebauungen führen kann. Die Teilungsgenehmigung ist deshalb im beplanten Bereich nach wie vor erforderlich; nur dies ist mit dem zentralen Charakter des Bebauungsplans als Grundlage für den weiteren Vollzug des Baugesetzbuchs (§ 8 Abs. 1 Satz 2) vereinbar.

zu Buchstabe b:

Folgeänderung.

- Wo 54. Zu Artikel 1 Nr. 17 (§§ 22, 174a BauGB)
- Bei An- Artikel 1 Nr. 17 ist wie folgt zu fassen.
nahme
entfällt
Ziff. 110 '17. § 22 wird § 174a und wie folgt gefaßt:

"§ 174 a *)

Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen

(1) Die Gemeinden, die oder deren Teile überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind, können in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung bestimmen, daß zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) der Genehmigung unterliegt. Dies gilt entsprechend für die in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte. Voraussetzung für die Bestimmung ist, daß durch die Begründung oder Teilung der Rechte die vorhandene oder vorgesehene Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt werden kann. Die Zweckbestimmung eines Gebietes für den Fremdenverkehr ist anzunehmen bei Kurgebieten, Gebieten für die Fremdenbeherbergung, Wochenend- und Ferienhausgebieten, die im Bebauungsplan festgesetzt sind und bei im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, deren Eigenart solchen Gebieten entspricht, sowie bei sonstigen Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen, die durch Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägt sind.

(2) Die sonstige Satzung nach Absatz 1 ist der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen. § 10 Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden. Die Gemeinde hat die Satzung und die Durchführung des Anzeigeverfahrens ortsüblich bekanntzumachen. Sie kann die Bekanntmachung auch in entsprechender Anwendung des § 10 Abs. 4 vornehmen.

*) Die Verweisungen zu § 10 werden ggf. an Ziff. 42 angepaßt.

(noch Ziff. 54)

(3) Die Genehmigung ist nicht erforderlich, wenn

1. vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts und, wenn ein Genehmigungsvorbehalt vor Ablauf einer Zurückstellung nach Absatz 6 Satz 3 wirksam geworden ist, vor Bekanntmachung des Beschlusses nach Absatz 6 Satz 3 der Eintragungsantrag beim Grundbuchamt eingegangen ist oder
2. vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts ein Zeugnis, daß eine Genehmigung nicht erforderlich ist, erteilt worden ist.

(4) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Begründung oder Teilung der Rechte die Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beeinträchtigt wird. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn sie erforderlich ist, damit Ansprüche Dritter erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Zeitpunkt, der im Falle des Absatzes 3 Nr. 1 maßgebend wäre, eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen oder der Antrag auf Eintragung einer Vormerkung beim Grundbuchamt eingegangen ist; die Genehmigung kann von dem Dritten beantragt werden. Die Genehmigung kann erteilt werden, um wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden, die für den Eigentümer eine besondere Härte bedeuten.

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

(6) Bei einem Grundstück, das im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder einer sonstigen Satzung nach Absatz 1 liegt, darf das Grundbuchamt die von Absatz 1 erfaßten Eintragungen in das Grundbuch nur vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid oder ein Zeugnis, daß eine Genehmigung als erteilt gilt oder nicht erforderlich ist, vorgelegt wird. § 23 Abs. 2 bis 4 ist entsprechend anzuwenden. Ist ein Beschluß über die Aufstellung eines Bebauungsplans oder einer sonstigen Satzung nach Absatz 1 gefaßt und ortsüblich bekanntgemacht, hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Erteilung

...

(noch Ziff. 54)

eines Zeugnisses, daß eine Genehmigung nicht erforderlich ist, für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, daß der Sicherungszweck des Genehmigungsvorbehalts durch eine Eintragung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde.

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

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

(9) In der sonstigen Satzung nach Absatz 1 kann neben der Bestimmung des Genehmigungsvorbehalts die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Nr. 6 festgesetzt werden. Vor der Festsetzung nach Satz 1 ist den Betroffenen im Sinne des § 13 Satz 1 Nr. 2 und berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben.

(10) Der sonstigen Satzung nach Absatz 1 ist eine Begründung beizufügen. In der Begründung zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8) oder zur sonstigen Satzung ist darzulegen, daß die in Absatz 1 Satz 3 bezeichneten Voraussetzungen für die Festlegung des Gebiets vorliegen." '

Begründung:

Die bisherigen Rechtsgrundlage sieht für den Erlass einer Satzung nach § 22 ein zweistufiges Verfahren vor. Vor Erlass der Satzung durch die Gemeinde hat die Landesregierung durch Rechtsverordnung die Gemeinden zu bezeichnen, die den Genehmigungsvorbehalt bestimmen können. Die Landesregierung hat bei dem Erlass der Rechtsverordnung insbesondere die Notwendigkeit der Einführung von Genehmigungsvorbehalten in Gemeinden, denen Kur- und Erholungsaufgaben, namentlich durch Ziele der Raumordnung und Landesplanung

(noch Ziff. 54)

zugewiesen sind, zu prüfen. Je nach Sachlage kann der Geltungsbereich der Verordnung auch nur einen Teil der Gemeinde, in dem die Gemeinde entsprechende Beschränkungen erlassen will, umfassen.

Die Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gehört nicht zu dem unmittelbaren Aufgabenbereich der Länder, es handelt sich vielmehr um eine kommunale Angelegenheit, die Bestandteil der gemeindlichen Planungshoheit ist. Aus diesem Grunde ist der Erlaß eine Rechtsverordnung entbehrlich. Mit Rücksicht auf die Tatsache, daß bestimmte Teile einer Gemeinde vom Geltungsbereich des Genehmigungsvorbehalts ausgenommen werden können, erscheint es zweckmäßiger, ein einstufiges Verfahren vorzusehen, daß den Gemeinden unmittelbar erlaubt, diese Fragen im Bebauungsplan oder in einer sonstigen Satzung zu regeln. Die Änderung dient der Stärkung der Eigenverantwortlichkeit und der Selbstverwaltung der Kommunen.

Wo 55. Zu Artikel 1 Nr. 17 Buchstabe a0 - neu - (§§ 22, 174a Abs. 2 BauGB) *)

In Artikel Nr. 17 ist vor Buchstabe a folgender Buchstabe a0 einzufügen:

'a0) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

- a) Dem Satz 1 wird folgender Halbsatz angefügt:
"; der Geltungsbereich der sonstigen Satzung kann sich auch auf das gesamte Gemeindegebiet erstrecken".
- b) In Satz 3 wird nach den Worten "für den Fremdenverkehr ist" das Wort "insbesondere" eingefügt.¹.

Begründung:

Nach den allgemeinen Erfahrungen, die zum Erlaß von § 22 BauGB geführt haben, kann die Zweckbestimmung eines Fremdenverkehrsgebiets dadurch beeinträchtigt werden, daß infolge der Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder einem anderen der in § 22 Abs. 1 BauGB genannten Rechte eine Nutzung der Gebäude und Räume als Zweitwohnung eröffnet

*) Ist bei Annahme von Ziff. 54 in § 174a Abs. 1 einzufügen.

(noch Ziff. 55)

wird. Die Rechtsänderungen, die die Zweckbestimmung eines Fremdenverkehrsgebiets beeinträchtigen können, sind nach diesen Erfahrungen nicht auf die in § 22 Abs. 2 Satz 3 BauGB genannten Gebiete, insbesondere nicht auf überwiegend bebaute Bereiche beschränkt. Solche Beeinträchtigungen können sich auch im Außenbereich, dort wiederum selbst außerhalb einer i.S.d. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauGB geprägten siedlungstypischen Streubesiedelung, sowie etwa in kritischen Bereichen zwischen den in dieser Vorschrift genannten, eindeutig bestimmbar Gebieten ergeben.

Demgegenüber hat das Bundesverwaltungsgericht aus dem Zusammenspiel von § 22 Abs. 2 Satz 1 mit seinen Sätzen 2 und 3 gefolgert, daß § 22 Abs. 2 Satz 3 BauGB für die in dieser Vorschrift beschriebenen Gebiete abschließend regelt, ob eine vorhandene oder vorgesehene Zweckbestimmung eines Gebiets für den Fremdenverkehr gegeben ist; demnach ist dieses Sicherungsinstrument auf überwiegend bebaute Bereiche beschränkt.

Diese einschränkende Interpretation durch die Rechtsprechung ist mit dem Anliegen, das zum Erlaß von § 22 BauGB geführt hat, nicht vereinbar. Darüber hinaus hat seit der Einführung dieses Sicherungsinstruments durch planungsrechtliche Erleichterungen für die Schaffung von Wohnraum im Außenbereich - auch außerhalb der von der Rechtsprechung genannten, überwiegend bebauten Bereiche - das Sicherheitsbedürfnis noch zugenommen; nach der in Artikel 1 Nr. 28 des vorliegenden Gesetzentwurfs vorgesehenen erneuten Änderung des § 35 BauGB wird dieses Bedürfnis nochmals zunehmen.

Die Voraussetzung des § 22 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB, die unverändert in Artikel 1 Nr. 17 (§ 174a) übernommen wird, bleibt von der hier vorgesehenen Ergänzung unberührt; die Gemeinde kann daher die sonstige Satzung nur dann auf das gesamte Gemeindegebiet erstrecken, wenn dieses insgesamt in der Rechtsverordnung nach Absatz 1 bezeichnet ist.

Unberührt bleibt auch die in Absatz 1 genannte Voraussetzung (für den Erlaß der Rechtsverordnung), daß das Gemeindegebiet überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sein muß. Die hier vorgesehene Ergänzung von Absatz 1 Satz 1 begründet keine darüber hinausgehende Voraussetzung einer vollständigen Prägung des Gemeindegebiets durch den Fremdenverkehr. Eine sachgerechte Eingrenzung erfolgt vielmehr aus Absatz 2 Satz 2.

Wo 56. Zu Artikel 1 Nr. 19 Buchstabe d und Nr. 19a - neu - (§ 24 Abs. 1 und § 25 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

a) In Nummer 19 Buchstabe d ist § 24 Abs. 1 wie folgt zu ändern:

aa) In Nummer 5 sind

die Worte "Wohnbaufläche oder Wohngebiet"
durch die Worte "Baufläche oder Baugebiet"
zu ersetzen.

bb) In Nummer 6 sind

die Worte "Abs. 2 vorwiegend mit Wohngebäuden"
zu streichen.

b) Nach Nummer 19 ist folgende Nummer 19a einzufügen:

'19a. § 25 Abs. 1 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

"Die Gemeinde kann in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht."

Begründung:

zu Buchstabe a:

Sonderregelungen für bestimmte Nutzungsarten sollten soweit wie möglich entfallen. Das Vorkaufsrecht sollte im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf alle unbebauten Flächen erstreckt werden.

Das Vorkaufsrecht gibt den Gemeinden u.a. die Möglichkeit, bereits im Vorfeld beabsichtigter Bauleitplanungen, also zu einem Zeitpunkt, in dem die Grundstückspreise noch relativ niedrig sind, Flächen zu erwerben. Sie können damit nach der Ausweisung von Bauland als Mitanbieter auftreten und sich damit preisdämpfend betätigen.

Diese Möglichkeit ist nicht nur für Wohnbauland, sondern gerade für Gewerbeflächen von Bedeutung. Da Gewerbebetriebe häufig große Flächen benötigen, ist der Bodenpreis ein nicht unbedeutender Standortfaktor.

zu Buchstabe b:

Folgeänderung.

Wo 57. Zu Artikel 1 Nr. 19 Buchstabe e (§ 24 Abs. 1 nach Satz 1 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 19 Buchstabe e ist dem anzufügenden Satz folgender Satz voranzustellen:

"Im Fall der Nummer 1 kann das Vorkaufsrecht bereits ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluß gefaßt hat, einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, nach Beginn der öffentlichen Auslegung."

Begründung:

Nach geltender Rechtslage hat die Gemeinde nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein Vorkaufsrecht nur auf der Grundlage eines rechtswirksamen Bebauungsplans für Flächen, für die dieser eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorsieht.

Die Änderung zielt darauf ab, daß das Vorkaufsrecht bereits auf der Grundlage eines Bebauungsplanentwurfs (nach Beginn der öffentlichen Auslegung) ausgeübt werden kann.

Die Gesetzesänderung ermöglicht den Gemeinden ggf. bereits in einer planungsrechtlich früheren Phase unter erleichterten Bedingungen den Zugriff auf Flächen, die sie später aller Voraussicht nach ohnehin erwerben müßten.

Der Änderungsvorschlag lehnt sich an die durch das Planvereinfachungsgesetz vom 17. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2123) begründeten Vorkaufsrechte an, die auch bereits ab Auslegung der Planentwürfe entstehen (vgl. z.B. § 9a Abs. 6 des Bundesfernstraßengesetzes).

VP Zu Artikel 1 Nr. 20 und 22 (§§ 26 und 28 BauGB)

In Artikel 1 ist

58. a) die Nummer 20 wie folgt zu fassen:

'20. § 26 Nr. 3 wird wie folgt gefaßt:

"3. auf dem Grundstück Vorhaben errichtet werden sollen, für die ein in § 38 genanntes Verfahren eingeleitet oder durchgeführt worden ist, oder".'

59. b) die Nummer 22 wie folgt zu fassen:

'22. § 28 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

"Im Falle des § 26 Nr. 3 wird der Nachweis nach Satz 2 durch eine Erklärung der für das Vorhaben zuständigen Behörde über das Vorliegen der Voraussetzungen dieser Vorschrift erbracht."

b) Absätze 3 und 4 werden wie folgt gefaßt:

"(3) Abweichend ...(weiter wie Vorlage) ...".'

Begründung:

Zu a:

Die vorgesehene Änderung des § 26 Nr. 3 BauGB ist nicht verständlich. Es ist auch nicht nachvollziehbar, wieso die Streichung des zweiten Halbsatzes eine Folgeänderung der Neufassung des § 38 sein soll.

Mit der Neufassung des § 26 Nr. 3 wird klargestellt, daß die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts ausgeschlossen ist bei Grundstücken, auf denen überörtliche Vorhaben neu oder im Wege der Änderung errichtet werden sollen, die einem Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahren im Sinne des § 38 unterliegen. Der Ausschluß des gemeindlichen Vorkaufsrechts ist etwa bei Bundesfernstraßen erforderlich, da ein Vorkaufsrecht des Straßenbaulastträgers aufgrund § 9 a Abs. 6 FStrG besteht.

Zu b:

In den Fällen des § 36 Nr. 3 ist ein Negativzeugnis der Gemeinde nach § 28 Abs. 1 Sätze 3 und 4 entbehrlich. Es dient der Verwaltungsvereinfachung, wenn stattdessen eine Erklärung der für das Vorhaben zuständigen Behörde, die sowohl den Grundstücksbedarf als auch den Stand des Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahrens kennt, beim Grundbuchamt abgegeben wird.

U 60. Zu Artikel 1 Nr. 21 (§ 27 a Abs. 3 Satz 2 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 21 sind in § 27a Abs. 3 Satz 2
nach dem Wort "Baumaßnahmen"
die Wörter "sowie die auf dem Grundstück festgesetzten Ausgleichs- und Er-
satzmaßnahmen"
einzufügen.

Begründung:

Die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen muß auch im Falle
der Übertragung des Grundstücks auf einen Dritten gesichert sein.

Wo 61. Zu Artikel 1 Nr. 22 (§ 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB) *)

Artikel 1 Nr. 22 ist wie folgt zu fassen:

'22. § 28 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 Satz 2 wird folgender Halbsatz eingefügt:

"; das Vorkaufsrecht kann auch dann ausgeübt werden, wenn das
Grundstück von dem Konkursverwalter aus freier Hand verkauft
wird"

b) Absatz 3 und 4 werden wie folgt gefaßt:

- wie Regierungsentwurf -.'.

Begründung:

Mit der vorgeschlagenen Änderung wird die Möglichkeit der Ausübung des
Vorkaufsrechts auf den Fall eines freihändigen Verkaufs eines Grundstücks
durch den Konkursverwalter erstreckt. Die Formulierung im vorgesehenen
zweiten Halbsatz entspricht dem Wortlaut der Regelung des § 1098 Abs. 1
Satz 2 BGB bezüglich des dinglichen Vorkaufsrechts.

*) Wird ggf. mit Ziff. 59 verbunden.

(noch Ziff. 61)

Die Ausübung des Vorkaufsrechts in diesen Fällen ist in der bisherigen Fassung des § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB durch den (uneingeschränkten) Hinweis auf § 512 BGB ausgeschlossen. Das hat sich in der Praxis als nicht sinnvoll erwiesen. Die vorgesehene Neuregelung widerspricht auch nicht dem Regelungsziel des § 512 BGB; eine Veräußerung wird nicht erschwert oder gar unmöglich gemacht, wie insbesondere auch die Zulassung des dinglichen Vorkaufsrechts in § 1098 Abs. 1 Satz 2 BGB für diese Fälle zeigt.

Wo 62. Zu Artikel 1 Nr. 22 (§ 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB) *)

In Artikel 1 Nr. 22 ist § 28 Abs. 3 Satz 1 wie folgt zu fassen:

"Abweichend von Absatz 2 Satz 2 bemißt sich der von der Gemeinde zu zahlende Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 194) im Zeitpunkt des Vorkaufsfalles, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet."

Begründung:

Die Regelung, daß bei Ausübung des Vorkaufsrechts der Wert des Grundstücks sich nach dem Verkehrswert im Zeitpunkt des Vorkaufsfalles bemißt, ist eine Regelung, die zur Dämpfung der Preisentwicklung beitragen kann. Sie greift erst, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. Diese Maßgabe knüpft an die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG NJW 1982, 398) zur sogenannten Preisprüfung bei Genehmigungen im Sanierungsgebiet an. Nur in der vorgeschlagenen Form entspricht die Regelung dem § 3 BauGB-MaßnahmenG, die in das Baugesetzbuch übernommen werden soll. Auch das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch gab der Gemeinde kein Wahlrecht. Die Regelung ersetzt und erweitert das preislimitierende Vorkaufsrecht in den Fällen des § 24 Abs. 1 Nr. 1. Bei Ausübung des Vorkaufsrechts im Vorfeld und zur Vermeidung einer Enteignung ist die Gemeinde - wie bisher - aus Gründen der Gleichbehandlung verpflichtet, den Kaufpreis entsprechend dem Verkehrswert zu bestimmen (§ 28 Abs. 4 n.F.). Die Möglichkeit, daß der

*) Wird ggf. mit Ziff. 59 und 61 verbunden.

(noch Ziff. 62)

Verkaufspreis den Verkehrswert überschreiten darf - wenn auch nicht deutlich - bietet einerseits der Gemeinde hinreichend Spielraum, ohne daß es des Wahlrechtes der Gemeinde bedarf, andererseits behält das Vorkaufsrecht seine preislimitierende Wirkung.

Die preislimitierende Wirkung des Vorkaufsrechts im Vorfeld der Enteignung muß erhalten und - wegen der in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Grundstückspreise - auf alle Vorkaufsfälle erweitert werden.

R 63. Zu Artikel 1 Nr. 22 (§ 28 Abs. 3 BauGB)

Der Bundesrat bittet im weiteren Gesetzgebungsverfahren, in Artikel 1 Nr. 22 § 28 Abs. 3 so umzuformulieren, daß zweifelsfrei ist, auf welchen Vertrag sich das in Satz 5 vorgesehene Erlöschen der Pflichten des Verkäufers bezieht und unter welchen Voraussetzungen das Erlöschen eintritt.

Begründung:

Zu der vergleichbaren früheren Vorschrift des § 28 a Abs. 6 Satz 1 BBauG 1976 hatte der Bundesgerichtshof entschieden, das Erlöschen der Pflichten des Verkäufers aus dem Kaufvertrag beziehe sich auf den Vertrag mit dem Drittkäufer, nicht auf den Vertrag mit der Gemeinde (NJW 1986, 2643, 2644). Zur geltenden Fassung des § 28 Abs. 3 BauGB, die kein Rücktrittsrecht des Verkäufers kennt, wird hingegen die Auffassung vertreten, das Erlöschen betreffe den Vertrag mit der Gemeinde (Dyong in Ernst/Zinkahn/ Bielenberg, BauGB, § 28 Rn. 58, 59). Wenn jetzt erneut ein Rücktrittsrecht des Verkäufers eingeführt werden soll, erscheint es erforderlich zu klären, aus welchem Vertrag die Pflichten des Verkäufers erlöschen sollen und ob das Erlöschen - was die Abfolge der Sätze nahelegen scheint - nur im Falle des ausgeübten Rücktritts eintreten soll.

Wo 64. Zu Artikel 1 Nr. 23 (§ 29 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Entfällt
bei An-
nahme
von
Ziff. 9
oder 12

In Artikel 1 Nr. 23 ist § 29 Abs. 3 Satz 2 wie folgt zu fassen:

"Für Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 gilt Satz 1 mit der Maßgabe, daß § 20 Abs. 2 oder 3 des Bundesnaturschutzgesetzes anzuwenden ist."

Begründung:

Der Wortlaut von § 29 Abs. 3 Satz 2 soll - ohne Veränderung des von der Bundesregierung vorgeschlagenen Regelungsgehaltes - an den Wortlaut des inhaltlich gleichen § 24 Abs. 2 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes in der von Artikel 7 Nr. 1 dieses Entwurfs vorgeschlagenen Fassung angepaßt werden.

U 65. Zu Artikel 1 Nr. 25 (§ 31 Abs. 2 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 25 sind in § 31 Abs. 2 nach dem Wort "Planung" die Wörter "einschließlich der außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" einzufügen.

Begründung:

Es wird mit der Einfügung klargestellt, daß Sammelausgleichsmaßnahmen immer zu den Grundzügen der Planung gehören und eine Befreiung hiervon daher nicht möglich ist. Anderes gilt für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst festgesetzt sind.

Wo 66. Zu Artikel 1 Nr. 27 vor Buchstabe a (§ 34 Abs. 1 BauGB)

Ziff. 66
und 67
schließen
sich aus

In Artikel 1 Nr. 27 ist vor Buchstabe a folgender Buchstabe a0 einzufügen:

'a0) In Absatz 1 wird nach Satz 2 folgender Satz angefügt:

"Satz 1 findet keine Anwendung auf Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung.".

Begründung:

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB nur die Berücksichtigung der "näheren Umgebung" maßgeblich. Die bei der Beurteilung von Einzelhandelsgroßbetrieben zu prüfenden landesplanerischen und städtebaulichen Auswirkungen reichen regelmäßig weit über die nähere Umgebung hinaus (Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung - auch in den Nachbargemeinden -, Schwächung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt, Belastung der Anwohner durch Kundenverkehr). Derartige "Fernwirkungen" bleiben jedoch bei der Beurteilung des "Einfügens" außer Betracht.

Insbesondere in älteren Industrieregionen werden ehemalige industriell genutzte Brachflächen oftmals gewerblich genutzt und dabei nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt. Durch die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung (Autohandel, Handwerker mit Verkauf usw.) können sich solche Flächen zu Einzelhandelsstandorten entwickeln.

Voraussetzung für eine Genehmigung von Einzelhandelsgroßbetrieben sollte grundsätzlich ein Bebauungsplan sein, damit städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen berücksichtigt werden können.

U 67. Zu Artikel 1 Nr. 27 (§ 34 Abs. 1 BauGB)

Ziff. 67
und 66
schließen
sich aus

In Artikel 1 Nr. 27 ist vor Buchstabe a folgender neuer Buchstabe a0 einzufügen:

'a0) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

"Auf Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung findet Satz 1 keine Anwendung."

Begründung:

Bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO kommt es nach der seit 1. Juli 1987 geltenden Fassung des § 34 Abs. 1 BauGB im sog. unbeplanten Innenbereich im wesentlichen darauf an, ob sich diese Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Einzelhandelsgroßprojekte haben aber regelmäßig raumordnerisch und städtebaulich bedeutsame Auswirkungen, die weit über die nähere Umgebung hinausreichen. Aufgrund dieser Besonderheiten ist es nicht sachgerecht, wenn sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten in diesen Fällen nach den in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Kriterien bestimmt. Voraussetzung für die Zulassung von Einzelhandelsgroßprojekten soll vielmehr grundsätzlich ein Bebauungsplan sein, bei dessen Zustandekommen die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen (einschließlich der Umweltauswirkungen -s. Art. 8 Nr. 3 des Gesetzentwurfs) beachtet bzw. berücksichtigt werden können. Eine entsprechende Empfehlung enthält auch die Gemeinsame EntschlieÙung "Innenstädte als Einzelhandelsstandorte enthalten" der Konferenz der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister der Länder sowie der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 29. März/21. Juni 1996.

Hinsichtlich der Einführung des Begriffs "Einzelhandelsgroßprojekte" wird auf den Antrag zu Artikel 3 Nr. 4 (§ 11 Abs. 3 BauNVO) Bezug genommen.

...

Wo 68. Zu Artikel 1 Nr. 27 Buchstabe a (§ 34 Abs. 3 BauGB)
Wi

Artikel 1 Nr. 27 Buchstabe a ist zu streichen.

