

Gesetzentwurf**der Bundesregierung****Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs
und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung
(Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG)****A. Zielsetzung**

Die räumliche Planung soll in die Lage versetzt werden, auf die ständig wachsenden inhaltlichen Anforderungen flexibler reagieren zu können. Der Standort Deutschland verlangt zügige und überschaubare Planungsverfahren. Das Recht der Bauleitplanung und Raumordnung soll daher durch Vereinheitlichung der Verfahren und Instrumente übersichtlicher und einfacher gestaltet werden. Zugleich sollen durch die vorgesehene Integration der umweltbezogenen Anforderungen unmittelbar im Baugesetzbuch und Raumordnungsgesetz bestehende fachliche Schranken überwunden und eine ganzheitliche, die nachhaltige Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland fördernde Planung ermöglicht werden. Zusätzliche Verkehrsströme sollen durch eine stärkere Mischung und funktionale Zuordnung bislang getrennter Nutzungen und Funktionen innerhalb der Regionen, Städte und Gemeinden vermieden, bislang vorhandene Restriktionen in der Baunutzungsverordnung deshalb aufgehoben werden.

Der Gesetzentwurf setzt den Beschluß des Deutschen Bundestages vom 12. Februar 1993 um, in welchem der Bundestag seinen Willen bekundet hat, „nach Auslaufen des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch und der Überleitungsvorschriften für die neuen Länder das Städtebaurecht wieder einheitlich im Baugesetzbuch zusammenzuführen“.

B. Lösung

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf werden insbesondere das Baugesetzbuch, das Raumordnungsgesetz und die Baunutzungs-

Fristablauf: 18. 10. 96

verordnung an die heutigen und künftigen Anforderungen an die räumliche Planung angepaßt.

C. Alternativen

Nochmalige Verlängerung der befristeten Überleitungsregeln für die neuen Länder und der befristeten Regelungen des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch.

D. Kosten der öffentlichen Haushalte

Der Bund und die Länder werden weder mit zusätzlichen Haushaltsaufgaben noch mit Kosten für die Ausführung des Gesetzes belastet. Die angestrebten Erleichterungen und Beschleunigungen werden zu nicht näher quantifizierbaren Kosteneinsparungen im Verwaltungsvollzug führen. Bei den Gemeinden können durch die geänderten Vorschriften kurzfristig höhere Verwaltungskosten entstehen; langfristig werden die angestrebten Erleichterungen zu deutlichen Kosteneinsparungen führen.

E. Kosten für die Wirtschaft

Es ist zu erwarten, daß die betroffenen Bauwilligen, Vorhabenträger und Wirtschaftsunternehmen, insbesondere auch die mittelständischen Wirtschaftsunternehmen, durch die kürzeren Verfahren, Vereinfachungen und die Übernahme der Möglichkeiten der vertraglichen Zusammenarbeit mit den Gemeinden Kosteneinsparungen erfahren, die bezogen auf die Gesamtkosten preisdämpfend wirken. Hierzu wird insbesondere der Verzicht auf ein Genehmigungsverfahren für Bebauungspläne, wenn diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sind, beitragen, weil insoweit ein früherer Baubeginn ermöglicht wird. Auch die mit der Fortentwicklung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermöglichte Ausweisung von Flächen zum Ausgleich außerhalb der Baugebiete wird tendenziell zu einer Dämpfung der Baulandkosten für Investoren führen.

06. 09. 96

Wo - A - In - R - U - VP - Wi

Gesetzentwurf

der Bundesregierung

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

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler

Bonn, den 6. September 1996

An den
Präsidenten des Bundesrates

Hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes den von der
Bundesregierung beschlossenen

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

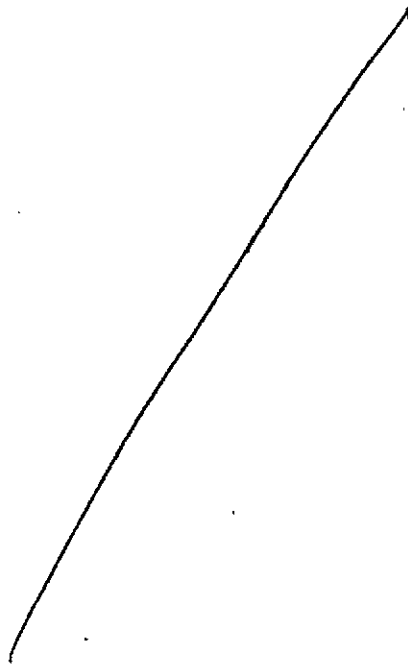
mit Begründung und Vorblatt

Federführend ist das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und
Städtebau.