Begründung:

(Wo) (Auf die Aufhebung des § 34 Abs. 3 BauGB sollte verzichtet werden, da mit dieser Vorschrift die "Gemengelageproblematik" in einigen Fällen gelöst werden kann.)

[Wi] [Die in der Begründung zu diesem Entwurf angeführten Neuerungen reichen nicht aus, um auf die jetzige Regelung zu verzichten. Insbesondere ist es kein ausreichendes Äquivalent, diesen Sachverhalt über einen Vorhaben- und Erschließungsplan zu regeln.

Nach der jetzigen Rechtslage müssen lediglich die in § 34 Abs. 3 vorgesehenen Voraussetzungen vorliegen. Diese sind im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen, wobei nach § 36 BauGB die Gemeinde ihr Einvernehmen erteilen muß. Ein Bebauungsplan ist dagegen von der Gemeinde nicht aufzustellen.

Bei einem Vorhaben- und Erschließungsplan handelt es sich jedoch um einen Plan, der letztendlich von der Gemeinde aufgestellt werden muß. Erst danach kann die Baubehörde auf der Grundlage dieses Planes eine Baugenehmigung erteilen.

Die Regelung des bisherigen § 34 Abs. 3 BauGB sollte daher erhalten bleiben.]

U 69. Zu Artikel 1 Nr. 27 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB)
Bei An-
nahme
entfällt
Ziff. 70

In Artikel 1 Nummer 27 Buchstabe b ist Doppelbuchstabe aa zu streichen.

Begründung:

Die Satzungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB wurden im Baugesetzbuch 1987 praxisgerecht geregelt. Wegen der Engpässe auf dem Wohnungsmarkt wurden durch das auf 5 Jahre befristete Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch Erleichterungen für die Abrundung von Bereichen gem. § 34 des Baugesetzbuches bei Wohngebäuden vorgesehen. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt hat

(noch Ziff. 69)

sich entspannt; bei Stadterweiterungen sollte zu einer planmäßigen Entwicklung des Außenbereichs - wie im Baugesetzbuch 1987 vorgesehen - zurückgekehrt werden.

Es besteht daher kein Anlaß, die mit der Regelung verbundene Tendenz der Siedlungstätigkeit an landesplanerisch unerwünschter Stelle hinzunehmen.

Wo
Wi

70. Zu Artikel 1 Nr. 27 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Entfällt
bei An-
nahme
von
Ziff. 69

In Artikel 1 Nr. 27 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa ist § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 wie folgt zu fassen:

"3. Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind."

Begründung:

Ein Abstellen auf Grundstücke und nicht auf Flächen würde dazu führen, daß Grundstücke nur insgesamt einbezogen bzw. nicht einbezogen werden können. Damit hängt eine sinnvolle Abgrenzung u.a. davon ab, ob die in Betracht kommenden Grundstücke sinnvoll zugeschnitten sind.

Eine Beschränkung auf "einzelne" Flächen ist unnötig, da die Voraussetzung, daß die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein müssen, eine ausreichende Begrenzung der Möglichkeiten darstellt.

...

A 71. Zu Artikel 1 Nr. 28 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 28 ist in Buchstabe a der Doppelbuchstabe aa wie folgt zu fassen:

'aa) Die Nummer 1 wird durch folgende Nummern 1a und 1 b ersetzt:

"1a.einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,

[1b.der gartenbaulichen Erzeugung dient und mehr als einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,".] *)

Hinweis:

Folgeänderung in Artikel 1 Nr. 28 Buchstabe c Doppelbuchstabe dd.

Begründung:

Die gartenbauliche Erzeugung soll unabhängig von der bisher bestehenden Privilegierung nach Absatz 1 Nr. 1 in einer Nummer 1b. eine erweiterte Privilegierung erhalten.

Die Nummer 2 des Baugesetzbuches muß erhalten bleiben. Dieser Privilegierungstatbestand wird nicht "ausschließlich" als Einfallstor zur Umgehung mißbraucht. Im konkreten Einzelfall können sich die äußeren Rahmenbedingungen für den landwirtschaftlichen Betrieb derart schnell ändern, daß eine Betriebsaufgabe notwendig wird, ohne daß vorher das im Übergabevertrag vereinbarte Altenteilerhaus gebaut werden konnte. Da der einzelne Landwirt auf die strukturellen Rahmenbedingungen nur noch wenig Einfluß hat, sollte der bisherige Privilegierungstatbestand beibehalten werden.

*) [] Wird ggf. entsprechend Ziff. 72 formuliert.

Wo 72. Zu Artikel 1 Nr. 28 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa (§ 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 28 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa ist § 35 Abs. 1 Nr. 2 wie folgt zu fassen:

"einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,".

Begründung:

Nach dem vorliegenden Gesetzentwurf soll die Privilegierung der gartenbaulichen Erzeugung von dem einschränkenden Erfordernis des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelöst werden, daß das Vorhaben nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Daß gegenüber dieser Vorschrift auch das Erfordernis eines Betriebes im vorgesehenen neuen Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 2 entfallen soll, ist der Begründung des Regierungsentwurfs nicht zu entnehmen; eine solche weitergehende Erleichterung gegenüber sonstigen landwirtschaftlichen Betätigungen nach § 201 BauGB, die insbesondere von der sonst erforderlichen Nachhaltigkeit und Dauerhaftigkeit befreien würde, wäre auch nicht vertretbar.

Die Einbeziehung des Wortes "Betrieb" in den Begriff "Betriebsfläche" zur Bestimmung des Flächenverhältnisses ist unzureichend; aus der Gegenüberstellung zu § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB könnte geschlossen werden, daß sich der Begriffsinhalt auf die Bestimmung der Fläche beschränkt und gerade keine weitergehenden Schlüsse auf die notwendige Organisationsform zuläßt.

Der zweite Halbsatz von Artikel 1 Nr. 28 (§ 35 Abs. 1 Nr. 2) "und mehr als einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt" ist überflüssig und sogar mißverständlich (Beispiel: Errichtung einer Garage für einen Gartenbaubetrieb); er entfällt daher.

A 73. Zu Artikel 1 Nr. 28 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb (§ 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 28 ist in Buchstabe a der Doppelbuchstabe bb wie folgt zu fassen:

'bb) Die Nummer 3 wird wie folgt gefaßt:

"3. der Errichtung einer Landarbeiterstelle dient, die in Verbindung mit einer Hofstelle steht,".

Als Folge

ist in Artikel 1 Nr. 28 in Buchstabe a der Doppelbuchstabe cc zu streichen.

Begründung:

Die infolge des Strukturwandels sich ständig vergrößernden Betriebe sind auf einen Stamm hochqualifizierter Mitarbeiter angewiesen, die möglichst in unmittelbarer Nähe der Betriebsstätte wohnen sollten. Zur Verstärkung einer langfristigen Bindung an den Hof sollte die Schaffung von Wohnungseigentum ermöglicht bleiben. Zur Vermeidung des Baus von Einfamilienhäusern ohne Bezug zur Hofstelle, der in der zweiten Generation die Entstehung einer Splittersiedlung bzw. eine unerwünschte Zersiedelung der Landschaft nach sich ziehen könnte, ist der Zusatz der Verbindung mit der Hofstelle notwendig.

U 74. Zu Artikel 1 Nr. 28 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb -neu- (§ 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 28 Buchstabe a ist nach Doppelbuchstabe bb folgender Buchstabe bb1 einzufügen:

"bb1) Die Nummer 6 wird aufgehoben.".

Als Folge

ist in Artikel 1 Nr. 28 Buchstabe a Doppelbuchstabe cc wie folgt zu fassen:

"cc) Die bisherigen Nummern 4, 5, 7 werden die Nummern 3 bis 5.".

(noch Ziff. 74)

Begründung:

Eine besondere Privilegierung von Flächen für die Nutzung der Atomenergie wird abgelehnt und ist im übrigen entbehrlich, da derartige Anlagen zur Sicherstellung der Energieversorgung nicht erforderlich und ökologisch nicht vertretbar sind. Durch Maßnahmen der Energieeinsparung, Einsatz regenerativer Energiequellen sowie dezentraler Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung stehen ausreichend ökologisch verträgliche Alternativen zur Verfügung.

A 75. Zu Artikel 1 Nr. 28 Buchstabe a Doppelbuchstabe dd (§ 35 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

In Artikel 1 ist in Nummer 28 Buchstabe a folgender Doppelbuchstabe dd anzufügen:

'dd) Die Nummer 7 wird wie folgt gefaßt:

"7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Energie aus Wind, Wasser oder Biomasse dient."

Begründung:

Anlagen ab einer Leistung von 1 Megawatt werden verfahrensrechtlich vom Immissionsschutzrecht erfaßt. Hingegen sind Kleinanlagen, die dem Bedarf z. B. von 40 bis 50 Haushalten oder dem vergleichbaren Energiebedarf einer öffentlichen Einrichtung oder eines kleineren Betriebs entsprechen, baurechtlich zu beurteilen. Das öffentliche Interesse am Klima- und Ressourcenschutz, das nicht zuletzt durch die finanzielle Förderung zum Ausdruck kommt, sollte solche Kleinanlagen baurechtlich privilegiert in Rand- oder ortsnahen Außenbereichslagen ermöglichen. Die Schaffung solcher Anlagen ist auch ein Beitrag, die Verpflichtungen einzulösen, die Deutschland über die Agenda 21 und die Klimakonvention der UN-Konferenz für Umwelt und Entwicklung (UNCED) zur Entwicklung, Einführung und Förderung der umweltverträglichen und nachhaltigen Nutzung erneuerbarer, natürlicher Energieressourcen eingegangen ist.

Dieses energie- und umweltpolitische Interesse wird von dem agrarpolitischen Interesse begleitet, der Landwirtschaft im Ausgleich für Produktionsbeschränkungen sinnvolle Produktionsmöglichkeiten zu schaffen und damit die flächendeckende Landwirtschaft zu erhalten wie auch der Forstwirtschaft eine Nutzung von Schwachholz zu ermöglichen und damit eine nachhaltige Waldbewirtschaftung zu fördern.

...

(noch Ziff. 75)

Wenn Umweltschutz nicht nur als Außenbereichsschutz sondern ganzheitlich auch als Klima- und Ressourcenschutz verstanden wird, ist die Privilegierung solcher Anlagen unter dem Gesichtspunkt der Förderung der Verwendung von Biomasse als umweltschonender und nachwachsender Energieträger gerechtfertigt.

Für landschaftlich besonders empfindliche Bereiche verbleibt es neben dem besonderen Planungsvorbehalt der Neufassung des § 35 Abs. 3 letzter Satz ohnehin beim allgemeinen Vorbehalt entgegenstehender öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 1 BauGB.

Wi 76. Zu Artikel 1 Nr. 28 (§ 35 Abs. 1 BauGB)

Die Bundesregierung wird aufgefordert darauf hinzuwirken, daß § 35 Abs. 1 BauGB über Wind- und Wasserkraftanlagen hinaus weitere Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien erfaßt.

Begründung:

Unter energiewirtschaftlichen Gesichtspunkten sind grundsätzlich alle Maßnahmen zu begrüßen, die zu einer Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Nutzung erneuerbarer Energieträger führen. Deren Einsatz trägt wesentlich zur Ressourcenschonung und zur CO₂-Reduzierung bei.

Wo
Wi

77. Zu Artikel 1 Nr. 28 Buchstabe c Doppelbuchstabe aa (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 28 Buchstabe c Doppelbuchstabe aa ist in § 35 Abs. 3 Satz 1 die Nummer 2 zu streichen.

Begründung:

(nur Wi)

(Die neue Nummer 2 weitet die einem Bauvorhaben im Außenbereich entgegenstehenden Belange unnötig aus.

Insbesondere soweit Unternehmen Rohstoffe abbauen, können sie auf die in der neuen Nummer 2 genannten Fachplanungen in der Regel keinen Einfluß nehmen. Daher können die dort getroffenen Festlegungen, die im Zulassungs- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind, die Versorgung des Bau-sektors mit den notwendigen Rohstoffen verzögern und erschweren.)

[nur Wo]

[Es besteht keine hinreichende Notwendigkeit, die in der vorliegenden Fassung von Nr. 2 genannten Pläne in den Katalog der benannten öffentlichen Belange aufzunehmen. Da auch unbenannte öffentliche Belange beachtlich sind, bedarf es besonderer Gründe, wenn der Geltungsanspruch durch Aufnahme in den Katalog des § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB eigens geregelt werden soll.

Soweit ein Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan integriert ist und an dessen Rechtswirkungen teilnimmt, werden entsprechende Fälle ohnehin von § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 des Entwurfs (Widerspruch gegen Darstellungen des Flächennutzungsplans) erfaßt; die Integrationsmöglichkeit ist nach dem vorliegenden Regierungsentwurf zur Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes auch künftig vorgesehen.

Die im vorliegenden Entwurf vorgesehene Benennung "sonstiger Pläne" ist nicht sachgerecht. Dieser Begriff ist nahezu konturenlos und jedenfalls nicht geeignet, im Rahmen eines bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsstatbestands maßgebliche rechtliche Bedeutung zu entfalten. Es sind keine Voraussetzungen an die Identität des Plangebers, an die Art und Weise des Zustandekommens des Plans, an seine materiellen Voraussetzungen, seine rechtliche Qualität und an seinen Inhalt vorgesehen. Das bedeutet aber, daß vielmehr entscheidend auf die solchen Plänen zugrundeliegenden fachlichen und materiellen Anforderungen abzustellen ist, wie sie sich aus anderen benannten und unbenannten öffentlichen Belangen ergeben.]

Wo
U 78. Zu Artikel 1 Nr. 28 Buchstabe c Doppelbuchstabe aa (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4a - neu - BauGB)

In Artikel 1 Nr. 28 Buchstabe c Doppelbuchstabe aa ist nach der Nummer 4 folgende Nummer 4a - neu - einzufügen:

"4a. die Wasserwirtschaft gefährdet,".

Begründung:

Nach der bisherigen Fassung von § 35 Abs. 3 Satz 1 Spiegelstrich 4 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn das Vorhaben die Wasserwirtschaft gefährdet.

[nur U]

Obwohl § 35 Abs. 3 in der Fassung des Gesetzentwurfs um den Belang des Bodenschutzes erweitert, in seinem materiellen Regelungsgehalt ansonsten aber unverändert bleiben soll (so die Begründung S. 58 re. Sp.), ist die Gefährdung der Wasserwirtschaft in der Aufzählung nicht mehr enthalten. [Stattdessen wird in § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 - neu - nur noch von einer Beeinträchtigung gesprochen, wenn das Vorhaben den Darstellungen eines Plans u.a. des Wasserrechts widerspricht.] In den meisten Fällen gibt es aber keine Pläne nach § 36b WHG, vielmehr wird die Gefährdung an Hand des Einzelfalls beurteilt.

[nur Wo]

[Da aus den vorgenannten Gründen auf "sonstige Pläne" nicht abgestellt werden kann, ist es sachgerecht, die Gefährdung der Wasserwirtschaft als benannten öffentlichen Belang in den vorgesehenen § 35 Abs. 3 Satz 1 einzubeziehen.]

A 79. Zu Artikel 1 Nr. 28 Buchstabe c Doppelbuchstabe bb (§ 35 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 28 ist in Buchstabe c der Doppelbuchstabe bb wie folgt zu fassen:

"bb) Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

"Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich deren Entwicklungsmöglichkeiten ist besonders Rücksicht zu nehmen."

(noch Ziff. 79)

Begründung:

Die Wettbewerbsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe in der Bundesrepublik Deutschland wird im europäischen Vergleich durch vielfältige gesetzliche, planerische und bürokratische Hemmnisse beeinträchtigt. Mit dem vorgeschlagenen Hinweis in Satz 2 wird sichergestellt, daß dieser Belang bei der Bauplanung des ländlichen Raumes ausreichende Berücksichtigung findet.

U
Bei An-
nahme
entfällt
Ziff. 81

80. Zu Artikel 1 Nr. 28 Buchstabe d Doppelbuchstabe aa Dreifachbuchstabe aaa (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 28 Buchstabe d Doppelbuchstabe aa Dreifachbuchstabe aaa ist § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 wie folgt zu ändern:

a) Der Eingangssatz vor Buchstabe a ist wie folgt zu fassen:

"1. die Änderung der bisherigen Nutzung einer baulichen Anlage im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 zur Einrichtung von bis zu drei weiteren Wohnungen je Hofstelle oder zur Einrichtung kleingewerblicher Verarbeitungs- und Vermarktungskapazitäten für landwirtschaftliche Produkte oder für sonstige Nutzungen in Abhängigkeit vom landwirtschaftlichen Betrieb unter folgenden Voraussetzungen:".

b) In Buchstabe a ist das Wort "zweckmäßigen" durch das Wort "außenbereichsverträglichen" zu ersetzen.

c) In Buchstabe f sind die Wörter "es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebes erforderlich," zu streichen.

Begründung:

Die Änderung der Nr. 1 entspricht der Zielsetzung des Regierungsentwurfes, den Prozeß des landwirtschaftlichen Strukturwandels zu unterstützen, eine erleichterte Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude zu ermöglichen und erhaltenswerte Bausubstanz weiter zu nutzen, auch wenn diese nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke erforderlich sind. Die Fassung der Vorlage läßt allerdings jede Art von Gewerbe zu. Dies sollte aus Gründen des Außenbereichsschutzes verhindert werden.

...

(noch Ziff. 80)

Daher ist die Umnutzung auf Einrichtungen kleingewerblicher Verarbeitungs- und Vermarktungskapazitäten oder für sonstige Nutzungen, die allerdings vom landwirtschaftlichen Betrieb abhängig sein müssen, zu beschränken, um eine mißbräuchliche Anwendung zu vermeiden.

Unter den Begriff der sonstigen Nutzungen i.d.S. fallen z.B. Angebote für Ferientage auf dem Bauernhof, Erlebniswochenenden, Einrichtung von Bauernhofcafés und Restaurants, die hausgemachte Produkte anbieten, Ausrichtung von Familienfeiern in rustikaler Atmosphäre usw.

Der Gesetzentwurf würde in seiner derzeitigen Formulierung in Buchstabe a zu einer ungeregelten baulichen Belastung der freien Natur führen. Die general-klauselartige Ausweitung der Baumöglichkeiten in Verbindung mit dem Entfall der bisherigen Voraussetzung, daß mit der Nutzungsänderung keine wesentliche Änderung der baulichen Anlage verbunden sein darf, öffnet den Weg für Nutzungen, die nicht in den Außenbereich gehören. Vor allem für gewerbliche Nachfolgenutzungen wird damit eine Entwicklung angestoßen, die - zumindest mittelfristig - nur sehr schwer im Griff zu halten wäre. Die Erweiterung von hier neu ansiedelnden Gewerbebetrieben wäre kaum zu verhindern (Arbeitsplatzargument). Dies gilt um so mehr, als die regelmäßig umfangreiche ehemalige landwirtschaftliche Bausubstanz für gewerbliche Zwecke äußerst attraktiv wäre (niedriger Kaufpreis, günstiger Pachtzins, keine Immissionsprobleme wegen fehlender Nachbarschaft). Eine weitere Folge wäre ein erhöhter Druck auf die Gemeinden nach verbesserter Erschließung und Infrastruktur (Straße, Wasser, Abwasser) solcher ehemaliger Hofstellen im Außenbereich. Die durch Erweiterung und zusätzliche Infrastruktur bedingten Flächenumwandlungen hätten zwangsläufig den Verlust naturnaher oder sogar ökologisch wertvoller Flächen zur Folge, der größer ist als bei bauleitplangemäßer, konzentrierter Ansiedlung. Dies widerspricht der Forderung nach sparsamem Flächenverbrauch, Verminderung der wegebedingten Immission und Freihaltung der Landschaft.

Der Vorschlag des Gesetzentwurfs zielt darauf ab, daß die Grenze für Umnutzungen ehemals landwirtschaftlicher Bausubstanz im Außenbereich dort liegen soll, wo diese Umnutzung nicht mehr einer "zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient". Der Begriff der "zweckmäßigen Verwendung" ist konturen- und schrankenlos. Er bedarf einer Eingrenzung, die auf die Besonderheit der Lage im Außenbereich abstellt. In diesem Sinne soll die Teilprivilegierung des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB nur dann Platz greifen, wenn die Umnutzung einer erhaltenswerten Bausubstanz der außenbereichsverträglichen Verwendung dient.

Wo
Entfällt
bei An-
nahme
von
Ziff. 80

81. Zu Artikel 1 Nr. 28 Buchstabe d Doppelbuchstabe aa, Dreifachbuchstabe aaa (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und Buchstabe e (§ 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 28 Buchstabe d Doppelbuchstabe aa Dreifachbuchstabe aaa ist § 35 wie folgt zu ändern:

a) In Absatz 4 ist die Nummer 1 wie folgt zu ändern:

aa) In Buchstabe a sind nach dem Wort "zweckmäßigen" die Wörter "und außenbereichsverträglichen" einzufügen.

[82.]

[bb) In Buchstabe d ist das Datum "27. August 1996" durch das Datum "1. Mai 1990" zu ersetzen.]

cc) Buchstabe f ist wie folgt zu fassen:

"f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den Wohnungen nach Absatz 1 Nr. 1 und 2 höchstens drei Wohnungen je Hofstelle;"

dd) Nach Buchstabe f ist folgender Halbsatz ausgerückt anzufügen:

"eine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung ist ausgeschlossen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebes im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich,".

b) In Absatz 5 Satz 2 ist die Angabe "Buchstabe f" durch die Angabe "letzter Halbsatz" zu ersetzen.

Begründung:

zu Buchstabe a:

Land- und forstwirtschaftliche Betriebe unterliegen seit mehreren Jahren einem erheblichem Strukturwandel. In vielen Fällen werden einzelne Betriebsgebäude nicht mehr für die Land- und Forstwirtschaft benötigt; sie unterliegen - insbesondere im Randbereich größerer Ortschaften - einem starken Druck zur Umnutzung. Dabei besteht angesichts der durch das Baugesetzbuch vorgegebenen Zielsetzung des Außenbereichs eine hohe Mißbrauchsgefahr, der die Bauaufsichtsbehörden nicht immer zufriedenstellend begegnen können. Dem ist bei der Übernahme der befristeten Regelungen des BauGB-MaßnahmenG in das Dauerrecht und bei der grundlegenden Neuformulierung Rechnung zu tragen. Auf keinen Fall darf die Neuregelung über die nur mit Befristung eingeführte

...

(noch Ziff. 81 und 82)

"Privilegierung" des § 4 Absatz 3 BauGB-MaßnahmenG hinausgehen. Im einzelnen:

1. Die Einfügung der Wörter "und außenbereichsverträglichen" in Buchstabe a erzeugt eine Warnfunktion und soll Bauwillige wie Bauaufsichtsbehörden in besonderer Weise zur Beachtung der Zielsetzung des Außenbereichs sowie der Regelungen des § 35 Absatz 3 anhalten. Das ist erforderlich, da Buchstabe a - für sich gesehen - nahezu grenzenlos ist. zur "zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz" gehört z. B. auch die Einrichtung von Discotheken, Lagerhallen und Kfz-Reparaturwerkstätten.
2. Die Änderung zu Buchstabe d stellt sicher, daß der der Gesamtregelung zugrundeliegende Gedanke des (erweiterten) Bestandsschutzes ein Minimum an Beschränkung behält. Es ist sachgerecht, als Bezugspunkt für den Bestandsschutz die Regelung des BauGB-MaßnahmenG zu übernehmen. Angesichts des bereits seit vielen Jahren Wahrenden Strukturwandels in der Landwirtschaft sind keine Fälle denkbar, in denen nach dem 1. Mai 1990 Gebäude i. S. von Absatz 1 Nr. 1 errichtet wurden und dennoch überwiegende Gründe erkennbar werden, die bei sachgerechter Abwägung zwischen Vertrauen einerseits und Mißbrauchsgefahren andererseits zu einer Privilegierung auch außenbereichsfremder Nutzungen zwingen.
3. Die Beschränkung in Buchstabe f (neu) auf höchstens drei zusätzliche Wohnungen je Hofstelle wurde schon in § 4 Absatz 3 BauGB-MaßnahmenG als notwendig erkannt, um den Schutz des Außenbereichs sicherzustellen.
4. Der Regierungsentwurf geht in Buchstabe f zu Recht davon aus, daß nach Umnutzung aufgegebener landwirtschaftlicher Gebäude eine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung nicht durchgeführt werden darf. Diese Verpflichtung darf allerdings nicht abhängig gemacht werden davon, daß erst die Bauaufsichtsbehörde sie für den Einzelfall wirksam macht. Die Neuformulierung im zweiten Halbsatz stellt sicher, daß das Verbot der Neubebauung schon unmittelbar kraft Gesetzes gilt. Allein die Einführung eines unmittelbar geltenden gesetzlichen Verbotes wird der Bedeutung dieser Regelung gerecht und stellt sicher, daß das Verbot unabhängig davon gilt, ob ein bauaufsichtliches Verfahren überhaupt oder jedenfalls fehlerfrei durchgeführt wird. Die Neuformulierung schließt selbstverständlich nicht aus, daß die Bauaufsichtsbehörde aus Zweckmäßigkeitsgründen die Umnutzungsgenehmigung mit dem Hinweis versieht, daß eine spätere Neubebauung kraft Gesetzes ausgeschlossen ist.

zu Buchstabe b:

Folgeänderung zu Buchstabe a Doppelbuchstabe cc und dd.

Wi 83. Zu Artikel 1 Nr. 28 Buchstabe d Doppelbuchstabe aa Dreifachbuchstabe aaa (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 28 Buchstabe d Doppelbuchstabe aa Dreifachbuchstabe aaa sind in § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 in Buchstabe c die Wörter "nicht länger als fünf" durch die Wörter "in der Regel nicht länger als sieben" zu ersetzen.

Begründung:

Der Zeitraum von fünf Jahren, innerhalb dessen die Entscheidung des Eigentümers über eine erleichterte Nachfolgenutzung getroffen sein muß, ist nach der Praxiserfahrung oftmals zu kurz. Außerdem ist eine feste Ausschußfrist ungeeignet, den vielfältigen Situationen angemessen Rechnung zu tragen. An die bisherige strikte zeitliche Begrenzung tritt daher ein als Regelvorschrift ausgestalteter Zeitraum von sieben Jahren. Dieser Zeitraum korrespondiert mit bestehenden anderen Befristungen im Gesetz (Planungsschaden § 42 Abs. 2, Heilung materieller Mängel § 215 Abs. 1 Nr. 2).

Wi 84. Zu Artikel 1 Nr. 28 Buchstabe d Doppelbuchstabe bb (§ 35 Abs. 4 Satz 3 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 28 Buchstabe d ist der Doppelbuchstabe bb wie folgt zu fassen:

'bb) Satz 3 wird wie folgt gefaßt:

"Satz 1 Nr. 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften"

Begründung:

Die erleichterte Zulassung der Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Bausubstanz darf sich nicht auf die genannten für die Erhaltung der zentralen Funktionen insbesondere in den Ortskernen bedeutsamen Nutzungen erstrecken, da dies zu erheblichen städtebaulichen Funktionsstörungen führen könnte.

Wo
U85. Zu Artikel 1 Nr. 28 Buchstabe f (§ 35 Abs. 6 BauGB)

Artikel 1 Nr. 28 Buchstabe f ist zu streichen.

Begründung:

Die Außenbereichssatzung wurde 1990 durch das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz in das Baurecht befristet aufgenommen. Begründet wurde diese Satzungsform mit den Engpässen auf dem Wohnungsmarkt. Städtebaulich ist es nicht sinnvoll, neue Wohnungen in peripheren Außenbereichslagen ohne Infrastruktur vorzusehen. Die Folgekosten für die Gemeinden (Abwasserbeseitigung, soziale Infrastruktur) sind hoch; dem Grundsatz der Freihaltung des Außenbereichs und einer maßvollen Konzentration der Siedlungsentwicklung wird nicht entsprochen.

Wo

86. Zu Artikel 1 Nr. 29 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb (§ 36 Abs. 1 nach Satz 2 BauGB)

Artikel 1 Nr. 29 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb ist zu streichen.

Begründung:

Die in Artikel 1 Nr. 29 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb vorgesehene Einfügung von § 36 Abs. 1 Satz 3 soll offenbar sicherstellen, daß die von einem (die Gemeinde einbeziehenden) Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren ausgehende "Anstoßwirkung" für die gemeindliche Planungshoheit auch bei genehmigungsfreien Vorhaben gewährleistet wird. Diesen Zweck kann die Regelung nicht erfüllen.

Die Regelung erfaßt alle Vorhaben i.S.d. § 29 Abs. 1 BauGB. Damit werden die erheblichen Abgrenzungsprobleme zwischen bodenrechtlich relevanten und bodenrechtlich nicht relevanten Vorhaben - auf die umfängliche, sich ständig fortentwickelnde Rechtsprechung namentlich des Bundesverwaltungsgerichts hierzu wird hingewiesen - in eine verfahrensrechtliche Regelung implantiert, die auf diese Weise nicht mehr praktikabel handhabbar sein wird. Die Regelung würde damit die Länder und die Praxis der Bauverwaltungen in erhebliche Schwierigkeiten bringen und das Bauen jedenfalls erschweren.

Nicht sachgerecht erscheint zudem die beabsichtigte Einbeziehung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Artikel 1 Nr. 13 - § 12 -, Nr. 24 - § 30 -) in den Anwendungsbereich der Vorschrift. Die Regelung führt hier zu dem

(noch Ziff. 86)

offenbar nicht gewollten Ergebnis, daß der Vorhabenträger, der seine im Durchführungsvertrag gegenüber der Gemeinde eingegangene Verpflichtung erfüllt, die Gemeinde vor der Inwerksetzung des Vorhabens zu unterrichten hat, um ihr Gelegenheit zu geben, ihn an der Erfüllung seiner durchführungsvertraglichen Pflichten zu hindern.

Zudem ist die Regelung nicht mit § 12 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 harmonisiert. Dort ist geregelt, daß die §§ 14 bis 18 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht anwendbar sind. Dem widerspricht der vorgesehene § 36 Abs. 2 Satz 3, indem er von den Ländern verlangt, daß sie auch beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan sicherstellen, daß die Gemeinde über Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung entscheiden können.

Wo
In

87. Zu Artikel 1 Nr. 29 Buchstabe b (§ 36 Abs. 2 BauGB)

Artikel 1 Nr. 29 Buchstabe b ist zu streichen.

Begründung:

Die Regelung ist verfassungsrechtlich bedenklich und darüber hinaus unnötig. In den Kommunalordnungen der Länder sind entsprechende Möglichkeiten enthalten.

Weiterhin ist nicht erkennbar, ob die Ersetzung des Einvernehmens durch die höhere Verwaltungsbehörde im Rahmen des Widerspruchsverfahrens oder des Ausgangsverfahrens erfolgen soll. Im zweiten Fall würde eine unnötige Verzögerung eintreten.

...

Wo
U88. Zu Artikel 1 Nr. 30 (§ 38 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 30 ist in § 38 in der Überschrift und in Satz 1 das Wort "Abfallentsorgungsanlagen" jeweils durch das Wort "Abfallbeseitigungsanlagen" zu ersetzen.

Begründung:

Nach § 3 Abs. 7 des am 7. Oktober 1996 in Kraft getretenen Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes umfaßt der Begriff der "Abfallentsorgung" die Beseitigung und die Verwertung von Abfällen. Um zu verhindern, daß ab dem 7. Oktober 1996 das Privileg des § 38 BauGB über die "klassischen" Abfallbeseitigungsanlagen (z.B. Müllverbrennungsanlagen) hinaus auch für alle immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen gilt, in denen mit "Abfällen zur Verwertung" (bisher als "Reststoffe" oder "Wertstoffe" bezeichnet) umgegangen wird, ist § 38 BauGB an die neue abfallrechtliche Terminologie anzupassen.

U

89. Zu Artikel 1 Nr. 30 (§ 38 Satz 1 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 30 ist in § 38 Satz 1

nach den Wörtern "beteiligt wird"

das Semikolon zu streichen und folgender Satzteil einzufügen:

"und die Maßnahme nicht den Zielen der Raumordnung widerspricht; die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und".

Begründung:

Die von § 38 erfaßten Vorhaben sind auf Grund ihrer überörtlichen Bedeutung und Auswirkungen in der Regel raumbedeutsam. Bei Außenbereichsvorhaben wären danach (ohne die Privilegierung nach § 38) gem. § 35 Abs. 3 die Ziele der Raumordnung zu beachten, bei Vorhaben im beplanten Innenbereich würde die Bindung indirekt über § 1 Abs. 4 erfolgen. Da mit der Regelung des § 38 nur eine Privilegierung der Fachplanung gegenüber der Bauleitplanung der Gemeinde erreicht werden soll, muß sichergestellt werden, daß die Beachtungspflicht hinsichtlich der Ziele der Raumordnung erhalten bleibt. Für den Fall,

(noch Ziff. 89)

daß das betreffende Fachgesetz keine Raumordnungsklausel enthält bzw. zur Klarstellung, daß die Ziele der Raumordnung "andere öffentlich-rechtliche Vorschriften" im Sinne der Fachgesetze (z.B. § 6 Nr. 2 BImSchG) sind, ist daher die Ergänzung erforderlich.

Wo 90. Zu Artikel 1 Nr. 31 Buchstabe b (§ 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 14 BauGB) *)

Artikel 1 Nr. 31 Buchstabe b ist wie folgt zu fassen:

'b) Die Nummer 14 wird wie folgt gefaßt:

"Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.".

Begründung:

Es soll klargestellt werden, daß die in Nummer 14 vorgesehene Entschädigungspflicht - ebenso wie bei allen anderen Nummern 1 bis 13 des § 40 Abs. 1 Satz 1 - durch die Festsetzung einer Fläche ausgelöst wird.

Wo 91. Zu Artikel 1 Nr. 32 vor Buchstabe a (§ 51 Abs. 2 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 32 ist vor Buchstabe a folgender Buchstabe a0 einzufügen:

'a0) In Absatz 2 werden nach den Worten "genehmigt worden sind" die Worte "oder ein anderes landesrechtlich geregeltes baurechtliches Verfahren durchlaufen haben" eingefügt.'.

*) Wird ggf. an Ziff. 37 angepaßt.

(noch Ziff. 91)

Begründung:

Vorhaben, mit deren Errichtung oder Änderung nach Durchlaufen eines vereinfachten baurechtlichen Verfahrens (z.B. Kenntnissgabe) begonnen werden darf, sollen gegen eine nachfolgende Änderung der planungsrechtlichen Grundlage in gleicher Weise geschützt werden wie genehmigte Vorhaben. Dies soll durch die vorgeschlagene Ergänzung klargestellt werden.

Wo 92. Zu Artikel 1 (§ 58 BauGB)

Der Bundesrat bittet, im Verlauf des weiteren Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, inwieweit durch Änderung der Begrenzung des Flächenbeitrages höheren Ausgleichsverpflichtungen nach § 58 BauGB Rechnung getragen werden kann.

§ 58 BauGB begrenzt den Flächenbeitrag mit der Flächenumlegung in Gebieten, die erstmals erschlossen werden, auf 30 %. Diese Höchstgrenze war seinerzeit im Bundesbaugesetz aufgrund von bis dahin gewonnenen Erfahrungen eingeführt worden. Wegen der vorgesehenen Ausgleichsverpflichtungen werden inzwischen jedoch mehr Bruttoflächen zur Bereitstellung von Bauland als bisher benötigt. Daher erscheint bei Neuerschließungen eine Anhebung des Flächenbeitrages bei der Flächenumlegung notwendig.

U 93. Zu Artikel 1 Nr. 37a - neu - (§ 95 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB)

Sachzu-
sammen-
hang
mit
Ziff. 94,
98 und
103

In Artikel 1 ist nach Nummer 37 folgende Nummer 37a einzufügen:

'37a. In § 95 Abs. 3 Satz 1 und 2 wird jeweils das Wort "Abbruch" durch das Wort "Rückbau" ersetzt.'

(noch Ziff. 93)

Begründung:

Der Entwurf des Bundesbodenschutzgesetzes sieht auch mehrere Änderungen des BauGB zur Anpassung an das Bundesbodenschutzgesetz vor. Ein Teil der Änderungen wurde in die Novellierung des BauGB übernommen, die oben aufgeführte jedoch nicht. Es sollten jedoch alle dort vorgesehenen Änderungen jetzt in die umfassende BauGB-Novellierung einbezogen werden.

U 94. Zu Artikel 1 Nr. 37b - neu - (§ 100 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Sachzu-
sammen-
hang
mit
Ziff. 93,
98 und
103

In Artikel 1 ist nach Nummer 37a -neu - folgende Nummer 37 b einzufügen:

'37b. In § 100 Abs. 3 Satz 2 wird das Wort "Abbruch" durch das Wort "Rückbau" ersetzt.'

Begründung:

Der Entwurf des Bundesbodenschutzgesetzes sieht auch mehrere Änderungen des BauGB zur Anpassung an das Bundesbodenschutzgesetz vor. Ein Teil der Änderungen wurde in die Novellierung des BauGB übernommen, die oben aufgeführte jedoch nicht. Es sollten jedoch alle dort vorgesehenen Änderungen jetzt in die umfassende BauGB-Novellierung einbezogen werden.

Wi 95. Zu Artikel 1 Nr. 39a - neu - (§ 125 Abs. 2 BauGB)

Nach Artikel 1 Nr. 39 wird folgende Nr. 39a eingefügt:

§ 125 Abs. 2 wird wie folgt gefaßt:

"(2) Liegt ein Bebauungsplan nicht vor, dürfen die Anlagen nur hergestellt werden, wenn sie den in § 1 Abs. 4 bis 6 bezeichneten Anforderungen entsprechen."

(noch Ziff. 95)

Begründung:

Nach dem Wegfall der Genehmigung bzw. Anzeige bei Bebauungsplänen und dem Zustimmungserfordernis bei der Zulässigkeit von Vorhaben ist aus den gleichen Gründen das "Überbleibsel" dieser Zustimmung ebenfalls zu streichen. Die Herstellung von Erschließungsanlagen im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch die Gemeinde bedarf keiner vorherigen Zustimmung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Die Beibehaltung widerspräche den Zielen des Gesetzes.

Wo 96. Zu Artikel 1 Nr. 44 Buchstabe b (§ 143 Abs. 1 BauGB)

Artikel 1 Nr. 44 Buchstabe b ist zu streichen.

Begründung:

Bei der vorgesehenen Abschaffung des Anzeigeverfahrens für Sanierungssatzungen sind Probleme zu erwarten. Mit dem Fortfall des Anzeigeverfahrens verliert die höhere Verwaltungsbehörde die Möglichkeit, im Anzeigeverfahren geltend zu machen, daß keine Aussicht besteht, die städtebauliche Sanierungsmaßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraumes durchzuführen (§ 143 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Ebenso wenig vermag die höhere Verwaltungsbehörde Hinweise zu einer zweckmäßigen Durchführung der Sanierung ermöglichenden Begrenzung des Sanierungsgebietes zu geben (§ 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Mit dem Anzeigeverfahren entfällt überdies die der kommunalen Praxis überaus nützliche beratende Funktion der Genehmigungsbehörden, jedenfalls reduziert sie sich auf die an die höhere Verwaltungsbehörde von der Sanierungsgemeinde herangetragenen Fälle.

Der Skepsis gegenüber einer Abschaffung der Anzeigepflicht kann entgegen den Ausführungen der Begründung nicht die fortbestehende Kommunalaufsicht mit der Möglichkeit nachträglichen Einschreitens entgegengehalten werden. Die nach Bekanntmachung und Wirksamwerden einer Sanierungssatzung gegebenenfalls erforderliche Korrektur ist mit einem beträchtlichen Aufwand verbunden, welcher in keinem Verhältnis zu der angeblichen Stärkung der Eigenverantwortlichkeit der Gemeinde durch die Abschaffung des Anzeigeverfahrens steht.

Wo 97. Zu Artikel 1 Nr. 45 Buchstabe d Doppelbuchstabe aa1 - neu - (§ 144 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 45 Buchstabe d ist nach Doppelbuchstabe aa folgender Doppelbuchstabe aa1 einzufügen:

'aa1) In Nummer 3 werden nach den Worten "genehmigt worden sind" die Worte "oder ein anderes landesrechtlich geregeltes baurechtliches Verfahren durchlaufen haben" eingefügt.'

Begründung:

Vorhaben, mit deren Errichtung oder Änderung nach Durchlaufen eines vereinfachten baurechtlichen Verfahrens (z.B. Kenntnissgabe) begonnen werden darf, sollen von einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht in gleicher Weise freigestellt werden, wie dies für baurechtlich genehmigte Vorhaben gilt.

U 98. Zu Artikel 1 Nr. 65a - neu - (§ 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Sachzu-
sammen-
hang
mit
Ziff. 93,
94 und
103

In Artikel 1 ist nach Nummer 65 folgende Nummer 65a einzufügen:

'65a. In § 172 Abs. 1 Satz 1 wird das Wort "Abbruch" durch das Wort "Rückbau" ersetzt.'

Begründung:

Der Entwurf des Bundesbodenschutzgesetzes sieht auch mehrere Änderungen des BauGB zur Anpassung an das Bundesbodenschutzgesetz vor. Ein Teil der Änderungen wurde in die Novellierung des BauGB übernommen, die oben aufgeführte jedoch nicht. Es sollten jedoch alle dort vorgesehenen Änderungen jetzt in die umfassende BauGB-Novellierung einbezogen werden.

Wo 99. Zu Artikel 1 Nr. 66a - neu - (§ 174b - neu - BauGB)

In Artikel 1 ist nach Nummer 66 folgende Nummer 66a einzufügen:

'66a. Nach § 174 a wird folgender § 174 b eingefügt:

"§ 174 b

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 höchstens fünf Jahren zu bestimmen, daß an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, Sondereigentum (Wohnungseigentum oder Teileigentum - § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) nur mit Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Stelle begründet werden darf.

(2) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn

1. eine Mehrheit von mindestens zwei Dritteln der Mieter die Wohnungen erwerben wollen;
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 Bau-
denkmal 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;

(noch Ziff. 99)

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.

(3) Über die beantragte Genehmigung ist binnen drei Monaten nach Eingang aller für die Entscheidung erforderlichen Nachweise zu entscheiden. Kann die Prüfung des Antrags in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden, ist die Frist vor ihrem Ablauf in einem dem Antragsteller mitzuteilenden Zwischenbescheid um den Zeitraum zu verlängern, der notwendig ist, um die Prüfung abschließen zu können. Die Verlängerung der in Satz 1 bezeichneten Frist darf höchstens drei Monate betragen. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird.

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

(5) § 174 a Abs. 7 *) gilt entsprechend.

(6) Die Absätze 1 bis 5 gelten nicht für vollständige Anträge, auch solche mit Eintragung einer Vormerkung, die bis zum 8. November 1996 beim Grundbuchamt eingegangen sind."

Begründung:

allgemein:

In der Bundesrepublik Deutschland hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt auch durch die gestiegene Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen nicht wesentlich entspannt. Bis 1993 wurden deutlich weniger als 400.000 neue Wohnungen je Jahr bezugsfertig. 1995 sind in den alten Ländern 499.000 Wohnungen fertiggestellt worden. Trotz dieser erheblichen Steigerung der Wohnungsbauzahlen konnten die Versäumnisse der Vorjahre nur teilweise behoben werden.

*) Bei Annahme von Ziff. 42 Absatz 6.

(noch Ziff. 99)

Die wachsenden Versorgungsschwierigkeiten führten zu einem ständigen Anstieg des Mietenindex. 1995 betrug die Steigerungsrate der Wiedervermietungen bei Altbauwohnungen 4,9 % und im freifinanzierten Neubau 4 %. Die Wiedervermietungen für frei gewordene Wohnungen zogen noch stärker an (Wohngeld und Mietenbericht 1995 - BT-Drucksache 13/4245).

Nicht zuletzt durch die Einführung der steuerlichen Förderung des Erwerbs von Altbauwohnungen im Jahr 1977 ist die Zahl der Fälle, in denen Wohnungseigentum an Wohnungen des Bestandes begründet wurde (Umwandlung), stetig gestiegen. Nach den Entscheidungen der Verwaltungsgerichte zur Abgeschlossenheit künftiger Eigentumswohnungen im Jahre 1989 ging die Umwandlungstätigkeit zwar deutlich zurück. Die Entwicklung kehrte sich aber Mitte des Jahres 1992 um. In Hamburg etwa wurden allein in den Jahren 1993 bis 1995 für über 18.000 Wohneinheiten Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt. Diese Zahl übertrifft sogar noch die in den Jahren 1983 bis 1985 erteilten Bescheinigungen.

Die sprunghafte Zunahme der Umwandlungstätigkeit zeigt unter anderem, daß sowohl das am 01.08.1990 in Kraft getretene Gesetz zur Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters bei Begründung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen (BGBl. I S. 1456) - Verlängerung der Kündigungssperrfrist in Umwandlungsfällen auf fünf Jahre u.a. -, als auch das Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnraumversorgung (BGBl. I S. 466) - Verlängerung der Kündigungssperrfrist auf zehn Jahre in von den Landesregierungen zu bestimmenden Gebieten mit gefährdeter Wohnraumversorgung - die erhoffte dämpfende Wirkung nicht ausreichend entfalten konnte. Es ist zu befürchten, daß Mieter vor allem in den Ballungsräumen weitaus mehr als in den vergangenen Jahren aus ihren Wohnungen und ihrer lang gewohnten Umgebung verdrängt werden. Dem kann letztlich nur mit dem vorgeschlagenen Instrumentarium begegnet werden, dem der Bundesrat bereits 1992 zugestimmt hatte - s. Beschluß vom 27.11.1992 zur Drucksache 665/92.

Als Standort des Genehmigungsvorbehalts sieht der Entwurf das Baugesetzbuch (BauGB) vor. Der als neuer § 174 a einzufügende bisherige § 22 BauGB enthält bereits eine ähnliche Regelung. Die Vorschrift hat sich in der Praxis bewährt. Ziel des Antrags ist es, Mieter vor der Verdrängung aus ihrer angestammten Umgebung besser zu schützen und insoweit sowohl die Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten als auch eine unerwünschte strukturelle Entwicklung zu vermeiden. Das Anliegen kann den mit dem Baugesetzbuch insgesamt verfolgten Zwecken unschwer zugeordnet werden. Bei der Bauleitplanung sind u.a. insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu vermeiden (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB). Schon nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann eine

(noch Ziff. 99)

gemeindliche Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erlassen werden. Der neue § 174 a BauGB will auch der Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung durch die Entstehung von Zweitwohnsitzen vorbeugen, der regelmäßig die Bildung von Wohneigentum vorangeht.

Zu § 174 b

Zu Absatz 1

Die Vorschrift ist dem bisherigen § 22 Abs. 1 BauGB nachgebildet. Auf die Einbeziehung bloßer Gemeindeteile in die Landesverordnung wird verzichtet. Auch die Gemeinde selbst als weitere Normsetzungsebene wird nicht in Anspruch genommen. Die Merkmale für die Gebietskulisse der Landesverordnung entsprechen denen des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 3 BGB, so daß die gebietliche Abgrenzung bereits erlassener Kündigungssperrfristverordnungen übernommen werden kann. Erfasst wird sowohl der vermietete, als auch der leerstehende Wohnraum, nicht jedoch das ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzte Gebäude.

Ziel der Bestimmung ist es, die auf dem Wohnungsmarkt zum Abschluß von Mietverhältnissen bereitgestellten Wohnungen zu schützen. Die Bestimmung hierüber trifft der Eigentümer. So wird etwa das vermietete Zweifamilienhaus in den Schutz einbezogen, nicht aber das Einfamilienheim (§ 2 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes). Die Teilung von Sondereigentum wird im Interesse der Beschränkung des Verwaltungsaufwands nicht berücksichtigt. Die Erstreckung der Regelung auf Teileigentum dient mit dazu, die als "Kellereigentum" bekanntgewordene Umgehungsform zu kontrollieren.

Zu Absatz 2

In der Regel ist die Genehmigung zu versagen.

Satz 1 nennt die Voraussetzungen, unter denen zwingend eine Genehmigung zu erteilen ist. Die Aufzählung ist abschließend.

Nummer 1 versucht, die mögliche Konfliktlage in einem Mehrfamilienhaus zu lösen. Zum einen soll der Erwerb der Wohnungen durch die Mieter nicht durch wenige oder gar nur einen Bewohner blockiert werden können. Zum anderen muß auch Vorsorge für eine bloße "Majorisierung" derjenigen Mieter getroffen werden, die sich einen Erwerb nicht leisten wollen oder dazu außerstande sind. Bei der Berechnung des Verhältnisses der erwerbswilligen und der nicht-erwerbswilligen Mieter kommt jedem Mietverhältnis eine Stimme zu, unabhängig von der Anzahl der daran Beteiligten, der Größe der Wohnung und des künftigen Anteils.

...

(noch Ziff. 99)

Nummer 2 berücksichtigt Maßnahmen, an deren Durchführung auch ein öffentliches Interesse besteht. Insbesondere in den neuen Ländern hat sich ein großer Modernisierungsbedarf angestaut. Die Beurteilung eines Gebäudes als Baudenkmal richtet sich nach den entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften. Wichtig ist, daß die Veräußerung des Sondereigentums "erforderlich" sein muß.

Nummer 3 dient der Erhaltung Ansprüche Dritter, für die bereits eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist und entspricht damit der Regelung des § 883 Abs. 2 BGB.

Nummer 4 dient der Klarstellung. Artikel 14 GG erlaubt es nicht, demjenigen eine günstigere Verwertung seines Eigentums zu untersagen, der hierauf aus Gründen der Erhaltung der eigenen Existenz dringend angewiesen ist.

Soweit ein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse besteht, wird durch Satz 2 der Behörde die Möglichkeit eingeräumt, im Rahmen des dann eröffneten Ermessens im Einzelfall eine Genehmigung zu erteilen.

Zu Absatz 3

Die Vorschrift ist der bisherigen Regelung in § 19 Abs. 3 Satz 3 bis 6 nachgebildet und soll der Verfahrensbeschleunigung und damit der Sicherheit im Grundstücksverkehr dienen. Der Eintritt der Genehmigungsfiktion durch mangelnde Mitwirkung des Antragstellers soll ausgeschlossen sein.

Zu Absatz 4

Das Wohnungserbbaurecht nach § 30 und das Dauerwohnrecht nach § 31 des Wohnungseigentumsgesetzes werden wie im bisherigen § 22 Abs. 1 BauGB in die Gesamtregelung mit einbezogen. Das dient dem mit dem Entwurf verfolgten Sicherungszweck.

Zu Absatz 5

Die entsprechende Anwendung von § 174 a Abs. 7 führt dazu, daß das Grundbuchamt künftig keine Eintragung von Wohnungs- oder Teileigentum vornehmen darf, solange nicht ein Genehmigungsbescheid oder ein Zeugnis darüber vorliegt, daß eine Genehmigung entweder nicht erforderlich ist oder als erteilt gilt. Zur Erteilung des Negativattestes ist die Genehmigungsbehörde verpflichtet.

(noch Ziff. 99)

Zu Absatz 6

Die Übergangsregelung in Absatz 5 sieht vor, daß das Gesetz keine Anwendung auf Anträge findet, die vor Einbringung des Genehmigungsvorbehalts für Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in das Gesetzgebungsverfahren (1. Durchgang im BR) dem Grundbuchamt zugegangen sind. Ab diesem Zeitpunkt durfte niemand berechtigterweise mehr auf einen Fortbestand der geltenden Rechtslage vertrauen.

Aber auch vor Einbringung des Antrages zur Einfügung des § 174 b gestellte Anträge genießen Vertrauensschutz wie im Anwendungsbereich des § 878 BGB nur dann, wenn sie vollständig vorlagen.

Wo
U 100. Zu Artikel 1 Nr. 67 (§ 175 Abs. 6 - neu - BauGB)

Artikel Nr. 67 ist wie folgt zu fassen:

'67. § 175 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 1 werden ... - wie Regierungsentwurf -
- b) Nach Absatz 5 wird folgender Absatz 6 angefügt:

"(6) Die Führung und Veröffentlichung von Baulückenkatastern mit dem Bestand an unbebauten oder geringfügig bebauten Grundstücken ist auf der Grundlage eines Lageplans zulässig, der Flurstücksnummern, Straßennamen und Hausnummern enthält."

...

(noch Ziff. 100)

Begründung:

Baulücken und mindergenutzte Grundstücke sind eine wichtige Wohnbaulandreserve. Ihre Mobilisierung gewinnt unter der Zielsetzung, den Freiraum zu schonen und die Innenentwicklung zu forcieren, zunehmend an Bedeutung. Deshalb haben viele Kommunen in der Vergangenheit in Form von "Baulückenkatastern" die systematische Erfassung der Baulücken durchgeführt und zwischenzeitlich "Baulückenprogramme" entwickelt, bei denen eine Erörterung und Beratung der Baulückeneigentümer durchgeführt wird und auch Baugebote zur Anwendung kommen. [Beispielgebend ist hier die Stadt Köln mit zur Zeit 4.700 Baulücken, in denen rund 21.000 Wohnungen errichtet werden können. Rund 1.100 Baulücken konnten durch Initiative der Stadt bereits geschlossen werden.]

[nur Wo]

Die Veröffentlichung von Baulückenkatastern kann hierbei erheblich zur Mobilisierung von Baulücken beitragen. Gerade Bauwillige können auf Baulandpotentiale aufmerksam gemacht werden und über die Stadtverwaltung mit Grundstückseigentümern, die im Zuge eines Baulückenprogramms beraten werden, in Verbindung treten. Gegen eine Veröffentlichung werden jedoch vielfach datenschutzrechtliche Bedenken vorgetragen, da es den Gemeinden an einer eindeutigen rechtlichen Regelung fehlt. Insofern wird auch die Wiedergabe von Straßennamen und Hausnummern beanstandet, da die Identität des Eigentümers festgestellt werden kann. Die vorgeschlagene Gesetzesänderung soll eine Rechtsgrundlage schaffen.

U 101. Zu Artikel 1 Nr. 67a - neu - (§ 178 BauGB)

In Artikel 1 ist nach Nummer 67 folgende Nummer 67a -neu - einzufügen:

'67a. § 178 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift erhält folgende Fassung:

"Gebot zur Bepflanzung und Durchführung von Maßnahmen für Natur und Landschaft".

b) Am Ende von Satz 1 werden vor dem Punkt die Worte "sowie nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzte Maßnahmen durchzuführen oder zu dulden" eingefügt.!

(noch Ziff. 101)

Begründung:

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind zur Zeit nicht getrennt vollziehbar. Sie können aber häufig nicht als Nebenstimmungen in Baugenehmigungen aufgenommen werden, schon weil sie häufig auf anderen Grundstücken festgesetzt sind. Da sich diese Festsetzungen auf mehr als Pflanzgebote beziehen können, sollen die Gemeinden solche Festsetzungen - wie auch das Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB - getrennt vollziehen können.

Wo 102. Zu Artikel 1 Nr. 68a - neu - (Überschrift Drittes Kapitel Zweiter Teil)

In Artikel 1 ist nach Nummer 68 folgende Nummer 68a einzufügen:

'68a. Im Dritten Kapitel wird in der Überschrift des Zweiten Teils das Wort "Wirksamkeitsvoraussetzungen" durch das Wort "Planerhaltung" ersetzt.'

Begründung:

Es handelt sich um eine notwendige Folgeänderung zur Änderung der Überschrift des Vierten Abschnitts in Artikel 1 Nr. 74 des Entwurfs.

...

U 103. Zu Artikel 1 Nr. 73a - neu - (§ 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Sachzu-
sammen-
hang
mit
Ziff. 93,
94 und
98

In Artikel 1 ist nach Nummer 73 folgende Nummer 73a einzufügen:

'73a. In § 213 Abs. 1 Nr. 4 wird das Wort "abbricht" durch das Wort "rückbaut" ersetzt.'

Begründung:

Der Entwurf des Bundesbodenschutzgesetzes sieht auch mehrere Änderungen des BauGB zur Anpassung an das Bundesbodenschutzgesetz vor. Ein Teil der Änderungen wurde in die Novellierung des BauGB übernommen, die oben aufgeführte jedoch nicht. Es sollten jedoch alle dort vorgesehenen Änderungen jetzt in die umfassende BauGB-Novellierung einbezogen werden.

Wo Zu Artikel 1 Nr. 78a -neu - (§ 216a - neu - BauGB)

In Artikel 1 ist nach Nummer 78 folgende Nummer 78a einzufügen:

'78a. Nach § 216 wird folgender § 216a eingefügt:

"§ 216a

Unbeachtlichkeit von Mängeln städtebaulicher Verträge

104. (1) Ist ein Vorhaben genehmigt oder mit einem Vorhaben begonnen worden, das der Bebauungsplan oder eine andere städtebauliche Satzung, die im Zusammenhang mit einem städtebaulichen Vertrag steht, ermöglicht, kann nicht mehr geltend gemacht werden, daß übernommene Leistungen nicht Voraussetzung oder Folge des Vorhabens oder unangemessen sind. Verfahrensfehler beim Zustandekommen des städtebaulichen Vertrages werden mit diesem Zeitpunkt unbeachtlich.

105. (2) Mängel eines städtebaulichen Vertrages, der mit einem Flächennutzungsplan, einem Bebauungsplan oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung im Zusammenhang steht, sind für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans, des Bebauungsplans oder der sonstigen städtebaulichen Satzung unbeachtlich."

Begründung:

Außer einigen redaktionellen Änderungen hat der Regierungsentwurf lediglich § 6 BauGB-MaßnahmenG in das Dauerrecht übernommen (§ 11). Mit dem städtebaulichen Vertrag sind jedoch in den neuen Ländern nach der in Deutschland erstmaligen Kodifizierung durch die Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der DDR, § 54, seit Inkrafttreten am 31. Juli 1990 gute Erfahrungen gemacht worden. Um public private partnership über die bloße Positivierung in Auswertung der Ergebnisse der Rechtsprechung beim städtebaulichen Vertrag zu forcieren, ist es erforderlich, das Verhältnis vom städtebaulichen Vertrag zu der damit im Zusammenhang stehenden Satzung bzw. dem Bauvorhaben im Gesetz zu regeln.

Zu Absatz 1:

Städtebauliche Verträge beinhalten häufig Gestaltungen, die im Ergebnis dazu führen, daß der Vorhabenträger Vorteile in Form von aus Planungsrecht folgenden Baurechten erhält. Dafür übernehmen der Vorhabenträger bzw. sonstige begünstigte Dritter bestimmte Leistungen, die über die Finanzierung der Planung hinausgehen. Im Bezug auf die Gesamtabwicklung des Vertrages erhält insgesamt der Vorhabenträger vergleichsweise frühzeitig seine "Leistung" in Form von Baurechten, während die Gegenleistung zeitlich später erbracht wird. Hier besteht nun eine gewisse Tendenz, sich, nachdem man die Vorteile des städtebaulichen Vertrages in Anspruch genommen hat, von der Verpflichtung zur Gegenleistung dadurch zu trennen, indem der Vertrag unter Hinweis auf fehlende Kausalität bzw. die Unangemessenheit der Gegenleistung angefochten wird. Obwohl die Verträge auf Seiten des Vorhabenträgers in vollem Bewußtsein der Vereinbarungen abgeschlossen worden sind, dürfte bei einer derartigen Vorgehensweise die Gemeinde häufig die Verliererin sein. Sie hat dann Kosten zu tragen, die sie eben gerade nicht übernehmen wollte und weshalb sie den städtebaulichen Vertrag abgeschlossen hatte. Dies belastet nicht nur im konkreten Einzelfall den kommunalen Haushalt in unangenehmer Weise, sondern es kann sogar bei der Gemeinde zu der Erkenntnis führen, daß der Abschluß von städtebaulichen Verträgen schwere Nachteile für die Gemeinde mit sich bringen könnte. Da es jedoch ein wichtiges Anliegen der BauGB-Novelle ist, die Anwendung städtebaulicher Verträge zu fördern, ist derartigen Tendenzen gesetzgeberisch entgegenzuwirken. Im übrigen sind auch

...

(noch Ziff. 104 und 105)

die Vertragspartner der Gemeinden ausreichend geschützt. Zum einen sind sie als Fachleute häufig genaustens darüber informiert, in wieweit Verträge abgeschlossen werden dürfen; es handelt sich also nicht um ein Ausnutzen der Unerfahrenheit. Außerdem findet die vorgeschlagene Regelung selbstverständlich ihre Grenze im Rahmen der Sittenwidrigkeit von § 826 BGB.

Ferner erscheint es wünschenswert, mit der Inanspruchnahme der Leistung aus der städtebaulichen Vertrag dem Vorhabenträger auch die Möglichkeit zu nehmen, das vorstehende Ergebnis des Aushebelns des Vertrages dadurch zu erreichen, daß er sich auf Verfahrensfehler beim Zustandekommen des Vertrages beruft.

Zu Absatz 2:

In den bisherigen Heilungsvorschriften des BauGB befindet sich noch keine Norm, die Fehler des städtebaulichen Vertrages im Hinblick auf die daraus entwickelten Pläne unbeachtlich werden läßt. Hierzu ist es erforderlich, das Verhältnis zwischen städtebaulichem Vertrag und späterem Plan so zu entkoppeln, daß Mängel des städtebaulichen Vertrages nicht auf die spätere Satzung durchschlagen. Dadurch wird zum einen mehr Rechtssicherheit geschaffen, zum anderen wird der Abschluß von städtebaulichen Verträgen gefördert, weil darauf fußende Pläne nicht etwa minderer Qualität (infolge der Gefahr höherer Anfechtbarkeit) sind.

Wo 106. Zu Artikel 1 Nr. 80 (§ 235 Abs. 1a - neu - BauGB)

In Artikel 1 Nr. 80 ist in § 235 nach Absatz 1 folgender Absatz 1a einzufügen:

"(1a) Ist eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme vor dem 1. Januar 1998 förmlich festgelegt worden und ist nach der Sanierungssatzung nur die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 in der bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Fassung ausgeschlossen, bedarf eine Teilung auch weiterhin der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde. Die Gemeinde hat dem Grundbuchamt Sanierungssatzungen im Sinne des Satzes 1 in entsprechender Anwendung des ab dem 1. Januar 1998 geltenden § 143 Abs. 2 Satz 1 bis 3 unverzüglich nachträglich mitzuteilen."

(noch Ziff. 106)

Begründung:

Nach dem vorgesehenen Überleitungsrecht des § 235 Abs. 1 würde auf Sanierungssatzungen, die bis zum 31. Dezember 1997 im vereinfachten Verfahren lediglich unter Anwendung des bisherigen § 144 Abs. 1 beschlossen wurden, die Genehmigungspflicht für Teilungen (§ 144 Abs. 1 Nr. 2 des bisherigen Rechts) wegen der Übernahme der Teilungspflicht in den Katalog des § 144 Abs. 2 keine Anwendung mehr finden.

Damit bei diesen Sanierungsverfahren die Grundstücksteilung nicht erst aufgrund einer Änderung der Sanierungssatzung wieder genehmigungspflichtig wird, sieht die vorgeschlagene Überleitungsregelung vor, daß Teilungen weiterhin der Genehmigungspflicht unterworfen bleiben.

Mit Inkrafttreten des neuen Rechts stellt sich damit gleichzeitig die Notwendigkeit der Eintragung eines Sanierungsvermerks für diese Grundstücke, damit der Grundstücksverkehr nach Fortfall der allgemeinen Regelung über die Teilung eines Grundstücks erkennen kann, daß die Teilung eines Grundstücks der Genehmigungspflicht unterworfen ist. Dieser Notwendigkeit trägt Absatz 1a Satz 2 Rechnung.

Wo 107. Zu Artikel 1 Nr. 80 (§ 235a - neu - BauGB)

In Artikel 1 Nr. 80 ist nach § 235 folgender § 235a einzufügen:

"§ 235a

Überleitungsvorschrift für die Zulässigkeit von Vorhaben

Wird im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, auf den § 20 Abs. 2 Satz 1 der auf Grund des § 2 Abs. 5 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 entschieden wird."

...

(noch Ziff. 107)

Begründung:

Mit dem in Artikel 11 Abs. 2 vorgesehenen Außerkrafttreten des Maßnahmen-gesetzes zum Baugesetzbuch würde dessen § 4 Abs. 1 ersatzlos entfallen. Die Gründe, die zur Aufnahme dieser Vorschrift in das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch geführt hatten, namentlich die Notwendigkeit, den Dach-geschoßausbau zu erleichtern, bestehen aber nach wie vor. Im Hinblick auf die Begründung des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 27.02.1992, in dem das Gericht die Nichtigkeit des durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) aufgehobenen § 25c Abs. 2 der Baunutzungsverordnung in der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) festgestellt hat, ist eine Nachfolgeregelung durch förmliches Gesetz erforderlich.

Wo 108. Zu Artikel 1 Nr. 80 und 81 (§ 237 BauGB)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

a) Nummer 80 ist wie folgt zu ändern:

aa) Der Eingangssatz ist wie folgt zu fassen:

"Die §§ 233 bis 237 werden wie folgt gefaßt:".

bb) Nach § 236 ist folgender § 237 einzufügen:

"§ 237

Überleitungsvorschrift für den Teil-Flächennutzungsplan
und den vorzeitigen Bebauungsplan

(1) § 246a Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 und Nr. 3 gilt fort, wenn vor Inkraft-treten dieses Gesetzes ein Aufstellungsbeschluß gefaßt worden ist.

(2) Das Verfahren ist nach § 233 Abs. 1 weiterzuführen."

b) Nummer 81 ist wie folgt zu fassen:

"81. Die §§ 240 und 241 werden aufgehoben."

(noch Ziff. 108)

Begründung:

zu Buchstabe a:

In § 233 wählt der Gesetzgeber eine sehr schlanke allgemeine Überleitungsvorschrift im Unterschied zur bisherigen Praxis, dezidiert jede in Betracht kommende Norm individuell überzuleiten. § 233 beschränkt sich allerdings auf eingeleitete Verfahren, die nach altem bzw. neuem Recht weitergeführt werden können. In den folgenden Überleitungsvorschriften fehlt jedoch ein Sondertatbestand für die beiden wegfallenden Rechtsinstitute aus dem Einigungsvertrag, dem Teil-Flächennutzungsplan (§ 246a Abs. 1 Nr. 1 Satz 3) und dem vorzeitigen Bebauungsplan, wie er im Beitrittsgebiet gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 3 Anwendung findet. Verbliebe es bei der allgemeinen Überleitungsvorschrift des § 233, fiel die materielle Rechtsgrundlage für die Teil-Flächennutzungspläne bzw. vorzeitigen Bebauungspläne nach Einigungsvertrag für noch nicht abgeschlossene Verfahren weg, so daß diese Verfahren dann auch nicht mehr zu Ende geführt werden könnten.

zu Buchstabe b:

Folgeänderung.

Wo 109. Zu Artikel 1 Nr. 85 Buchstabe b (§ 245b Satz 2 BauGB)

Artikel 1 Nr. 85 Buchstabe b ist wie folgt zu fassen:

"b) In Satz 2 werden das Wort "Landesbehörde" durch das Wort "Behörde" ersetzt und die Wörter "und Landesplanung" gestrichen."

Begründung:

In Niedersachsen sind die Landkreise und kreisfreien Städte Träger der Regionalplanung. Sie nehmen diese Aufgabe als Aufgabe des eigenen Wirkungskreises wahr. Nach der bisherigen Rechtslage gilt die Regelung des § 245 b Satz 2 BauGB nur für Anträge von Landesbehörden.

...

- Wo 110. Zu Artikel 1 Nr. 86 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa (§ 246 Abs. 1 Halbsatz 1 BauGB)
- Entfällt bei Annahme von Ziff. 54
- In Artikel 1 Nr. 86 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa ist die Verweisung "und den §§ 174a und 190 Abs. 1" durch die Verweisung "und § 190 Abs. 1" zu ersetzen.

Begründung:

Es handelt sich um eine Anpassung an die Abschaffung des Anzeigeverfahrens in § 174a Abs. 3 (Artikel 1 Nr. 17 des Entwurfs).

- In 111. Zu Artikel 1 Nr. 86 Buchstabe c (§ 246 Abs. 7 - neu - BauGB)
- Entfällt bei Annahme von Ziff. 9 oder 10
- In Artikel 1 Nr. 86 ist Buchstabe c wie folgt zu fassen:
- 'c) Folgende Absätze 6 und 7 werden angefügt:
- "(6) - wie Gesetzentwurf -.
- (7) Die Länder können abweichend [von § 1a Abs. 2 und] von § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes bestimmen, daß
1. § 24 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes auf Bauleitpläne und auf Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 nicht anzuwenden ist und
 2. Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 und während der Planaufstellung nach § 33 und im Geltungsbereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 nicht als Eingriffe in die Natur und Landschaft anzusehen sind,
- soweit für das Gebiet des betreffenden Bauleitplans ein diesem Plan entsprechender Landschaftsplan nach § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegt. Satz 1 gilt nicht bei Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete. § 1 Abs. 5 und 6 bleibt unberührt."

(noch Ziff. 111)

Begründung:

Die Begründung des vorliegenden Gesetzentwurfs nennt als wesentliches Anliegen die Schaffung zügiger und überschaubarer Planungsverfahren. Die zwingend vorgesehene allgemeine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen im Baurecht ist mit diesem Anliegen nicht zu vereinbaren.

Es kann als gesicherte Erkenntnis der Praxis angesehen werden, daß die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung eine Vielzahl höchst komplexer rechtlicher und faktischer Fragestellungen aufwirft. Bei jedem Bauleitplan müssen die Gemeinden vielfältige, teils hoch komplizierte und naturwissenschaftlich kaum lösbare Bewertungsfragen klären. Notwendige Baulandausweisungen werden dadurch verzögert und verteuert. Diese und die damit verbundenen Nachteile für die Rechts- und Investitionssicherheit der Bauleitplanung stehen im Widerspruch zu den sonstigen Bemühungen um Verbesserung der Standortsituation.

Insgesamt bedeutet die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung gerade für die Masse der kleineren und mittleren Gemeinden eine gravierende Erschwernis für die Baulandmobilisierung.

Die allgemeine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen im Baurecht ist auch unter der Geltung der Staatszielbestimmung Umweltschutz nicht erforderlich; vielmehr wird den Erfordernissen des Naturschutzes bereits nach geltendem Recht durch das Gebot gerechter Abwägung nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB angemessen Rechnung getragen.

Um über die bestehenden Vorgaben zur Berücksichtigung der Umweltbelange insbesondere nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB hinaus zusätzlich besondere planerische Vorkehrungen zu treffen, bietet sich eine Verknüpfung mit der Landschaftsplanung an. Die Landschaftsplanung ist das geeignete planerische Instrumentarium, um sich mit den naturschutzfachlichen Problemen einer Bauleitplanung auseinander zu setzen. Hierzu liegen aus den Ländern bereits zum Teil sehr gute Erfahrungen vor. Nach dem vorliegenden Entwurf zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes soll dieses Instrumentarium beibehalten werden; insbesondere können die Länder auch künftig eine in die Bauleitplanung integrierte Landschaftsplanung vorsehen. Damit wird auch für die Zukunft die Grundlage für eine planerische Verknüpfung des Baurechts mit den spezifischen Anforderungen des Naturschutzes geschaffen.

Die vorgeschlagene Ermächtigung ermöglicht demgegenüber eine besonders kommunalfreundliche und den Besonderheiten des Einzelfalls angepaßte Lösung. Gerade für die Flächenstaaten mit einer Vielzahl kleinerer und mittlerer Gemeinden sowie für die neuen Länder ist die Ermächtigung eine Option für eine etwaige künftige Erleichterung und Optimierung der Bauleitplanung.

...

- Wi 112. Zu Artikel 2 (§§ 1 und 2 ROG)
- Bei An-
nahme
entfällt
Ziff. 113
- In Artikel 2 ist
- a) § 1 wie folgt zu fassen:

"§ 1

Aufgabe, Handlungsformen und Leitvorstellungen
der Raumordnung

- (1) Für den Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume ist eine nachhaltige Raumentwicklung anzustreben, welche die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum unter Berücksichtigung seiner ökologischen Funktionen erfaßt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.
- (2) Die Räume sind durch zusammenfassende, übergeordnete Raumordnungspläne sowie durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei sind unterschiedliche Anforderungen an den Raum aufeinander abzustimmen und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden Konflikte auszugleichen; ferner ist Vorsorge für einzelne Raumfunktionen und Raumnutzungen zu treffen.
- (3) Leitvorstellungen der Raumordnung sind:
1. die Gewährleistung der freien Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft und in der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen,
 2. die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen unter Wahrung der die Teilräume prägenden Vielfalt,
 3. die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen,
 4. die Schaffung der Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen,
 5. die langfristige Offenhaltung von Gestaltungsmöglichkeiten der Raumnutzung,

(noch Ziff. 112)

6. der Ausgleich der räumlichen und strukturellen Ungleichgewichte zwischen den bis zur Herstellung der Einheit Deutschlands getrennten Gebieten,
7. die Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für den Zusammenhang in der Europäischen Gemeinschaft und im größeren europäischen Raum.

(4) Die Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Teilräume soll sich in die Gegebenheiten und Erfordernisse des Gesamtraums einfügen; die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamtraums soll die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen (Gegenstromprinzip)."

- b) In § 2 der Absatz 2 zu streichen.

Als Folge ist Artikel 2 wie folgt zu ändern:

- a) In der Inhaltsübersicht zu § 1 sind die Wörter "und Leitvorstellung" durch die Wörter ", Handlungsformen und Leitvorstellungen" zu ersetzen.
- b) In § 7 Abs. 1 Satz 1 sind das Wort "Leitvorstellung" durch das Wort "Leitvorstellungen" und die Angabe "Abs. 2 und 3" durch die Angabe "Abs. 3 und 4" zu ersetzen.
- c) In § 9 Abs. 2 Satz 2 ist die Angabe "3" durch "4" zu ersetzen.
- d) § 18 ist wie folgt zu ändern:
 - aa) In Absatz 1 Satz 1 ist das Wort "Leitvorstellung" durch das Wort "Leitvorstellungen" und die Angabe "§ 1 Abs. 2 und 3" durch die Angabe "§ 1 Abs. 3 und 4" zu ersetzen,
 - bb) In Absatz 4 sind die Wörter "Leitvorstellung des § 1 Abs. 2" durch die Wörter "Leitvorstellungen des § 1 Abs. 3" zu ersetzen.

...

(noch Ziff. 112)

Begründung:

zu Buchstabe a:

In der geänderten Fassung des § 1 wird deutlicher als im Gesetzentwurf zwischen der Aufgabe, den Handlungsformen und den Leitvorstellungen der Raumordnung unterschieden.

Die nachhaltige Raumentwicklung soll in Absatz 1 als übergeordnetes Prinzip beibehalten, jedoch - anders als in Absatz 2 des Gesetzentwurfs - nicht als alleinige Leitvorstellung der Raumordnung dargestellt werden. Wie im geltenden § 1 Abs. 1 ROG gewährleistet ein Katalog verschiedener Leitvorstellungen eher als eine einzige zentrale Leitvorstellung eine sachgerechte Abwägung der in den Grundsätzen der Raumordnung enthaltenen - teilweise konfligierenden - Belange.

Darüber hinaus erscheint es angebracht, das für die Raumordnung besonders bedeutsame Anliegen der Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen als ein aus dem Sozialstaatsprinzip des Grundgesetzes abzuleitendes Ziel staatlichen Handelns (vgl. Art. 72 Abs. 2 GG) in der Aufzählung unmittelbar auf die Gewährleistung der freien Entfaltung der Persönlichkeit folgen zu lassen. Durch die in Absatz 3 Nr. 2 vorgenommene Verknüpfung der anzustrebenden Gleichwertigkeit mit der Wahrung der die Teilräume prägenden Vielfalt soll zugleich zum Ausdruck gebracht werden, daß die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse zu keiner Gleichartigkeit führen soll.

zu Buchstabe b:

Durch die Aufhebung des § 2 Abs. 1 soll klargestellt werden, daß die nachhaltige Raumentwicklung nicht die alleinige Maßgabe (vgl. Art. 2 § 7 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzentwurfs) bei der Anwendung und Konkretisierung der Grundsätze der Raumordnung sein soll.

Wo 113. Zu Artikel 2 (§ 1 Abs. 2 Satz 1 ROG)

Entfällt
bei An-
nahme
von
Ziff. 112

In Artikel 2 § 1 Abs. 2 Satz 1 sind
nach den Worten "in Einklang bringt und"
das Wort "somit"

sowie

nach den Worten "ausgewogenen Ordnung"
die Worte "und Entwicklung"

einzufügen.

Begründung:

Der letzte Halbsatz beginnend mit "und" gibt das Ziel der nachhaltigen Raumentwicklung an. Da das neue Raumordnungsrecht neben dem Ordnungsgedanken insbesondere auch den Entwicklungsgedanken stärker in den Vordergrund rücken soll, ist die Entwicklung ausdrücklich als Ziel mit aufzunehmen. Durch die Einfügung des Wortes "somit" wird klargestellt, daß der letzte Halbsatz das Ziel der nachhaltigen Raumentwicklung umschreibt.

A 114. Zu Artikel 2 (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 2 ROG)

In Artikel 2 sind in § 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 2
nach den Wörtern "die Tier und Pflanzenwelt"
die Wörter "und der Vernetzung ihrer Lebensräume"
einzufügen.

Begründung:

Die Ergänzung unterstreicht die naturschutzfachliche Erkenntnis, daß die Erhaltung der natürlichen Vielfalt der Tier- und Pflanzenwelt nur durch die Vernetzung von Lebensräumen gewährleistet ist.

Wo
U115. Zu Artikel 2 (§ 2 Abs. 2 Nr. 5 Satz 3 und Nr. 12 Satz 4 - neu - ROG)

In Artikel 2 ist § 2 Abs. 2 wie folgt zu ändern:

- a) Nummer 5 Satz 3 ist zu streichen.
- b) In Nummer 12 sind nach Satz 3 folgende Sätze anzufügen:

"Die Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur ist verkehrszweigübergreifend zu planen (integriertes Verkehrssystem). Der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur hat Vorrang vor einem Neubau. Die Attraktivität des öffentlichen Personennahverkehrs ist durch Ausgestaltung von Verkehrsverbünden und die Schaffung leistungsfähiger Schnittstellen zu erhöhen."

Begründung:

Satz 3 in Nummer 5 sollte nicht nur für Verdichtungsräume, sondern für alle Gebiete gelten. Diese Regelung sollte daher in Nummer 12 integriert werden.

In Nummer 12 sollte noch klarer die zukünftige Schwerpunktsetzung und auch die Trendwende der Verkehrspolitik zum Ausdruck kommen.

(nur Wo)

(Die o.g. Formulierung lehnt sich an den Beschluß der Umwelt-, Verkehrs- und Raumordnungsminister des Bundes und der Länder anläßlich der Konferenz am 05.06. Februar 1992 im Schloß Krickenbeck Nettetal an.)

[nur Wo]

Es wurde bereits festgestellt, daß die Umweltbelastung zu hoch ist, weiterhin ansteigt und die umweltfreundlichen, energiesparenden und öffentlichen Verkehrsmittel einen zentralen Beitrag leisten können, sowohl was die Reduzierung des Klima beeinflussenden CO₂ anbetrifft, als auch die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Deutschland betreffend. Erste Schritte zur Realisierung dieser Trendänderung sind [daher nach Auffassung der Minister] die Steigerung der Attraktivität der Bahn, Entlastung des Landverkehrs durch Binnen- und Küstenschiffahrtssysteme und der absolute Vorrang der Verkehrsträger mit hoher Massenleistungsfähigkeit in verkehrlich hoch belasteten Räumen.

Dieser Empfehlung widerspricht der Ausschuß für Verkehr und Post mit folgender

(noch Ziff. 115)

Begründung:

Mit der Empfehlung soll festgelegt werden, daß der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur generell Vorrang vor einem Neubau haben soll. Dies ist nicht sachgerecht. Ob ein Aus- oder Neubau von Verkehrswegen vorteilhafter ist, kann auch im Hinblick auf die umweltpolitischen Aspekte jeweils nur projektbezogen und damit im Einzelfall entschieden werden. Auch die Forderung, in allen Räumen generell Verkehrsverbünde einzurichten, wird insbesondere für die ländlich strukturierten Räume den notwendigen flexiblen Lösungsansätzen wie etwa einfachen Tarifgemeinschaften usw. nicht gerecht.

Wi 116. Zu Artikel 2 (§ 2 Abs. 2 Nr. 8 Satz 2 ROG)

Bei Annahme
entfällt
Ziff. 117

In Artikel 2 ist in § 2 Abs. 2 Nr. 8 der Satz 2 zu streichen.

Begründung:

Hinsichtlich des Biotopverbundes geht das Gesetz über das geltende Naturschutzrecht hinaus. Durch eine Aneinanderreihung zahlreicher Biotope können große, besonders geschützte Flächen entstehen, auf denen die wirtschaftliche Entwicklung behindert wird. Der Themenkreis Biotopverbund sollte ausschließlich im BNatSchG behandelt werden.

U 117. Zu Artikel 2 (§ 2 Abs. 2 Nr. 8 Satz 2 ROG)

Entfällt
bei Annahme
von
Ziff. 116

In Artikel 2 sind in § 2 Abs. 2 Nr. 8 in Satz 2
nach dem Wort "Biotopverbundes"
die Wörter "durch Ausweisung von mindestens 10 vom Hundert der Fläche
als Vorranggebiete"
einzufügen.

...

(noch Ziff. 117)

Begründung:

Bereits die Grundsätze der Raumordnung bedürfen einer Konkretisierung der Anforderungen in quantitativer sowie in qualitativer Hinsicht. Auf gleichlautende Forderungen des Sachverständigenrates für Umweltfragen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

U 118. Zu Artikel 2 (§ 2 Abs. 2 Nr. 9 ROG)

In Artikel 2 ist § 2 Abs. 2 Nr. 9 wie folgt zu fassen:

"9. Zu einer räumlich ausgewogenen, langfristig wettbewerbsfähigen, umwelt- und sozialverträglichen Wirtschaftsstruktur sowie zu einem ausreichenden und vielfältigen Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen ist beizutragen. Zur Verbesserung der Standortbedingungen für die Wirtschaft sind in erforderlichem Umfang Flächen vorzuhalten, die wirtschaftsnahe Infrastruktur auszubauen sowie die Attraktivität der Standorte zu erhöhen. Den Erfordernissen der vorsorgenden Sicherung sowie der geordneten Aufsuchung und Gewinnung von standortgebundenen Rohstoffen ist Rechnung zu tragen."

Begründung:

Diese Fassung entspricht im wesentlichen dem bisherigen Referentenentwurf des BauROG, nach dessen Begründung in Nummer 9 die räumlichen Aspekte der Wirtschaftsstruktur über den bisherigen Grundsatz in § 2 Abs. 1 Nr. 9 ROG verdeutlicht werden sollen. Zu den räumlichen Aspekten einer ausgewogenen Wirtschaftsstruktur zählt auch, daß diese umwelt- und sozialverträglich ausgestaltet wird.

Die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Deutschland wird auch davon bestimmt, daß die ökologische Situation in Deutschland verbessert wird. Diesem Anliegen sollte sich daher die Wirtschaft in Deutschland nicht verschließen, um auch zukunftsorientiert die grundsätzlich erforderliche Trendänderung umzusetzen.

Wo 119. Zu Artikel 2 (§ 2 Abs. 2 Nr. 9 Satz 1 ROG) *)

In Artikel 2 § 2 Abs. 2 Nr. 9 Satz 1 sind nach den Worten "Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen ist" die Worte "im Rahmen der angestrebten Siedlungsstruktur" einzufügen.

Begründung:

In diesem Grundsatz sollen laut Begründung die räumlichen Aspekte der Wirtschaftsstruktur verdeutlicht werden.

Nummer 9 (Übereinstimmung der Infrastruktur mit der Siedlungs- und Freiraumstruktur) sollte deshalb als der wichtigste räumliche Aspekt für die Erhaltung und Entwicklung der Infrastruktur für die Ausrichtung an der Siedlungsstruktur aufgenommen werden.

A 120. Zu Artikel 2 (§ 2 Abs. 2 Nr. 10 ROG)

In Artikel 2 ist in § 2 Abs. 2 Nr. 10 nach Satz 2 folgender Satz einzufügen:

"Bei der Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Flächen für andere Nutzungen soll die Nutzungseignung der Flächen beachtet werden."

Begründung:

Bei den Grundsätzen der Raumordnung sollte in Anlehnung an die Fassung des ROG vom 28. April 1993 die Bonität der land- und forstwirtschaftlich genutzten Fläche als Kriterium aufgenommen werden.

*) Wird bei Annahme ggf. mit Ziff. 118 redaktionell zusammengeführt.

Wo
U121. Zu Artikel 2 (§ 2 Abs. 2 Nr. 11 Satz 1 ROG)

In Artikel 2 § 2 Abs. 2 Nr. 11 ist Satz 1 wie folgt zu fassen:

"Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist vorrangig in den zentralen Orten Rechnung zu tragen."

Begründung:

Die erforderliche Deckung des bestehenden Wohnbedarfs geht über die Eigenentwicklung der Gemeinden hinaus. Während die Eigenentwicklung allen Gemeinden zustehen muß, ist der darüber hinaus bestehende Wohnbedarf nicht durch unkontrollierte und ungesteuerte Baulandausweisung zu decken, sondern diese Entwicklung soll entsprechend den Grundsätzen 2 (Siedlungsstruktur) und 5 (Verdichtete Räume) vorrangig auf die zentralen Orte gelenkt werden. Diese Grundsätze, die dieselbe Regelungsmaterie betreffen (Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten), dürfen sich nicht widersprechen.

VP

122. Zu Artikel 2 (§ 2 Abs. 2 Nr. 12 ROG)

In Artikel 2 sind in § 2 Abs. 2 Nr. 12 Satz 3

nach dem Wort "daß"

die Wörter "die Verkehrsbelastung verringert und" einzufügen.

Begründung:

Es sollte klarer zum Ausdruck kommen, daß Ziel nicht lediglich die Vermeidung zusätzlichen Verkehrs, sondern auch die Verringerung der bestehenden Verkehrsbelastung ist.

Wo
Bei An-
nahme
entfällt
Ziff. 124

123. Zu Artikel 2 (§ 3 Nr. 5, 7 und 7a - neu - und § 4 ROG)

Artikel 2 ist wie folgt zu ändern:

a) § 3 ist wie folgt zu ändern:

aa) Nummer 5 ist wie folgt zu fassen:

"5. Raumordnungspläne
(wie Nummer 7 Regierungsentwurf)."

bb) Nummer 7 ist wie folgt zu fassen:

"7. öffentliche Stellen
(wie Nummer 5 Regierungsentwurf)."

cc) Nach Nummer 7 ist folgende Nummer 7a anzufügen:

"7a. juristische Personen des Privatrechts mit öffentlichen Aufgaben

juristische Personen des Privatrechts, die raumbedeutsame
Planungen und Maßnahmen in Wahrnehmung von öffentlichen
Aufgaben durchführen, sofern

- a) zu deren Erfüllung auf Grund von Bundesgesetzen enteignet werden kann,
- b) öffentliche Stellen an den Personen mehrheitlich beteiligt sind oder
- c) die Planungen und Maßnahmen überwiegend mit öffentlichen Mitteln finanziert werden."

b) § 4 ist wie folgt zu fassen:

"§ 4

Rechtswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung

(1) Ziele der Raumordnung sind zu beachten

- 1. von öffentlichen Stellen und juristischen Personen des Privatrechts mit öffentlichen Aufgaben bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen,

(noch Ziff. 123)

2. von Behörden

- a) bei Genehmigungen und sonstigen Entscheidungen über die Zulässigkeit von Planungen und Maßnahmen nach Nummer 1
- b) bei Planfeststellungen und sonstigen Entscheidungen in den in § 38 des Baugesetzbuchs genannten Verfahren.

(2) Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in den Fällen des Absatzes 1 von den öffentlichen Stellen und juristischen Personen des Privatrechts mit öffentlichen Aufgaben in der Abwägung oder bei der Ermessensübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

(3) Bei Genehmigungen und sonstigen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen einzelner sind die Erfordernisse der Raumordnung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen. Absatz 1 Nr. 2 Buchstabe b bleibt unberührt.

(4) Weitergehende Rechtswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung aufgrund von Fachgesetzen bleiben unberührt."

Als Folge ist

Artikel 2 wie folgt zu ändern:

- a) In der Inhaltsübersicht zu § 4
ist das Wort "Bindungswirkungen"
durch das Wort "Rechtswirkungen"
zu ersetzen.
- b) In § 5 Abs. 1
sind die Worte "nach § 4 Abs. 3"
durch die Worte "im Sinne des § 3 Nr. 7a"
zu ersetzen
sowie
die Angabe "oder 3" zu streichen.

(noch Ziff. 123)

- c) § 7 ist wie folgt zu ändern:
 - aa) In Absatz 3 Satz 1
sind die Worte "nach § 4 Abs. 3"
durch die Worte "mit öffentlichen Aufgaben"
zu ersetzen.
 - bb) In Absatz 5
sind nach dem Wort "Privatrechts"
die Worte "mit öffentlichen Aufgaben"
einzufügen
sowie
die Angabe "oder 3"
zu streichen.
- d) § 12 ist wie folgt zu ändern:
 - aa) In Absatz 1 Satz 1
sind die Worte "nach § 4 Abs. 3"
durch die Worte "mit öffentlichen Aufgaben"
zu ersetzen.
 - bb) In Absatz 1 Satz 2 ist die Angabe "und 3" zu streichen.
 - cc) In Absatz 2
sind die Worte "Genehmigung der Maßnahme nach § 4 Abs. 4 und 5"
durch die Worte "Entscheidung nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe b, Abs. 3 oder 4"
zu ersetzen.
- e) In § 14 Satz 1
ist die Angabe "nach § 4 Abs. 3"
durch die Worte "mit öffentlichen Aufgaben"
zu ersetzen.

(noch Ziff. 123)

Begründung:

zu Buchstabe a:

Die Begriffsbestimmungen in § 3 sind - unter Umstellung der Reihenfolge der Nummern 5 und 7 - um den Begriff "juristische Personen des Privatrechts mit öffentlichen Aufgaben" (Nummer 7a - neu -), an den der Gesetzentwurf an mehreren Stellen anknüpft, zu ergänzen. Dabei wird die bisher in Artikel 2 § 4 Abs. 3 des Gesetzentwurfs enthaltene Umschreibung dieser juristischen Personen um die zusätzliche Alternative der Wahrnehmung von öffentlichen Aufgaben, zu deren Durchführung auf Grund von Bundesgesetzen enteignet werden kann, erweitert.

Zur Bewältigung der Probleme, die durch die zunehmende Privatisierung öffentlicher Aufgaben für die Raumordnung entstehen, reicht die im Gesetzentwurf vorgesehene Regelung nicht aus, zumal sich die Privatisierung immer häufiger nicht auf eine reine Organisationsprivatisierung beschränkt, sondern mit einer Aufgabenprivatisierung einhergeht. Selbst erheblich raumbedeutsame Vorhaben juristischer Personen des Privatrechts würden von der Zielbindung nicht mehr erfaßt. Zudem können die im Gesetzentwurf genannten Voraussetzungen (Mehrheitsbeteiligung öffentlicher Stellen oder überwiegende Finanzierung mit öffentlichen Mitteln) von relativ zufälligen Konstellationen abhängen.

Durch die zusätzliche Verknüpfung mit dem Enteignungsprivileg werden demgegenüber raumbedeutsame Vorhaben von Trägern öffentlicher Aufgaben auch dann von der Zielbindung erfaßt, wenn sich die Anteile an solchen Unternehmen mehrheitlich oder vollständig in privater Hand befinden. Die Verknüpfung von öffentlichen Aufgaben und Enteignungsprivileg ermöglicht auch eine rechtssystematisch klare Abgrenzung der Zielbindung. Die Pflicht zur Beachtung der Ziele der Raumordnung findet in diesem Fall ihre Rechtfertigung darin, daß derjenige Rechtsträger, der wegen Erfüllung von im öffentlichen Interesse liegenden Aufgaben das Eigentum Dritter in Anspruch nehmen darf, strenger als sonstige Private der Bindung an staatliche Vorgaben unterliegen soll.

zu Buchstabe b:

Zunächst ist das Wort "Bindungswirkungen" in der Überschrift sowie in Absatz 4 (bisher Absatz 5) durch das Wort "Rechtswirkungen" zu ersetzen. Die Vorschrift regelt die unterschiedlichen Rechtswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung (siehe Artikel 2 § 3 Nr. 1 bis 4 des Gesetzentwurfs) insgesamt. Von "Bindungswirkung" sollte nur bei Zielen der Raumordnung gesprochen werden (siehe Artikel 2 § 5 des Gesetzentwurfs).

(noch Ziff. 123)

Die Neufassung des § 4 dient darüber hinaus der inhaltlichen Straffung sowie der Klarstellung, daß sich die Pflicht zur Beachtung der Ziele der Raumordnung bei Planfeststellungen und sonstigen Entscheidungen in nach § 38 BauGB privilegierten Verfahren nicht auf Entscheidungen über raumbedeutsame Maßnahmen öffentlicher Stellen beschränkt. Da die Grundsätze der planerischen Gestaltungsfreiheit und ihrer Schranken, die von der Rechtsprechung für die Bauleitplanung und die Planfeststellung weitgehend übereinstimmend entwickelt wurden, für beide Arten raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen gleichermaßen gelten, sind auch die Behörden, denen bei ihren Entscheidungen planerische Gestaltungsfreiheit eingeräumt ist, in gleichem Maße wie die planenden Gemeinden an die Ziele der Raumordnung gebunden. Das hat zur Folge, daß in solchen Verwaltungsverfahren - unabhängig davon, wer Träger des gegenständlichen Vorhabens ist - die Ziele der Raumordnung wie Planungsleitsätze zu beachten sind und nicht unter Abwägungsvorbehalt stehen.

Da diese Vorschrift eine allgemeine, im Verhältnis zu den Fachgesetzen gleichsam vor die Klammer gezogene Raumordnungsklausel enthält, stützt sich die Gesetzgebungskompetenz insoweit nicht allein auf den Raumordnungstitel (Artikel 75 Abs. 1 Nr. 4 GG), sondern auch auf die Kompetenztitel der betroffenen Fachgesetze des Bundes.

VP
Entfällt
bei An-
nahme
von
Ziff. 123

124. Zu Artikel 2 (§ 4 Abs. 2 ROG)

In Artikel 2 ist § 4 Abs. 2 wie folgt zu fassen:

"(2) Die Grundsätze der Raumordnung in § 2 Abs. 1 gelten für die öffentlichen Stellen des Bundes und die Landesplanung in den Ländern. Die Grundsätze der Raumordnung auf Grund § 2 Abs. 3 sind in förmlichen landesplanerischen Verfahren oder in landesplanerischen Stellungnahmen (§ 3 Nr. 4) abzuwägen. Das Ergebnis des Verfahrens oder die Stellungnahme sind von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Rahmen des ihnen zustehenden Ermessens abzuwägen."

...

(noch Ziff. 124)

Begründung:

Satz 1 entspricht § 3 Abs. 1 und 2 ROG in der geltenden Fassung. Es ist Aufgabe der Landesplanung (§ 6), die Grundsätze der Raumordnung (Leitvorstellungen) in § 2 Abs. 1 abzuwägen und in den Raumordnungsplänen umzusetzen (§ 7 Abs. 7). Da die Landes- und Kommunalbehörden sich bei ihren Planungen und Maßnahmen an den Raumordnungsplänen zu orientieren haben, bedarf es keiner zusätzlichen, unter Umständen konkurrierenden Abwägung der Bundes-Grundsätze der Raumordnung durch diese Behörden. Das Planungsverfahren würde unnötig befrachtet und verkompliziert.

Dementsprechend weist Satz 2 die Abwägung der Landes-Grundsätze der Raumordnung den raumordnerischen Verfahren und Stellungnahmen zu, die bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen durchgeführt bzw. abgegeben werden. Die dafür zuständigen Behörden der Landes- und Regionalplanung verfügen über die notwendigen Informationen und die Fachkompetenz. Eine zusätzliche Abwägung durch die öffentlichen Planungsträger würde zur Doppelarbeit, zu evtl. widersprüchlichen Ergebnissen und möglicherweise zu Abwägungsfehlern führen, was im Interesse der Verfahrenserleichterung und -beschleunigung vermieden werden sollte.

Eine Abwägung der in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung (§ 3 Nr. 4) stößt auf Bedenken, da diese noch nicht abschließend definiert sind und nicht bekanntgemacht wurden. Ihre Abwägung ist auch nicht erforderlich, da zur Sicherung künftiger Ziele die Untersagung von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 2 in Betracht kommt.

Wo 125. Zu Artikel 2 (§ 5 und § 19 Abs. 4 Nr. 01 - neu - ROG)

Artikel 2 § 5 ist wie folgt zu fassen:

"§ 5

Rechtswirkungen bei besonderen Bundesmaßnahmen

(1) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen von öffentlichen Stellen des Bundes sowie von juristischen Personen des Privatrechts im Sinne des § 4 Abs. 3, die für den Bund öffentliche Aufgaben wahrnehmen,

1. deren besondere öffentliche Zweckbestimmung einen bestimmten Standort oder eine bestimmte Linienführung erfordert, oder

(noch Ziff. 125)

2. die auf Grundstücken durchgeführt werden sollen, die nach dem Landbeschaffungsgesetz oder nach dem Schutzbereichsgesetz in Anspruch genommen sind, oder
3. über die in einem Verfahren nach dem Bundesfernstraßengesetz, dem Allgemeinen Eisenbahngesetz, dem Magnetschwebbahnplanungsgesetz, dem Bundeswasserstraßengesetz, dem Luftverkehrsgesetz, dem Atomgesetz oder dem Personenbeförderungsgesetz zu entscheiden ist, gilt § 4 Abs. 1 oder 3, es sei denn, die Stelle oder juristische Person hat innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Mitteilung des rechtsverbindlichen Ziels widersprochen.

(2) Der Widerspruch ist begründet und läßt die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 1 oder 3 gegenüber der Stelle oder juristischen Person entfallen, wenn

1. eine Beteiligung nach § 7 Abs. 5 nicht stattgefunden hat, oder
2. das mitgeteilte Ziel der Raumordnung auf einer fehlerhaften Abwägung beruht oder mit der Zweckbestimmung des Vorhabens nicht in Einklang steht und das Vorhaben nicht auf einer anderen geeigneten Fläche durchgeführt werden kann.

(3) Die Feststellung, ob ein Widerspruch nach Absatz 2 begründet ist, trifft die oberste Landesplanungsbehörde nach gemeinsamer Beratung nach § 19 Abs. 4 Nr. 01. Zuvor ist eine einvernehmliche Lösung unter den Verfahrensbeteiligten innerhalb einer Frist von drei Monaten anzustreben; hierbei ist das für Raumordnung zuständige Bundesministerium und das zuständige Fachministerium des Bundes zu beteiligen.

(4) Macht die Veränderung der Sachlage ein Abweichen von Zielen der Raumordnung erforderlich, so kann der Vorhabensträger mit Zustimmung der nächsthöheren Behörde innerhalb angemessener Frist, spätestens sechs Monate ab Kenntnis der veränderten Sachlage, nachträglich

...

(noch Ziff. 125)

widersprechen. Die Absätze 2 und 3 gelten sinngemäß. Muß infolge des nachträglichen Widerspruchs der Raumordnungsplan geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, hat die widersprechende Stelle oder juristische Person die dadurch entstehenden Kosten zu ersetzen.

Als Folge ist

in Artikel 2 § 19 Abs. 4 vor Nummer 1 folgende Nummer 01 einzufügen:

"01. Widersprüche nach § 5 Abs. 3 dieses Gesetzes,".

Begründung:

Unstreitig ist, daß der Bund aufgrund ihm zugewiesener Verwaltungsaufgaben sich im Einzelfall von Zielen der Raumordnung lösen können muß. Streitig ist dabei, wie dieser Lösungsmechanismus aussieht. Unstreitig hat sich das bisherige Verfahren (§ 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 ROG) nicht bewährt, so auch die Begründung zum vorliegenden Entwurf.

Aber auch das neue Konsensfindungsverfahren (§ 5 Abs. 2 Entwurf) wird in der Mehrzahl der politisch bedeutsamen Fälle zu keinem Ergebnis führen.

Im Kern geht es um die Frage, ob sich der Bund durch einfache Erklärung (Widerspruch) von der Zielbindung freizeichnen kann, oder ob er im Einzelfall den Klageweg beschreiten muß.

Während sowohl die geltende als auch die neue Fassung von der einfachen Freizeichnungsmöglichkeit ausgehen und damit entgegen allgemein geltenden Rechtsgrundsätzen den Plangeber in die Rolle des Klägers drängen kann, geht der in Übereinstimmung mit den allgemein geltenden Rechtsgrundsätzen stehende Änderungsvorschlag davon aus, daß derjenige, der sich auf eine für ihn günstige(re) Rechtsposition Berufende diese dann im Einzelfall auch einklagen muß.

D.h. will sich der Bund wegen einer besonderen Bundesmaßnahme von einem Ziel lösen, so muß er, wenn sein Widerspruch erfolglos bleibt, ggf. im Klageweg gegen das Ziel vorgehen.

VP

Sachzu-
sammen-
hang mit
Ziff. 145

126. Zu Artikel 2 (§ 5 Abs. 1 ROG) *)

In Artikel 2 sind in § 5 Abs. 1
nach den Wörtern "des Bundes"
die Wörter ", von anderen öffentlichen Stellen, die im Auftrag des Bundes
(Artikel 85 GG) tätig sind"
einzufügen.

Begründung:

Vorhaben des Bundes liegen auch vor, wenn Landesbehörden im Rahmen der
Bundesauftragsverwaltung tätig sind (z. B. bei der Verwaltung der Bundes-
fernstraßen). Auch insoweit kann hinsichtlich der Bindungswirkung der Ziele
der Raumordnung nichts anderes gelten, als wenn juristische Personen des Pri-
vatrechts für den Bund öffentliche Aufgaben erfüllen.

Wo

127. Zu Artikel 2 (§ 6 Satz 2 - neu - ROG)

In Artikel 2 § 6 ist nach Satz 1 folgender Satz anzufügen:

"Weitergehende und ins einzelne gehende landesrechtliche Vorschriften
sind zulässig, soweit diese den §§ 7 bis 16 nicht widersprechen."

Begründung:

Das Raumordnungsgesetz beruht auf einem rahmenrechtlichen Kompetenztitel,
insoweit ist es Sache der Länder, den Rahmen auszufüllen. Die Ergänzung
dient der Klarstellung und ist insoweit § 3 Abs. 3 geltender Fassung nach-
gebildet.

*) Wird bei Annahme ggf. mit Ziff. 125 redaktionell zusammengeführt.

Wo 128. Zu Artikel 2 (§ 7 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und 2 ROG)

Artikel 2 § 7 Abs. 2 Satz 1 ist wie folgt zu ändern:

a) Nummer 1 ist wie folgt zu ändern:

aa) Im Einleitungssatz

ist das Wort "Siedlungsstruktur"

durch die Worte "räumlichen Struktur"

zu ersetzen.

bb) Buchstabe d ist zu streichen.

b) Nummer 2 ist wie folgt zu ändern:

aa) Im Einleitungssatz

sind die Worte "der anzustrebenden Freiraumstruktur"

durch die Worte "der anzustrebenden Siedlungs- und

Freiraumstruktur"

zu ersetzen.

bb) Vor Buchstabe a ist folgender Buchstabe 0a einzufügen:

"0a.Siedlungsentwicklungen".

Begründung:

Die Gliederung von § 7 Abs. 2 Satz 1 erscheint nicht systemgerecht. In Nummer 1 paßt der Begriff "Siedlungsstruktur" nicht zu den unter Buchstabe a bis c und e genannten Inhalten, da es sich hierbei um überfachliche, die räumliche Struktur betreffende Festlegungen handelt. Deshalb sollen die Siedlungsentwicklungen bei Nummer 2, die dann die Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumstruktur enthält, eingefügt werden.

- Wi 129. Zu Artikel 2 (§ 7 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchstabe c - neu - sowie Satz 2 ROG)

In Artikel 2 ist § 7 Abs. 2 wie folgt zu ändern:

- a) In Satz 1 Nr. 3 ist in Buchstabe b der Punkt durch ein Komma zu ersetzen und folgender Buchstabe c einzufügen:

"c) Flächen für die Sicherung der Rohstoffgewinnung."

- b) Satz 2 ist zu streichen.

Begründung:

Die Rohstoffsicherung ist ein zentraler Punkt der Regionalplanung. Sie sollte deshalb auch an dieser Stelle ausdrücklich verankert werden.

§ 7 Abs. 2 Satz 2 ROG neu erwähnt als möglichen Inhalt von Raumordnungsplänen ausdrücklich Festlegungen über Ausgleich, Ersatz oder Änderung von Beeinträchtigungen der Natur. Es besteht jedoch kein Anlaß, Fragen des Ausgleichs bereits auf der Ebene von Raumordnungsplänen zu behandeln.

- VP 130. Zu Artikel 2 (§ 7 Abs. 3 Satz 1 ROG)

In Artikel 2 ist in § 7 Abs. 3 Satz 1 am Ende folgender Halbsatz anzufügen:

"; eine Bindungswirkung tritt hierdurch weder für den Planungs- oder Vorhabenträger noch für eine Zulassungsbehörde ein".

Begründung:

Die Sicherung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen von öffentlichen Planungsträgern in den Raumordnungsplänen erfolgt vorsorglich. Wenn die Sicherung bei Planungen oder Maßnahmen erfolgt, die sich in einem frühen Planungsstadium befinden, muß der Planungs- und Entscheidungsspielraum des Projektträgers im weiteren Planungsprozeß gewährleistet sein. Die Klarstellung ist geboten, um Mißverständnisse und spätere Konflikte zu vermeiden.

U 131. Zu Artikel 2 (§ 7 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 ROG)

In Artikel 2 ist in § 7 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 der zweite Halbsatz zu streichen.

Begründung:

In welcher Weise über örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Landschaftsprogramme und Landschaftsrahmenpläne erstellt werden, regeln die Länder in den entsprechenden Fachgesetzen für Naturschutz und Landschaftspflege.

A 132. Zu Artikel 2 (§ 7 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 ROG)

In Artikel 2 sind in § 7 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 am Ende folgende Wörter einzufügen:

"sowie solche der flächengebundenen bäuerlichen Landwirtschaft,".

Begründung:

Bei der Koordinierung der Raumansprüche sollten neben den genannten Erfordernissen in § 7 Abs. 3 Nr. 1 bis 4 auch die Belange der Landwirtschaft genannt werden. Die Beschränkung auf die Erfordernisse und Maßnahmen der Vorplanung nach dem Gesetz über die Gemeinschaftsaufgabe (Nr. 4) schließt den flächenmäßig größten Teil der Landwirtschaft aus.

Wo Zu Artikel 2 (§ 7 Abs. 7 ROG)

Artikel 2 § 7 Abs. 7 ist wie folgt zu ändern:

133. a) Die Sätze 1 und 2 sind wie folgt zu fassen:

"Für die Aufstellung der Raumordnungspläne ist vorzusehen, daß die Grundsätze der Raumordnung gegeneinander und untereinander abzuwägen sind. Sonstige öffentliche Belange sowie private Belange sind in der Abwägung zu berücksichtigen, soweit sie auf der jeweiligen Planungsebene von Bedeutung und erkennbar sind."

134. b) Satz 3 ist zu streichen.

Bei An-
nahme
entfällt
Ziff. 135

Begründung:

zu a:

Durch die Änderung der Sätze 1 und 2 wird klargestellt, daß nur die in den Grundsätzen der Raumordnung genannten öffentlichen Belange bei der Aufstellung von Raumordnungsplänen stets in die Abwägung einzubeziehen sind. Bei sonstigen öffentlichen Belangen sowie bei privaten Belangen hängt die Erheblichkeit für die Abwägung dagegen davon ab, ob sie auf der jeweiligen Planungsebene nicht nur erkennbar, sondern - im Lichte der rechtlichen Anforderungen des Abwägungsgebots - auch von Bedeutung sind (vgl. S. 84 der Begründung).

zu b:

Es erscheint systemwidrig und nicht sachgerecht, bei der im Rahmen der Aufstellung von Raumordnungsplänen vorzunehmenden umfassenden Abwägung die Berücksichtigung von einzelnen Belangen oder Gebietskategorien gesondert vorzuschreiben. Eine solche einseitige Hervorhebung würde zu Unklarheiten hinsichtlich der Rechtswirkungen führen und entsprechende Forderungen aus anderen Fachbereichen hervorrufen.

U 135. Zu Artikel 2 (§ 7 Abs. 7 Satz 3 zweiter Halbsatz ROG)

Entfällt
bei An-
nahme
von
Ziff. 134

In Artikel 2 ist in § 7 Abs. 7 Satz 3 zweiter Halbsatz nach den Wörtern "Beeinträchtigungen sind" das Wort "nur" einzufügen.

Begründung:

Durch die Einfügung wird erst deutlich, daß es sich bei Halbsatz 2 um eine Einschränkung von Halbsatz 1 handelt.

U 136. Zu Artikel 2 (§ 7 Abs. 7 ROG)

In Artikel 2 sind in § 7 Abs. 7 nach Satz 3 folgende Sätze einzufügen:

"Abweichungen von den Ergebnissen einer überörtlichen Landschaftsplanung sind nur zulässig, wenn dies mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Die Abweichungen sind in der Begründung darzulegen; ferner ist aufzuzeigen, wie die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach der Änderung verwirklicht werden sollen. Weitergehende Vorschriften nach Landesrecht bleiben unberührt."

Begründung:

Die Landschaftsplanung präzisiert die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassen gemäß § 1 BNatSchG in sachlicher Hinsicht die Gesamtheit der biotischen und abiotischen Faktoren und in räumlicher Hinsicht die Gesamtfläche. Jede Änderung landschaftsplanerischer Zielaussagen macht demnach eine Neuorientierung des Zielsystems erforderlich, die - anders als bei sektoralen Fachplanungen - wiederum ganzheitlich erfolgen muß. Aus diesem Grunde bedarf es zumindest einer Verpflichtung zur Darlegung der Gründe für die Abweichung und der Folgenbewältigung.

U 137. Zu Artikel 2 (§ 7 Abs. 9 Satz 3 ROG)

In Artikel 2 sind in § 7 Abs. 9 Satz 3

die Wörter "durch die raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen vorgeschlagen und aufeinander abgestimmt werden"

durch die Wörter "durch die aufeinander abgestimmte raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen vorgeschlagen werden"

zu ersetzen.

(noch Ziff. 137)

Begründung:

Bei den regionalen Entwicklungskonzepten handelt es sich - auch ausweislich der Gesetzesbegründung - um informelle Instrumente. Die bisherige Formulierung ("werden aufeinander abgestimmt") erweckt den Eindruck, hier entstehen außenverbindliche Konzepte, was jedoch nicht beabsichtigt ist. Die neue Formulierung macht deutlich, daß das Ergebnis selbst die Qualität eines Vorschlags von Planungen und Maßnahmen hat, die ihrerseits aufeinander abgestimmt worden sind.

Wo 138. Zu Artikel 2 (§ 9 Abs. 6 ROG)

Artikel 2 § 9 Abs. 6 ist zu streichen.

Begründung:

Die Eröffnung der Möglichkeit, wonach in verdichteten Räumen entweder der Regionalplan zugleich die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplans (§ 204 BauGB) oder ein gemeinsamer Flächennutzungsplan zugleich die Funktion eines Regionalplans übernehmen können soll, ist angesichts der unterschiedlichen Maßstäblichkeit und Regelungsdichte von örtlicher und überörtlicher Raumplanung nicht sachgerecht. Die Regelung würde die Regionalplanung als eigenständige Planungsebene gerade in Regionen mit Verdichtungsräumen, in denen gemeindeübergreifende Zielvorgaben in besonderer Weise geboten und erforderlich sind, zur Disposition stellen.

Wo 139. Zu Artikel 2 (§ 11 Satz 1 ROG)

In Artikel 2 § 11 Satz 1 sind
nach den Worten "Ziel der Raumordnung kann"
die Worte "im Einzelfall bei hinreichend konkreter Planung"
einzufügen.

(noch Ziff. 139)

Begründung:

Das Zielabweichungsverfahren ist kein Planänderungsverfahren. Zur Abgrenzung ist daher klarzustellen, daß es nur im Einzelfall bei einer konkreten Planung, die ohne Zielabweichung raumordnerisch zu untersagen wäre, als Konfliktlösungsmechanismus in Betracht kommen kann.

Wo 140. Zu Artikel 2 (§ 12 Abs. 2 ROG)

Artikel 2 § 12 Abs. 2 ist wie folgt zu ändern:

- a) Die Worte "Die befristete Untersagung kann in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2" sind durch die Worte "Absatz 1 gilt entsprechend" zu ersetzen
- b) Das Wort "erfolgen" ist zu streichen.

Begründung:

Nachdem durch § 4 der Adressatenkreis der an die Ziele Gebundenen bestimmt ist, besteht keine Veranlassung, hinsichtlich des "Umsetzungsinstruments" gespaltene Untersagungsmöglichkeiten zu eröffnen. Andernfalls gäbe es de facto eine Zielbindung 1. und 2. Klasse.

Wo 141. Zu Artikel 2 (§ 12 Abs. 4 ROG)

In Artikel 2 § 12 Abs. 4 sind die Worte "darf zwei Jahre" durch die Worte "soll zwei Jahre" zu ersetzen.

Begründung:

Gerade bei der kommunalverfaßten Regionalplanung wird regelmäßig zwischen Aufstellung und Genehmigung des Regionalplans ein längerer Zeitraum als zwei Jahre erforderlich sein. Hier sollte den Ländern ein größerer Gestaltungsspielraum eingeräumt werden.

Wo 142. Zu Artikel 2 (§ 13 ROG)

Artikel 2 § 13 ist wie folgt zu fassen:

"§ 13

Planungsgebot

Die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen kann verlangt werden, wenn dies zur Verwirklichung von Zielen der Raumordnung erforderlich ist."

Begründung:

Die Umformulierung, die der Fassung dieser Vorschrift im Referentenentwurf entspricht, soll den Gesetzgebern der Länder bei der verfahrensmäßigen Ausgestaltung des Planungs- und Anpassungsverlangens den Spielraum, der einer rahmenrechtlichen Vorgabe (s. Artikel 2 § 6) angemessen ist, gewährleisten. Zugleich wird damit möglichen Mißdeutungen hinsichtlich des Verhältnisses zur materiellen Regelung der Anpassungspflicht in § 1 Abs. 4 BauGB vorgebeugt.

U 143. Zu Artikel 2 (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ROG)

In Artikel 2 sind in § 15 Abs. 1 Satz 4
nach den Wörtern "Standort- oder Trassenalternativen"
die Wörter "sowie eine nach § 16 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführte Umweltverträglichkeitsprüfung"
einzufügen.

Begründung:

Die Einfügung schafft den Zusammenhang zum UVP-Gesetz und stellt klar, daß die Ergebnisse der UVP in das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens einfließen.

VP 144. Zu Artikel 2 (§ 15 Abs. 2 Nr. 2 ROG)

In Artikel 2 sind in § 15 Abs. 2 Nr. 2
die Wörter "den Festsetzungen eines den Zielen der Raumordnung
angepaßten Bebauungsplans"
durch die Wörter "den Darstellungen oder Festsetzungen eines den Zielen
der Raumordnung angepassten Flächennutzungsplans oder Bebauungsplans"
zu ersetzen.

Begründung:

Der Flächennutzungsplan ist ebenso wie der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ebenso wird bei seiner Aufstellung den Grundsätzen der Raumordnung und den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung Rechnung getragen (§ 4 Abs. 2). Er ist daher in gleichem Maß wie ein Bebauungsplan geeignet, ein Raumordnungsverfahren zu erübrigen. Da der Flächennutzungsplan das gesamte Gemeindegebiet umfaßt, ermöglicht er bei Projekten der Linieninfrastruktur (z. B. überörtlichen Straßen) sogar eher den Verzicht auf ein Raumordnungsverfahren, was der Reduzierung des Verwaltungsaufwands und der Verfahrensbeschleunigung dient.

VP 145. Zu Artikel 2 (§ 15 Abs. 4 Satz 2 ROG)

Sachzu-
sammen-
hang mit
Ziff. 126

In Artikel 2 sind in § 15 Abs. 4 Satz 2
nach den Wörtern "des Bundes"
die Wörter ", von anderen öffentlichen Stellen, die im Auftrag des Bundes
(Artikel 85 GG) tätig sind"
einzufügen.

Begründung:

Vorhaben des Bundes liegen auch vor, wenn Landesbehörden im Rahmen der Bundesauftragsverwaltung tätig sind (z. B. bei der Verwaltung der Bundesfernstraßen). Auch insoweit ist das Benehmen herzustellen bei der Entscheidung über die Einleitung eines Raumordnungsverfahrens. Die Landesbehörden, die als Bundesauftragsverwaltung handeln, können nicht anders behandelt werden, als juristische Personen des Privatrechts, die für den Bund öffentliche Aufgaben durchführen.

U 146. Zu Artikel 2 (§ 15 Abs. 6 ROG)

In Artikel 2 ist in § 15 Abs. 6 Satz 1
das Wort "kann"
durch das Wort "soll"
zu ersetzen.

Begründung:

Es soll eine Pflicht zur Beteiligung der Öffentlichkeit vorgegeben werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erscheint insbesondere zur Akzeptanz von Vorhaben in einem möglichst frühen Verfahrensstadium als wesentlich.

Wo U 147. Zu Artikel 2 (§ 16 ROG)

Artikel 2 § 16 ist wie folgt zu fassen:

"§ 16

"Grenzüberschreitende Abstimmung von raumbedeutsamen
Planungen und Maßnahmen

Raubedeutsame Planungen und Maßnahmen, die erhebliche Auswirkungen auf Nachbarstaaten haben können, sind mit den betroffenen Nachbarstaaten nach den Grundsätzen der Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit abzustimmen. Dabei sind auch die Träger öffentlicher Belange des Nachbarstaates nach den Grundsätzen der Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit zu unterrichten."

(nur Wo)

(Als Folge sind
in Artikel 2 in der Inhaltsübersicht zu § 16
die Worte "Grenzüberschreitende Unterrichtung und Abstimmung"
durch die Worte "Grenzüberschreitende Abstimmung von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen"
zu ersetzen.)

(noch Ziff. 147)

Begründung:

Mit der geänderten Formulierung wird eine Klarstellung des Gewollten erreicht. Die Regelung des bisherigen § 4 Abs. 6 ROG ist dahingehend zu ergänzen, daß das Erfordernis einer grenzüberschreitenden Abstimmung festgeschrieben wird.

Demgegenüber stellt die Formulierung des Gesetzentwurfs einen Rückschritt dar, da sich daraus keine Verpflichtung zur Abstimmung ergibt. In Satz 1 wird lediglich eine Verpflichtung zur Unterrichtung festgelegt und in Satz 2 nur festgeschrieben, daß Abstimmungen erfolgen "können".

Wo 148. Zu Artikel 2 (§ 21 ROG)

In Artikel 2 § 21 ist der Einleitungssatz wie folgt zu fassen:

"Das für Raumordnung zuständige Bundesministerium erstattet mindestens einmal in jeder Legislaturperiode dem Deutschen Bundestag und dem Bundesrat Berichte über".

Begründung:

Es kann nicht akzeptiert werden, daß die Berichtsverantwortung auf eine Stelle außerhalb des BMBau verlagert wird. Daß sich das BMBau zur Berichterstattung Dritter bedient, bzw. bedienen kann, ist unstreitig.

Ebenso kann nicht akzeptiert werden, daß keine zeitliche Bestimmung zur Berichterstattung vorgesehen ist. Die vorgeschlagene Regelung entspricht dem Bedürfnis und im Ergebnis der bisherigen Rechtslage.

Wi 149. Zu Artikel 2 (Raumordnungsgesetz allgemein)

Der Bundesrat bittet die Bundesregierung, im weiteren Gesetzgebungsverfahren darauf hinzuwirken, daß die dem Bundesgesetzgeber nach Art. 75 Abs. 1 Nr. 4 GG zugewiesene Rahmenkompetenz unter dem Gesichtspunkt des Art. 75 Abs. 2 GG eingehalten wird.

(noch Ziff. 149)

Begründung:

Die Neuregelung des Rechts der Raumordnung stärkt die Region als räumliche Handlungsebene und verdeutlicht die Bindungswirkungen insbesondere der Planinhalte von Raumordnungsplänen.

Diese Regelungen bewegen sich weitgehend nicht innerhalb der nach Art. 75 Abs. 1 Nr. 4 GG dem Bundesgesetzgeber zugewiesenen Rahmenkompetenz. Nach der Neuordnung der Gesetzgebungskompetenzen durch die Änderung des Grundgesetzes im Oktober 1994 dürfen Rahmenvorschriften nur in Ausnahmefällen in Einzelheiten gehende und unmittelbare Regelungen enthalten (Art. 75 Abs. 2 GG). Dem wird der Gesetzesvorschlag unter anderem in seinen §§ 4, 7 und 9 nicht gerecht.

Zu Artikel 3 (Änderung der Baunutzungsverordnung)

150. a) Artikel 3 ist zu streichen.

Wo
A
Wi

Bei An-
nahme
entfallen
Ziff. 152
bis 155

151. b) Die Bundesregierung wird aufgefordert zu prüfen, ob und in welchem Umfang Änderungen der Baunutzungsverordnung erforderlich sind.

Wo

Setzt An-
nahme
von Ziff.
150
voraus

Begründung:

Die Baunutzungsverordnung ist durch die verschiedenen Novellierungen so weiterentwickelt worden, daß sie ein flexibles Instrument für die Ermöglichung von fast allen Formen von Nutzungsmischungen einerseits und für die Verhinderung unzumutbarer Störungen andererseits darstellt.

...

(noch Ziff. 150 und 151)

Die jetzt vorgesehenen Veränderungen rechtfertigen eine Änderung der Baunutzungsverordnung nicht.

Ein Verzicht auf die Änderung der Baunutzungsverordnung hätte darüber hinaus den Vorteil, daß in den neuen Ländern weiterhin nur eine Fassung der Baunutzungsverordnung Anwendung finden würde.

Dennoch ist zu prüfen, ob eine umfangreiche Änderung und Fortentwicklung der Baunutzungsverordnung (z.B. "Gebietsfindungsrecht" der Gemeinden, Definition des Begriffs des Vollgeschosses in der BauNVO) künftig geboten ist. Hierfür bietet das laufende Gesetzgebungsverfahren nicht den ausreichenden zeitlichen Rahmen, zumal im Vorfeld eine Änderung der Baunutzungsverordnung nicht beabsichtigt war.

Auch aus Gründen einer praktikablen Anwendung der Baunutzungsverordnung ist es zwingend geboten, alle möglicherweise notwendigen Änderungen der Baunutzungsverordnung in einem Verfahren zu beschließen.

(A, Wi)

(Die vorgesehenen Änderungen der Baunutzungsverordnung bringen keine ersichtlichen Vorteile. Nutzungsmischungen können vergleichbar gut auf der Grundlage der geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung geplant werden. Dem Schutz empfindlicher Nutzungen wird in der vorgeschlagenen Fassung zu wenig Bedeutung eingeräumt.)

U 152. Zu Artikel 3 Nr. 4 (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Entfällt
bei An-
nahme
von
Ziff. 150

In Artikel 3 ist Nummer 4 wie folgt zu fassen:

'4. § 11 Abs. 3 Satz 1 wird wie folgt geändert:

- a) in Nummer 2 werden die Wörter "und Landesplanung" gestrichen.
- b) in Nr. 3 wird am Ende nach dem Wort "sind" das Wort "(Einzelhandelsgroßprojekte)" eingefügt.'

(noch Ziff. 152)

Als Folge

sind in Artikel 5 Nr. 1 Buchstabe c Doppelbuchstabe cc (§ 1 Satz 3 Nr. 19 RoV) sowie in Artikel 8 Nr. 3 (Nr. 18 der Anlage zu § 3 UVPG) die Wörter "Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben" jeweils durch das Wort "Einzelhandelsgroßprojekten" zu ersetzen.

Begründung:

Der in der Praxis übliche Oberbegriff "Einzelhandelsgroßprojekte" soll der dreigliedrigen Aufzählung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben als Legaldefinition angefügt werden, um Verweisungen auf § 11 Abs. 3 BauNVO zu erleichtern.

U 153. Zu Artikel 3 Nr. 6 (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO)

Entfällt
bei
Annahme
von Ziff.
150

In Artikel 3 ist Nummer 6 zu streichen.

Begründung:

Das in der Begründung einseitig betonte immissionsschutzrechtliche Verursacherprinzip wird im Bereich der Zulassung von Vorhaben ergänzt durch eine Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung.

Auch wird entgegen der Begründung des Verordnungsentwurfes nicht nur die schutzwürdige Nutzung mit der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme belastet. Belastet wird vielmehr je nach Fallgestaltung die neu hinzukommende Nutzung. Dies ist auch sachgerecht, da insoweit noch kein Vertrauens- oder Bestandsschutz besteht.

(noch Ziff. 153)

Die Begründung übersieht ferner, daß sich die Zumutbarkeit von Belästigungen nicht allein nach der planungsrechtlichen Ausweisung, sondern auch nach den tatsächlichen Verhältnissen richtet. Diese tatsächlichen Verhältnisse können durch neu hinzukommende Nutzungen derart umgestaltet werden, daß eine vorhandene und ursprünglich zulässige störende Nutzung unzulässig wird.

Weiterhin verkennt die Argumentation, es sei Sache des Bauwilligen, zu entscheiden, welchen Belastungen er sich aussetzen will, die Realität. Zunächst ist der Bauwillige nicht immer identisch mit dem tatsächlichen Nutzer; weiterhin wird in belasteten Gebieten oft Bauland günstig erworben und anschließend gleichwohl die Wohnqualität eines Wohngebietes eingefordert.

U
Entfällt
bei
Annahme
von Ziff.
150

154. Zu Artikel 3 Nr. 7 (§ 17 BauNVO)

In Artikel 3 ist Nummer 7 zu streichen.

Begründung:

Die Neuregelung leistet einer weiteren Flächenversiegelung Vorschub.

U
Entfällt
bei An-
nahme
von
Ziff. 150

155. Zu Artikel 3 Nr. 7a - neu - (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

In Artikel 3 ist vor Nummer 8 folgende Nummer 7a einzufügen:

"7a. In § 19 Abs. 4 werden die Sätze 2 und 3 gestrichen."

Begründung:

Durch die Streichung der Möglichkeit zum Überschreiten des Maßes der zulässigen Grundfläche wird das Maß der Versiegelung begrenzt.

U 156. Zu Artikel 7 (§ 8a BNatSchG) *)

Bei An-
nahme
entfallen
Ziff. 159
und 160

Artikel 7 ist wie folgt zu fassen:

'§ 8a BNatSchG, das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt gefaßt:

"§ 8a

Verhältnis zum Baurecht

(1) Sind aufgrund 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 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 des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder an anderer Stelle als am Ort der Beeinträchtigung zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Entsprechende Festsetzungen können auch in einem anderen Bebauungsplan oder in Bebauungsplänen mit räumlich getrennten Teilbereichen getroffen werden. Anstelle der Darstellungen oder Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 des Baugesetzbuchs getroffen werden. Die Darstellungen der Landschaftspläne sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch für Bebauungspläne, die Flächen umfassen, auf denen Vorhaben im Sinne des § 34 Baugesetzbuch oder aufgrund eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässig sind. Mit Zustimmung der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde kann die Gemeinde bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans Maßnahmen

*) Ziff. 156 bis 158 basieren auf der Ablehnung des Gesetzentwurfs zur Neuregelung des Naturschutzrechtes in BR Drs. 636/96

(noch Ziff. 156)

durchführen, die später als Ausgleich oder Ersatz herangezogen werden (Ökokonto). Die Flächen sollen im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

(1a) Flächen für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle als am Ort der Beeinträchtigung können den Flächen, auf denen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden. Festsetzungen nach Absatz 1 können ergänzend zu § 9 des Baugesetzbuchs den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden.

(1b) Findet ein Umlegungsverfahren nach den §§ 45 bis 84 des Baugesetzbuchs statt, so sind Flächen, die nach dem Bebauungsplan innerhalb des Umlegungsgebiets für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, festgesetzt und diesen zugeordnet sind, aus der Umlegungsmasse nach § 55 Abs. 1 des Baugesetzbuchs vorweg auszuscheiden und der Gemeinde oder dem sonstigen Erschließungsträger zuzuteilen. § 55 Abs. 3 und 4 des Baugesetzbuchs gelten entsprechend.

(2) Auf Vorhaben aufgrund von Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuchs und auf Vorhaben während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuchs sind § 8 Abs. 2 Satz 1 sowie 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 Grundstücksflächen zugeordnete Festsetzungen nach Absatz 1 enthält oder solche Festsetzungen vorsieht; im übrigen ist § 8 nicht anzuwenden.

(3) Festsetzungen für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind vom Vorhabenträger durchzuführen. Soweit Festsetzungen gemäß Absatz 1 den Grundstücken nach Absatz 1a zugeordnet sind, soll die Gemeinde diese an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der

(noch Ziff. 156)

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.

(157.)

(Sind die Maßnahmen nicht auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, festgesetzt, so soll eine Baugenehmigung erst erteilt werden, wenn der Vorhabenträger sich rechtlich verbindlich zur Durchführung der Maßnahmen verpflichtet hat oder wenn die Gemeinde mit den Maßnahmen begonnen hat.)

Die Kosten können geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen. Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwandes für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen einen Kostenerstattungsbetrag. Die Erstattungspflicht entsteht mit der Herstellung der Maßnahmen durch die Gemeinde. Der Betrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück. Die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Billigkeitsregelung sind entsprechend anzuwenden. Widerspruch und Anfechtungsklage gegen die Geltendmachung des Kostenerstattungsbetrages haben keine aufschiebende Wirkung.

(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.

...

(noch Ziff. 156)

(5) Die Gemeinde kann durch Satzung regeln

1. Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Absatz 1a entsprechend den Festsetzungen eines 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,
6. die Fälligkeit des Kostenerstattungsbetrags.

[158.]

[(6) Auf Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 des Baugesetzbuches zulässig sind, sind die Vorschriften über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht anzuwenden. Unberührt bleiben die Vorschriften über gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 20c, über Europäische Vogelschutzgebiete (Artikel 4 Abs. 1 bis 3 der Richtlinie 79/409/EWG) und über die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Artikel 4 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG).]

(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 ergehen 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

(noch Ziff. 156)

werden. Die Beteiligung nach Satz 1 ist nicht erforderlich bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen sowie für Vorhaben während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuchs, sofern die Durchführung der festgesetzten oder dem Vorhaben zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sichergestellt ist.

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

Begründung:

Ziel der Regelung ist ein vollständiger Verbleib der Vorschriften zur Eingriffsregelung im Bundesnaturschutzgesetz. Eine Anpassung der Bestimmungen des bisherigen § 8a Bundesnaturschutzgesetz erfolgt aufgrund von Erfahrungen und Problemen, die in der praktischen Anwendung erkennbar geworden sind.

Zu den einzelnen Vorschriften:

Zu § 8a Abs. 1 BNatSchG

Die von der bisherigen Fassung des § 8a Abs. 1 Satz 2 abweichende Neuformulierung der Kompensationsgrundsätze soll der Klarstellung und Wiederherstellung der Einheitlichkeit der naturschutzrechtlichen Terminologie i.S.d. bisherigen § 8 BNatSchG dienen, zu der bereits eine umfassende Rechtsprechung existiert. Die Terminologie des bisherigen § 8a BNatSchG (Ausgleich, Ersatz oder Minderung) ist systemfremd und hatte sich in der Praxis ohnehin nicht durchgesetzt, zumal die Minderung mit dem Wohnbaulandgesetz als unbestimmter Rechtsbegriff neu eingeführt worden war. Ferner soll klargestellt werden, daß bei jeder Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine neue, einheitliche Entscheidung zu treffen ist, die nicht präjudiziert ist. Dies entspricht auch dem Gebot einer einheitlichen Problemlösung und Abwägung.

Die Ergänzungen dienen im übrigen dazu, die Möglichkeiten der Findung und Umsetzung von Kompensationsmöglichkeiten räumlich, zeitlich und formell möglichst flexibel zu gestalten (Ökokonto) und vorbeugenden Naturschutz zu betreiben. Die Änderung soll insbesondere die Zulässigkeit von Teilbebauungsplänen für Festsetzungen zum Ausgleich und zum Ersatz von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes klarstellen und eine Refinanzierung solcher Maßnahmen aufwendungen durch die Gemeinden un-

...

(noch Ziff. 156)

zweifelhaft ermöglichen. Insbesondere kann eine Beschränkung auf die Möglichkeit der Aufstellung zweier Bebauungspläne zu rechtlichen und tatsächlichen Schwierigkeiten bei Umsetzung und Refinanzierung führen. So ist denkbar, daß der den Eingriff vorbereitende Bebauungsplan zur Umsetzung gelangt, während der den Ausgleich vorbereitende Bebauungsplan auf dem Wege der Normenkontrolle angegriffen wird.

Zu § 8a Abs. 1a BNatSchG

Die Regelung dient der weiteren Flexibilisierung des Vollzugs der Eingriffsregelung. Die Zuordnungsmöglichkeiten stellen die Refinanzierung von Maßnahmenaufwendungen sicher.

Zu § 8a Abs. 1b BNatSchG

Die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf anderen Flächen als den Bauflächen scheitert häufig daran, daß die Gemeinde bzw. die Vorhabenträger keine geeigneten Flächen zu Eigentum hat. Daher sollen diese Flächen im Vorwegabzug den Gemeinden bzw. den Vorhabenträgern zugeteilt werden, damit sie zweckentsprechend verwendet werden können. Die teilweise gegen diesen Vorabzug geltend gemachten verfassungsrechtlichen Bedenken vermögen nicht zu überzeugen. Insbesondere ist es nicht erforderlich, daß diese Flächen wie Flächen nach § 55 Abs. 2 Nr. 2 des Baugesetzbuches den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebiets dienen sollen. Die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan ist nach § 8a Abs. 1 BNatSchG Voraussetzung für die Ausweisung von Baugebieten und damit für deren bauliche Nutzung. Die mangelnde Verfügbarkeit der Flächen ist kein Grund, erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Abwägung zu vermindern oder wegfallen zu lassen. Die Grundeigentümer gewinnen über den Bebauungsplan Grundstücke, die nunmehr baulich genutzt werden können, aber nur, wenn auch die Flächen für erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen. Werden die Maßnahmen außerhalb der Grundstücke festgesetzt, ergibt sich daraus eine höherer baulicher Nutzungsgrad für das konkrete Grundstück. Die dabei „eingesparten“ Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kommen dem Eigentümer als baulich nutzbare Teile des Grundstücks unmittelbar zugute. Diese Flächen werden nunmehr konzentriert und vorweg ausgeschieden. Der Bauherr steht dadurch hinsichtlich der baulich nutzbaren Fläche am Ende aber nicht schlechter, als wenn die Maßnahmen auf seinem Grundstück festgelegt werden.

(noch Ziff. 156 bis 158)

Zu § 8a Abs. 2 BNatSchG

Die Regelung dient der Klarstellung.

Zu § 8a Abs. 3 BNatSchG

Die Ergänzungen dienen der Erleichterung der Refinanzierbarkeit finanzieller Aufwendungen der Gemeinden zur Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, u. a. in bezug auf Ökokonto-Maßnahmen. Darüber hinaus wird klargestellt, daß eine Pflicht zur Maßnahmenumsetzung spätestens mit dem Beginn des Eingriffs besteht.

Zu § 8a Abs. 4 und 5 BNatSchG

Die Vorschriften sind - bis auf redaktionelle Notwendigkeiten - unverändert.

Zu § 8a Abs. 6 BNatSchG

Im Hinblick auf die Bedeutung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU und des § 33 (§ 20c alte Fassung) BNatSchG muß der Wortlaut des bisherigen § 8 a Abs. 6 geändert werden.

Bei Vorhaben in oder im Umfeld von besonders geschützten Biotopen, Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung sowie europäischen Vogelschutzgebieten ist im Hinblick auf die Bedeutung der EU-Richtlinien - auch im Sinne der Rechts- und Investitionssicherheit der Bauherrschaft - die Anwendung der Eingriffsregelung vorzusehen. Im übrigen besteht keine Notwendigkeit, die bisherige Regelung zu ändern. Im Sinne einer Erleichterung des Verwaltungsvollzugs ist die bisherige Formulierung mit den vorstehenden Einschränkungen zu modifizieren.

Zu § 8a Abs. 7 und 8 BNatSchG

Die weitgehende Beibehaltung der bisherigen Regelung und des bisherigen Regelungszusammenhanges ist im Hinblick auf einen effizienten Verwaltungsvollzug erforderlich.

Bei Ablehnung des Gesetzentwurfs zur Neuregelung des Naturschutzrechts in BR-Drs. 636/96 entfallen die Ziffern 159 und 160.

- Wo 159. Zu Artikel 7 Nr. 2 und 3 - neu - (§ 64 Abs. 2 und § 66 Abs. 1 BNatschG)
- Entfällt
bei An-
nahme
von
Ziff. 156
- Bei
Annahme
entfällt
Ziff. 160
- Artikel 7 ist wie folgt zu ändern:
- a) Nummer 2 ist wie folgt zu fassen:
- "2. § 64 Abs. 2 wird aufgehoben."
- b) Nach Nummer 2 ist folgende Nummer 3 anzufügen:
- "3. § 66 wird wie folgt geändert:
- a) Es wird folgender Absatz 1 eingefügt:
- "(1) Die Länder können abweichend von § 24 bestimmen, daß
1. § 24 Abs. 1 auf Bauleitpläne und auf Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs nicht anzuwenden ist und
 2. Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuchs und während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuchs und im Geltungsbereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft anzusehen sind, soweit für das Gebiet des betreffenden Bauleitplans ein diesem Plan entsprechender Landschaftsplan nach § 15 vorliegt. Satz 1 gilt nicht bei Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete. § 1 Abs. 5 und 6 des Baugesetzbuchs bleibt unberührt."
- b) Der bisherige Wortlaut wird Absatz 2; dabei wird die Angabe "§ 64 Abs. 3 Nr. 1" durch die Angabe "§ 64 Abs. 2 Nr. 1" ersetzt."

(noch Ziff. 159)

Begründung:

Es kann als gesicherte Erkenntnis der Praxis angesehen werden, daß die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung eine Vielzahl höchst komplexer rechtlicher und faktischer Fragestellungen aufwirft. Bei jedem Bauleitplan müssen die Gemeinden vielfältige, teils noch komplizierte und naturwissenschaftlich kaum lösbare Bewertungsfragen klären. Notwendige Baulandausweisungen werden dadurch verzögert und verteuert. Diese und die damit verbundenen Nachteile für die Rechts- und Investitionssicherheit der Bauleitplanung stehen im Widerspruch zu den sonstigen Bemühungen um Verbesserung der Standortsituation.

Insgesamt bedeutet die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung gerade für die Masse der kleineren und mittleren Gemeinden eine gravierende Erschwernis für die Baulandmobilisierung.

Die allgemeine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen im Baurecht ist auch unter der Geltung der Staatszielbestimmung Umweltschutz nicht erforderlich; vielmehr wird den Erfordernissen des Naturschutzes bereits nach geltendem Recht durch das Gebot gerechter Abwägung nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB angemessen Rechnung getragen.

Um über die bestehenden Vorgaben zur Berücksichtigung der Umweltbelange insbesondere nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB hinaus zusätzlich besondere planerische Vorkehrungen zu treffen, bietet sich eine Verknüpfung mit der Landschaftsplanung an. Die Landschaftsplanung ist das geeignete planerische Instrumentarium, um sich mit den naturschutzrechtlichen Problemen einer Bauleitplanung auseinander zu setzen. Hierzu liegen aus den Ländern bereits zum Teil sehr gute Erfahrungen vor. Nach dem vorliegenden Entwurf zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes soll dieses Instrumentarium beibehalten werden; insbesondere könne die Länder auch künftig eine in die Bauleitplanung integrierte Landschaftsplanung vorsehen. Damit wird auch für die Zukunft die Grundlage für eine planerische Verknüpfung des Baurechts mit den spezifischen Anforderungen des Naturschutzes geschaffen.

Die vorgeschlagene Ermächtigung ermöglicht demgegenüber eine besonders kommunalfreundliche und den Besonderheiten des Einzelfalls angepaßte Lösung. Gerade für die Flächenstaaten mit einer Vielzahl kleinerer und mittlerer Gemeinden sowie für die neuen Länder ist die Ermächtigung eine Option für eine etwaige künftige Erleichterung und Optimierung der Bauleitplanung.

Wi
Entfällt
bei An-
nahme
von
Ziff. 156
oder 159

160. Zu Artikel 7 (§ 64 Abs. 2 Satz 1 und § 66 BNatSchG)

Artikel 7 ist wie folgt zu ändern:

a) In Artikel 7 ist die Nummer 2 wie folgt zu fassen:

'2. § 64 wird wie folgt geändert:

aa) In Absatz 2 Satz 1 werden die Wörter "30. April 1998" durch die Wörter "30. April 2003" ersetzt.

bb) Absatz 3 wird gestrichen.

b) Nach Nummer 2 ist folgende Nummer 3 anzufügen:

"3. § 66 wird aufgehoben."

Begründung:

Die Übergangsvorschrift sollte den Ländern für weitere 5 Jahre die Möglichkeit lassen, Ausnahmetatbestände von der Eingriffsregelung zu schaffen oder zu erhalten, damit bestehende Standortnachteile nicht noch weiter verstärkt werden. Dies gilt insbesondere für die neuen Länder.

Wo
U

161. Zu Artikel 8 Nr. 1 (§ 2 Abs. 3 Nr. 3 und 4 UVPG)

Artikel 8 Nr. 1 ist wie folgt zu fassen:

'1. § 2 Abs. 3 wird wie folgt geändert:

a) Nummer 3 wird wie folgt gefaßt:

"3. Beschlüsse nach § 10 des Baugesetzbuchs über die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen,

a) durch die die Zulässigkeit

- von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage zu § 3 oder
- von Vorhaben, vor deren Zulassung oder Durchführung nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgesehen ist,

begründet werden soll oder

b) die Planfeststellungsbeschlüsse für Vorhaben nach Buchstabe a ersetzen.

b) Nummer 4 wird gestrichen.'

Begründung:

In EU-rechtskonformer Umsetzung schreibt § 17 i.V.m. § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG in der geltenden Fassung vor, daß die Umweltverträglichkeitsprüfung bereits im Stadium der Bauleitplanung erfolgen soll, wenn durch den Beschluß nach § 10 BauGB die Zulässigkeit von nach Bundesrecht uvp-pflichtigen Vorhaben begründet werden soll. Die geänderte Fassung des § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG stellt sicher, daß in Fällen, in denen der Landesgesetzgeber im Rahmen seiner Kompetenzen die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor der Zulassung oder Realisierung eines Vorhabens vorsieht, dies für die Bauleitplanung in gleicher Weise beachtlich ist. Es liegt im besonderen Interesse, die erhöhte Bedeutung der Bauleitplanung in ihrer zulassungsersetzenden Funktion beibehalten zu können und gleichzeitig die europarechtlichen Vorgaben in rechtssicherer Weise umzusetzen (vgl. BVerwG, Beschluß vom 30.08.1995 - 4 B 185.95/UPR 1995, 450f; Paßlick in Hoppe, UVPG 1995, § 17 Rn. 6-10).

...

U 162. Zu Artikel 8 Nr. 2 Buchstabe c - neu - (§ 17 UVPG)

In Artikel 8 ist in Nummer 2 nach Buchstabe b folgender Buchstabe c anzufügen:

'c) In Satz 2 werden die Wörter ",und Nr. 4" gestrichen.'

Begründung:

Folge der Änderung unter Nummer 1 und Nummer 2 Buchstabe b des Regierungsentwurfs.

U Zu Artikel 8 Nr. 3 (Anlage zu § 3 Nr. 4 UVPG)

Entfällt
bei An-
nahme
von
Ziff.

In Artikel 8 ist die Nummer 3 wie folgt zu fassen:

'3. Die Anlage zu § 3 wird wie folgt geändert:

- 163.
- a) In Nummer 4 werden die Wörter "§ 7 Abs. 2 des Abfallgesetzes" durch die Wörter "§31 Abs. 2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes" ersetzt.
 - b) - (wie Regierungsvorlage) -'.

Begründung:

Anpassung an die neue Rechtslage.

- Wi
Bei An-
nahme
entfällt
Ziff. 165
164. Zu Artikel 8 Nr. 3 (Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, Anlage zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung)
- In Artikel 8 ist in Nummer 3 in der Anlage zu § 3 die Nummer 18 zu streichen.

Begründung:

Mit dem Vorschlag, großflächige Handelsprojekte ab einer Geschoßflächenzahl von 5.000 qm einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterwerfen, soweit für diese Projekte ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nimmt die Bundesregierung in diesem Teilaspekt die Umsetzung der sich abzeichnenden Änderung der EG-UVP-Richtlinie in nationales Recht vorweg. Die Umsetzung dieser Änderungsrichtlinie wird eine Reihe weiterer Gesetzesänderungen erfordern, die insgesamt und im Zusammenhang geprüft und entschieden werden sollten. Ein Herausgreifen eines Teilaspekts erscheint wenig sinnvoll.

- U
Entfällt
bei An-
nahme
von
Ziff. 164
165. Zu Artikel 8 Nr. 3 (Anlage zu § 3 Nr. 18 UVPG)
- In Artikel 8 Nr. 3 ist in Nummer 18 der Anlage zu § 3 die Zahl "5000 m²" durch die Zahl "1200 m²" zu ersetzen.

Begründung:

In § 11 Baunutzungsverordnung ist eine Größe von 1200 m² Geschoßfläche vorgegeben. Es besteht keine fachliche Veranlassung, diese Grenze im UVPG willkürlich um mehr als das Vierfache anzuheben.

R 166. Zu Artikel 9 (§ 47 Abs. 2 VwGO)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, inwieweit Artikel 9 § 47 Abs. 2 um eine Bestimmung zu ergänzen ist, die der durch das Sechste Gesetz zur Änderung der Verwaltungsgerichtsordnung und anderer Gesetze eingeführten Befristung der Antragsbefugnis Rechnung trägt und eine Hemmung der Frist während des ergänzenden Verfahrens bewirkt.

R 167. Zu Artikel 9 (§ 47 Abs. 6 Satz 5 - neu - VwGO)

Der Bundesrat bittet im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob Artikel 9 wie folgt gefaßt werden kann:

'Artikel 9

Änderung der Verwaltungsgerichtsordnung

Dem § 47 Abs. 6 der Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), die zuletzt durch ... geändert worden ist, werden folgende Sätze angefügt:

"Können festgestellte Mängel einer Satzung oder einer Rechtsverordnung, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs erlassen worden sind, durch ein ergänzendes Verfahren im Sinne des § 215 a des Baugesetzbuchs behoben werden, so erklärt das Oberverwaltungsgericht die Satzung oder Rechtsverordnung bis zur Behebung der Mängel für nicht wirksam. In diesen Fällen ist die Entscheidung allgemein verbindlich und die Entscheidungsformel vom Antragsgegner ebenso zu veröffentlichen wie die Rechtsvorschrift bekanntzumachen wäre."

Begründung:

Die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens erzeugt die schwebende Unwirksamkeit einer Rechtsnorm. Sowohl das Entstehen dieses Zustandes als auch seine Beendigung müssen deshalb mit der für Rechtsnormen erforderlichen Klarheit bekanntgemacht beziehungsweise verkündet werden.

R 168. Zu Artikel 9 a - neu - (Änderung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes)

Entfällt
bei An-
nahme
von
Ziff. 53

Nach Artikel 9 ist folgender Artikel 9 a einzufügen:

'Artikel 9 a

Änderung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes

Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2457), zuletzt geändert durch ..., wird wie folgt geändert:

1. In § 13 wird Absatz 3 aufgehoben.
2. § 120 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 wird wie folgt gefaßt:

"(1) Teilungsgenehmigungen nach § 144 Abs. 2 Nr. 5 des Baugesetzbuchs in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder nach § 169 Abs. 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs in städtebaulichen Entwicklungsbereichen sind zu erteilen, wenn

 1. die beabsichtigte Grundstücksteilung den Nutzungsgrenzen in der ehemaligen Liegenschaftsdokumentation oder dem Inhalt einer Nutzungsurkunde entspricht, in der die Grenzen des Nutzungsrechts in einer grafischen Darstellung (Karte) ausgewiesen sind,
 2. die beabsichtigte Teilung mit den in einem Vermögenszuordnungsbescheid ausgewiesenen Grenzen übereinstimmt oder
 3. die beantragte Teilung dem vorhandenen baulichen Bestand entspricht."
 - b) Absatz 3 wird aufgehoben.
 - c) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 3 mit der Maßgabe, daß die Wörter "§ 169 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs" durch die Wörter "§ 169 Abs. 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs" ersetzt werden.
 - d) Der bisherige Absatz 5 wird Absatz 4.'

...

(noch Ziff. 168)

Begründung:

Die vorgeschlagenen Änderungen sind die Folge der im Gesetzentwurf in Artikel 1 Nr. 16 vorgesehenen Aufhebung der Vorschriften über die Teilungsgenehmigung nach den §§ 19 bis 21 des Baugesetzbuchs (BauGB).

Zu Nummer 1 (§ 13 Abs. 3 SachenRBerG)

Die jetzige Regelung in § 13 Abs. 3 SachenRBerG begründet eine gesetzliche Vermutung für die Abtrennbarkeit und die bauliche Nutzbarkeit eines Grundstücks, wenn eine Teilungsgenehmigung nach § 120 Abs. 1 SachenRBerG in Verbindung mit §§ 19 ff. BauGB erteilt wird. Diese Vermutung stützte sich auf die Bindungswirkung aus § 21 BauGB als Folge der Erteilung einer Genehmigung nach § 19 BauGB (BT-Drucks. 12/5992, S. 112). Hieran knüpfte die unwiderlegliche Vermutung der Abtrennbarkeit und selbständigen baulichen Nutzbarkeit an. Auf eine Teilungsgenehmigung ohne diese Bindungswirkung läßt sich eine solche Vermutung nicht stützen. Da künftig Grundstücksteilungen allgemein keiner Genehmigung nach den §§ 19 ff. BauGB bedürfen sollen, wird § 13 Abs. 3 SachenRBerG gegenstandslos und ist daher zu streichen.

Zu Nummer 2 (§ 120 SachenRBerG)

Zu a) (§ 120 Abs. 1 SachenRBerG)

Nach dem von der Bundesregierung vorgelegten Entwurf soll das Erfordernis einer Teilungsgenehmigung in den sogenannten städtebaulichen Veranstaltungsgebieten (förmliche Sanierungsgebiete und städtebauliche Entwicklungsbereiche) bestehen bleiben (Artikel 1 Nr. 45 - § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB und Artikel 1 Nr. 62 Buchstabe b - § 169 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB). § 120 SachenRBerG in seiner jetzt geltenden Fassung sieht in Absatz 1 Satz 1 und 2 allgemeine Erleichterungen für die Erteilung von Teilungsgenehmigungen vor. Diese Bestimmungen sind nach Satz 4 auf die Teilungsgenehmigungen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen entsprechend anzuwenden.

§ 120 Abs. 1 SachenRBerG muß infolge des Wegfalls der Teilungsgenehmigung nach den §§ 19 bis 21 BauGB neu gefaßt werden. Die vorgeschlagene Regelung entspricht der bisherigen Regelung in Absatz 1 Satz 4 in Verbindung mit Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 bis 3. Auch in den städtebaulichen Veranstaltungsgebieten sind Teilungsgenehmigungen nach der bisherigen Liegenschaftsdokumentation, nach Vermögenszuordnungsbescheiden oder nach dem jetzt vorhandenen Baubestand zu erteilen, um die Sachenrechtsbereinigung durchführen zu können.

Zu b) (§ 120 Abs. 3 SachenRBerG)

Der bisherige Absatz 3 ist zu streichen. Da es die Teilungsgenehmigung nach §§ 19 ff. BauGB nicht mehr geben soll, kann auch die Bindungswirkung für die Erteilung von Baugenehmigungen nach § 21 BauGB nicht eintreten.

(noch Ziff. 168)

Zu c) (§ 120 Abs. 3 - neu - SachenRBerG)

Infolge der Streichung des Absatzes 3 ändert sich die Stellung der folgenden Absätze. Die gesetzliche Verweisung auf § 169 Abs. 1 BauGB ist der in Artikel 1 Nr. 62 des Entwurfs vorgesehenen Änderung dieser Vorschrift anzupassen.

Zu d) (§ 120 Abs. 4 - neu - SachenRBerG)

Redaktionelle Anpassung infolge der Streichung des Absatzes 3.

29.10.96

Empfehlungen
der AusschüsseWo - A - In - R - U - VP - Wizu Punkt der 704. Sitzung des Bundesrates am 8. November 1996

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG)

A

Die Empfehlungen in Drucksache 635/2/96 sind wie folgt zu ergänzen:

Nach Ziffer 63 wird folgende Ziffer 63a eingefügt:

U 63a. Zu Artikel 1 Nr. 22a - neu - (§ 28a bis c - neu - BauGB)

Nach Nummer 22 ist folgende Nummer 22a einzufügen:

'22a. Nach § 28 werden folgende Zwischenüberschrift und folgende §§ 28a bis 28c eingefügt.

"Vierter Abschnitt**Planungswertausgleich****§ 28 a****Ausgleichsbetrag des Eigentümers**

(1) Der Eigentümer eines Grundstücks, das in einem durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet im Sinne der §§ 2 bis 4 und 6 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke gelegen ist, hat an die Gemeinde einen Aus-

...

gleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Planfestsetzung bedingten Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks entspricht. Maßgebend sind die Eigentumsverhältnisse beim Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Miteigentümer sind im Verhältnis ihrer Anteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum heranzuziehen.

(2) Die durch die Planfestsetzung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Überlassung des Grundstücks durch den Bebauungsplan nicht erfolgt wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück im Vergleich zu anderen erschließungsbeitragspflichtigen Baugrundstücken der Gemeinde aus der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ergibt (Endwert). Bei den Gebieten, in denen sich kein vom innerlandwirtschaftlichen Verkehr abweichender Verkehrswert gebildet hat, ist für den Anfangswert der Wert maßgebend, der in vergleichbaren Fällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt dort zu erzielen wäre, wo keine Bauleitplanung vorgesehen ist. Beitragspflichten für Erschließungsanlagen bleiben bei der Ermittlung von Anfangswert und Endwert unberührt.

(3) Der Ausgleichsbetrag ist zu entrichten, wenn die Erschließung gesichert ist. Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an, der Betrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheides fällig. Vor der Festsetzung ist dem Ausgleichspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung des Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse zu geben. Zur Vermeidung unbilliger Härten kann die Gemeinde auf Antrag den Ausgleichsbetrag in ein Tilgungsdarlehen umwandeln; § 154 Abs. 5 ist entsprechend anzuwenden. Die festgesetzte Verpflichtung zur Leistung des Ausgleichsbetrages ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

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

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

(6) Die Gemeinde kann für das Baugebiet oder für zu bezeichnende Teile des Baugebietes von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages absehen, wenn

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

§ 28b

Übernahmeverlangen

Die Gemeinde hat auf Antrag das Grundstück des Eigentümers, der nach § 28a Abs. 1 zu einem Ausgleichsbetrag herangezogen werden kann, zum Anfangswert zu übernehmen, wenn es ihm wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder in der nach dem Bebauungsplan zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes sowohl innerhalb als auch außerhalb des Baugebietes, sind sämtliche Grundstücke des Betriebes zu übernehmen, wenn die Gesamtübernahme keine unzumutbare Belastung für die Gemeinde bedeutet. Soweit die außerhalb des Baugebietes gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang genutzt werden können, kann sich die Gemeinde nicht auf eine unzumutbare Belastung berufen.

§ 28c

Zweckbindung

(1) Die Gemeinde ist verpflichtet, die Einnahmen aus dem Planungswertausgleich für ihre Ausgaben zur Entwicklung dieses Baugebietes, zum Erwerb von in diesem Baugebiet gelegenen

Grundstücken und zur unverzüglichen Bereitstellung der Infrastruktur für dieses Baugebiet einzusetzen.

(2) Die Gemeinde ist verpflichtet, Grundstücke, die sie im Baugebiet erworben hat, nach ihrer Erschließung an Bauwillige unter Berücksichtigung breiter Schichten der Bevölkerung zu veräußern. Ausgenommen sind Baugrundstücke für den Gemeinbedarf, Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen und die außerhalb des Baugebietes gelegenen Flächen. Die Grundstücke sind zu dem Endwert im Sinne des § 28 a Abs. 2 zu veräußern. Die Erwerber haben sich zu verpflichten, die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen.

(3) Ergibt sich danach ein Überschuß der erzielten Einnahmen über die hierfür getätigten Ausgaben, so ist dieser Überschuß den Eigentümern der im Baugebiet gelegenen Grundstücke entsprechend dem Verhältnis des geleisteten Ausgleichsbetrages zum Gesamtaufkommen zu erstatten. Ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes das Eigentum gegen Entgelt übertragen worden, so steht der auf das Grundstück entfallende Anteil dem früheren Eigentümer zu, der zu einem Ausgleichsbetrag herangezogen worden ist." "

Begründung:

A. Allgemeines

Mitte der 70er Jahre verlagerten die Städte und Gemeinden ihre bauliche Entwicklung zunehmend auf die Innenentwicklung der Stadtgebiete; durch Nutzung brachliegender Flächen, durch Nachverdichtungsmaßnahmen und Flächenrecycling wurde die bauliche Entwicklung auf die Innenbereiche konzentriert. Sie Ende der 80er Jahre stehen die Städte und Gemeinden der Bundesrepublik einem neuen Wachstumsschub in der Stadtentwicklung gegenüber. Gerade in den Gemeinden, in denen die Nachfrage nach Wohnraum besonders deutlich anstieg - insbesondere in den Ballungsräumen -, kam es zu erheblichen Engpässen auf dem Baulandsektor. Unter ihm leiden besonders einkommensschwächere und andere Personen mit Schwierigkeiten beim Zugang zum Wohnungsmarkt, wie kinderreiche Familien, Behinderte, Alleinstehende mit Kindern, junge Familien und Aussiedler. Um ein ausreichendes Baulandangebot zu schaffen, ist es für viele Gemeinden unumgänglich, neue Baugebiete auszuweisen und zu erschließen.

Die Bodenpreise sind in der Vergangenheit erheblich angestiegen. In den Großstädten der Rheinschiene bewegen sich die Wohnlandpreise in inner-

städtischen Lagen bei 700 DM bis 1.000 DM/qm; in den süddeutschen Verdichtungsräumen Stuttgart oder München liegen sie noch deutlich höher. Der Anteil der Bodenkosten an den gesamten Erstellungskosten von Wohnungen ist ständig gestiegen. Er liegt in den Ballungskernen und Ballungsrandzonen vielfach in einer Größenordnung von 30 % bis 40 % der Gesamtkosten eines Objektes. Ohne eine neue Baulandpolitik ist nicht mit einer Umkehr dieser Entwicklung zu rechnen.

Boden wird erst dann zu Bauland, wenn die Städte und Gemeinden entsprechende planerische Grundlagen schaffen. Bei gewerblichen Bauflächen besteht in der Regel ein ausreichendes, oft sogar ein Überangebot an ausgewiesenen Flächen, da die Städte und Gemeinden die offensive Ausweisung von gewerblichen Bauflächen als wichtigen Teil ihrer Wirtschaftsförderungspolitik betrachten. Der mit diesem Gesetzesantrag verfolgte Planungswertausgleich bezieht sich deshalb nur auf Wohnbauflächen.

Der Mangel an Baulandausweisungen und die hohen Bodenpreise - insbesondere in den Ballungskernen und Ballungsrandzonen - haben eine verstärkte Abwanderung von Bauwilligen in die ländlichen Zonen zu Folge. Der Siedlungsdruck auch auf den Außenbereich hält unvermindert an und gleichzeitig nimmt der Pendelverkehr zu den Arbeitsstätten der Ballungkerne und Ballungsrandzonen stetig zu. Die Erleichterungsvorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch, die zum Teil demnächst in das Baugesetzbuch selbst integriert werden sollen, haben zudem die Baumöglichkeiten im Außenbereich erleichtert, so daß aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Bauland eine Zersiedelung des Außenbereichs zu befürchten ist. Im Interesse des Schutzes zusammenhängender Freiraumflächen und der Verminderung des Verkehrsaufkommens ist deshalb die Ausweisung neuer Baugebiete in den verdichteten Stadtlandschaften und als Abrundung an den Siedlungsräumen erforderlich. Diese Zielsetzung erfordert es, die Kommunen der Ballungsräume und Ballungsrandzonen in die Lage zu versetzen, neues Wohnbauland zu erschließen und schnellstmöglich für den Wohnungsbau zu angemessenen Konditionen zur Verfügung zu stellen.

Der Grundeigentümer ist auf die Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes angewiesen, er selbst kann kein Bauland schaffen. Wenn es aber ausgewiesen wird, kann der Eigentümer die volle Wertsteigerung erwirtschaften. Für die Gemeinde ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes und dessen Realisierung ein erheblicher Aufwand verbunden. Planungsleistungen, Bürgerversammlungen und Behördenbeteiligungen erfolgen vollständig auf Kosten der Kommune. Darüber hinaus entstehen Kosten für Infrastrukturmaßnahmen, wie Kindergärten, Schulen, Erweiterung von Kläranlagen, Vergrößerung des Angebotes des öffentlichen Personennahverkehrs und Anbindung des Baugebietes an überörtliche Straßen. Lediglich grundstücksbezogene Kosten sind über Erschließungsbeiträge von Dritten zu finanzieren.

Die vielfach von den Gemeinden praktizierte Verfahrensweise, bei mehreren für eine bestimmte Planung geeigneten Flächen diejenigen auszuwählen, die in ihrem Eigentum stehen, findet ihre Grenze in der Gewährleistung der geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). zwar hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluß vom 20.11.1995 - 4 NB 23 94

in DVBl. 1996, S. 264 - ausgeführt, daß es der Gemeinde grundsätzlich nicht verwehrt sei, in ihrem Eigentum stehende Flächen für eine bestimmte Planung auszuwählen, weil sie für die Verwirklichung der Planung einschließlich des Baus der notwendigen Erschließungsanlagen besonders geeignet seien, ein Bebauungsplan erfülle aber nur dann die Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung, wenn er die städtebauliche Ordnung auch seiner Umgebung nicht in Frage stelle.

Auch die Übernahme der Vorkaufsregelungen aus dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in das Baugesetzbuch ist nicht der entscheidende Schritt auf dem Wege, Bauland kurzfristig und preisgünstig dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen, weil dieses Instrument - insbesondere wenn es flächendeckend erfolgt - wiederum hohe Vorleistungen der Kommune erfordert. Das gleiche gilt für die Festlegung von städtebaulichen Entwicklungsbereichen, weil die Gemeinde in diesem Gebiet grundsätzlich zum Eigentumserwerb verpflichtet ist. Der städtebauliche Vertrag entbindet die Gemeinde gegebenenfalls zwar vor einem Teil ihre Planungsleistungen, dies aber auf Kosten der von der städtebaulichen Maßnahme betroffenen Anwohner, auf die die bisher von der Kommune getragenen Planungskosten umgelegt werden, kostengünstige Bodenwerte, die die Gesamtkosten drücken könnten, sind durch dieses städtebauliche Instrument nicht durchzusetzen.

B. Zu den Vorschriften im einzelnen

Zu § 28 a

Planungswertausgleich ist nur erforderlich bei Flächen, die einer Wohnbebauung zugeführt werden solle; deshalb ist die Vorschrift auf die Gebiete nach der Baunutzungsverordnung zu beschränken, bei denen eine Wohnbebauung vorrangig möglich ist. In Dorfgebieten ist die Wohnnutzung im wesentlichen beschränkt auf die Inhaber von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und deren Arbeitskräfte, eine erhebliche Bodenwertsteigerung erfolgt in der Regel in diesen Gebieten nicht. Kern-, Gewerbe- und Industriegebiete sind vorrangig zur Aufnahme von Betrieben bestimmt, für die ein wesentlicher Anstieg des Bodenwertes bisher nicht festzustellen ist. Sondergebiete, die der Erholung dienen, und sonstige Sondergebiete werden nicht für eine Dauerwohnnutzung festgesetzt. Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, bei denen durch Neufestsetzung keine Bodenwertsteigerung erfolgt.

Im Eigentumsbereich hat der Gesetzgeber Regelungen zu unterlassen, die in Ansehung bestehender Rechtspositionen Enteignungen bewirken, enteignende Regelungen kann der Gesetzgeber nur unter den näheren Voraussetzungen des Artikels 14 Abs. 3 Grundgesetz (zum Wohl der Allgemeinheit und gegen Entschädigung) wirksam erlassen. Um eine solche Regelung handelt es sich hier nicht, zumal die Gemeinde den Ausgleich letztlich nur in Höhe der von ihr erbrachten Leistung erhält.

Die Wertsteigerung von landwirtschaftlicher Fläche zu "Bauerwartungsland", die ohne konkrete planerische Leistung mit Außenwirkung eintritt, muß dem Eigentümer verbleiben, andernfalls würde es sich um eine unzulässige Enteignung handeln. Dabei ist zu berücksichtigen, daß der Flächennutzungsplan nur verwaltungsinterne Bedeutung als Vorbereitung für den allein außenver-

bindlichen Bebauungsplan hat. Wenn die Gemeinde einen Bebauungsplan nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt, sondern entweder einen sogenannten selbständigen Bebauungsplan (§ Abs. 2 Satz 2) aufstellt oder mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einen Flächennutzungsplan aufstellt, ändert oder ergänzt (§ 8 -Abs. 3), wird es besondere Aufgabe des Wertermittlungsverfahrens sein festzustellen, inwieweit sich in dem Anfangswert schon eine gewisse Bauerwartung manifestiert hat. Auch wenn in einer Gemeinde nur ein rein innerlandwirtschaftlicher Grundstücksverkehr erfolgt ist, soll durch § 28a Abs. 2 Satz 2 sichergestellt werden, daß landwirtschaftliche Flächen mindestens als "begünstigtes Agrarland" bewertet werden (vgl. § 169 Abs. 4 für den städtebaulichen Entwicklungsbereich).

Die Pflicht zum Ausgleich des Planungswertes entsteht für den Grundstückseigentümer erst in dem Zeitpunkt, in dem seinem Grundstück der Wert auch tatsächlich zugewachsen ist, d.h. wenn die Erschließung gesichert und somit ein Bauvorhaben auf diesem Grundstück zulässig ist (§ 30 Abs. 1). Wie bei der Sanierung erfolgt die Erhebung des Planungswertausgleiches durch anfechtbaren Verwaltungsakt. Auch hier wird der Ausgleichsbetrag einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheides fällig. Vor Erlaß des Bescheides ist der Ausgleichspflichtige jedoch zu der vorgesehenen Inanspruchnahme zu hören. Gegenstand der Anhörung werden vor allem die besonderen Umstände des Grundstücks und die persönlichen Verhältnisse des Ausgleichspflichtigen sein, insbesondere können hierbei schon die nach § 28 a Abs. 3 vorgesehene Minderung oder Umwandlung in ein Tilgungsdarlehen berücksichtigt werden. Die Regelung zur Vermeidung unbilliger Härten entspricht der Rechtslage bei einer Sanierung, so daß wie bei der Sanierung die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge Anwendung finden sollen. Wenn nach Festsetzung des Ausgleichsbetrages sich die Vermögensverhältnisse des zu einem Ausgleichsbetrag herangezogenen Grundstückseigentümers unvorhersehbar ändern, kann die Gemeinde diesem Umstand wie im Beitragsrecht durch Erlaß oder Stundung Rechnung tragen.

Durch Verweisung auf § 135 Abs. 5 sieht das Gesetz die Möglichkeit des Erlasses oder Teilerlasses von Ausgleichsbeträgen vor, wenn dies im öffentlichen Interesse geboten ist. Damit soll der Gemeinde ermöglicht werden, durch den Verzicht selbst etwas zu fordern, was im öffentlichen Interesse liegt, so z.B. wenn durch den Erlaß ein von der Gemeinde gewünschtes und für erforderlich gehaltenes Vorhaben gefördert wird.

Wie der Erschließungsbeitrag, jedoch anders als der Ausgleichsbetrag bei der Sanierung, soll der Planungswertausgleich als öffentliche Last auf dem Grundstück ruhen. Der Planungswertausgleich wird nur einmal erhoben, maßgeblich sind die Eigentumsverhältnisse bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Spätere Wertsteigerungen bei Weiterveräußerungen werden nicht mehr aufgegriffen., dafür müssen Erwerber der Grundstücke jedoch damit rechnen, daß das Grundstück bei Insolvenz des Veräußerers für den Planungswertausgleich haftet.

Die Erhebung der Ausgleichsbeträge soll zur Finanzierung der durch die Erschließungsbeiträge nicht gedeckten Aufwendungen der Gemeinde dienen (Zweckbindung nach § 28c). Vermag sie diese Funktion nicht oder nur unzu-

reichend zu erfüllen, steht die Erhebung im Ermessen der Gemeinde. Dies ist keine Billigskeitsregelung, sondern eine allein im öffentlichen Interesse liegende Regelung zur Vermeidung unnötigen Verwaltungsaufwandes.

Zu § 28 b

Die Übernahmeverpflichtung der Gemeinde trägt dem grundgesetzlich geregelten Schutz des Eigentums Rechnung und ermöglicht es insbesondere den Eigentümern von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, diese ohne Zahlung eines Ausgleichsbetrages an die Gemeinde abzugeben. Sie ist ein im Baugesetzbuch verbreitetes Institut (§ 40 Abs. 2, § 145 Abs. 5, § 168). Da die Übernahmeverpflichtung der Gemeinde jedoch an besondere Voraussetzungen gebunden ist, wird die Gemeinde nicht gezwungen, flächendeckend alle Grundstücke des neu festgesetzten Baugebietes zu erwerben. Wie beim städtebaulichen Entwicklungsbereich ist die Gesamtübernahme auf land- und forstwirtschaftliche Betriebe beschränkt, da andere gewerbliche Betriebe, die bisher am Stadtrand gelegene landwirtschaftlich nutzbare Flächen vorgehalten haben, sich diese nicht als notwendig betriebszugehörig zurechnen lassen können.

Zu § 28 c

Die Einnahmen aus dem Planungswertausgleich hat die Gemeinde zweckgebunden für ihre Ausgaben zur Entwicklung des Baugebietes einzusetzen, erworbene Grundstücke im Baugebiet alsbald der Bebauung zuzuführen. Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke außerhalb des Baugebietes kann die Gemeinde als Ausgleich für andere in Anspruch genommene land- oder forstwirtschaftliche Betriebe verwenden, um das dortige Übernahmeverlangen des gesamten Betriebes abzuwenden. Wenn sie Ersatzflächen anbieten kann, wäre die verlangte weitere Gesamtübernahme für die Gemeinde eine unzumutbare Belastung.

Ähnlich wie bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§ 169 Abs. 8) verdeutlicht § 28 c Abs. 2 Satz 3, daß der Veräußerungspreis einerseits der spiegelbildliche Bestandteil des bodenpolitischen Systems ist, andererseits dieses System seine Rechtfertigung in der Finanzierung der kommunalen Leistungen bei der Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes findet. Die Bedeutung der Regelung liegt in dieser Finanzierung, nicht in der Beurteilung des Einzelfalles. Die Grundstücksverbilligung aus Fördermitteln (Wohnen für einkommensschwächere Personen) bleibt hiervon unberührt. Bei der Entwicklung neuer Baugebiete entstehen erhebliche Kosten für Infrastrukturmaßnahmen. Im Regelfall ist deshalb davon auszugehen, daß ein Überschuß nicht entstehen wird. Die Kontrolle der zweckgebundenen Verwendung der Einnahmen erfolgt im Wege der Kommunalaufsicht. In Angleichung an die Regelungen zur Sanierung und zum städtebaulichen Entwicklungsbereich ist jedoch auch beim Planungswertausgleich eine Regelung zur Verteilung eines eventuellen Überschusses zu treffen.

B

Weiter werden folgende redaktionelle Hinweise gegeben:

Zu Ziffer 112

In Ziffer 112 Buchstabe b ist in § 2 der Absatz 1 statt des Absatzes 2 zu streichen.

Zu Ziffer 129

Bei Annahme von Ziffer 129 ist in der Begründung zu Ziffer 1 der Absatz 2 Satz 3 zu streichen.

Vor Ziffer 163

Der Randvermerk vor Ziffer 163 "Entfällt bei Annahme von Ziff. " ist gegenstandslos.