Dr. Helmut Kohl

Fristablauf: 18. 10. 96

635/96



-4-

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

Vom ...

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

Artikel 1

Änderung des Baugesetzbuchs

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189), wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird folgt geändert:

a) In Absatz 4 werden die Wörter „und Landesplanung“ gestrichen.

b) Absatz 5 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 2 wird wie folgt geändert:

aaa) In Nummer 7 werden die Wörter „die Belange des Umweltschutzes“ durch die Wörter „unter Einbeziehung der Maßgaben des § 1a die Belange des Umweltschutzes, auch durch Nutzung erneuerbarer Energien,“ ersetzt.

bbb) Der Punkt am Ende wird durch ein Komma ersetzt und folgende Nummer 10 angefügt:

„10. die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung.“

bb) Satz 3 wird aufgehoben.

2. Nach § 1 wird folgender § 1a eingefügt:

„§ 1a

Umweltschützende Maßgaben für die Abwägung

(1) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversteigerungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

(2) 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 nach Maßgabe des § 24 Abs. 1 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes gemäß den Vorschriften dieses Gesetzes zu entscheiden.

(3) In Bebauungsplanverfahren, durch die die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet werden soll, ist eine Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt nach Maßgabe des § 2 Abs. 1 Satz 1 bis 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend dem Planungsstand durchzuführen (Umweltverträglichkeitsprüfung).

(4) In der Abwägung nach § 1 Abs. 6 sind auch zu berücksichtigen

1. die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes,
2. der Ausgleich oder die Minderung von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß Absatz 2,
3. nach Maßgabe des § 24 Abs. 1 Satz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete, die aufgrund der Richtlinien 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206 S. 7) und 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. EG Nr. L 103 S. 1) geschützt sind, und
4. die Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß Absatz 3.

(5) Planerische Entscheidungen zum Ausgleich oder zur Minderung der aufgrund der Bauleitplanung zusätzlich zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes sollen geeignete Darstellungen nach § 5 als Flächen zum Ausgleich und Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich enthalten. Soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen nach Satz 1 auch an anderer Stelle als am Ort der Beeinträchtigung erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen nach Satz 1 oder 2 können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 getroffen werden.“

3. § 2 Abs. 3 wird wie folgt gefaßt:

„(3) Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.“

4. § 3 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

„Von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn

1. ein Bebauungsplan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt oder
2. die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind.“

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 2 werden die Wörter „mindestens eine Woche“ und die Wörter „Bedenken und“ gestrichen.

bb) In Satz 4 werden die Wörter „Bedenken und“ gestrichen.

cc) In Satz 5 werden die Wörter „hundert Personen Bedenken und“ durch die Wörter „fünfzig Personen“ ersetzt.

dd) In Satz 6 werden die Angabe „§ 11“ durch die Angabe „§ 10 Abs. 2“ ersetzt und die Wörter „Bedenken und“ gestrichen.

c) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter „Bedenken und“ gestrichen.

bb) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:
„Die Dauer der Auslegung kann bis auf zwei Wochen verkürzt werden.“

cc) Der bisherige Satz 2 wird wie folgt gefaßt:
„Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 angewendet werden.“

5. § 4 wird wie folgt gefaßt:

„§ 4

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

(1) Die Gemeinde holt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, möglichst frühzeitig ein. Die Beteiligung kann gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden.

(2) Die Träger öffentlicher Belange haben ihre Stellungnahmen nach Absatz 1 innerhalb eines Monats abzugeben; die Gemeinde soll diese Frist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes angemessen verlängern. In den Stellungnahmen sollen sich die Träger öffentlicher Belange auf ihren Aufgabenbereich beschränken; sie haben auch Aufschluß über von ihnen beabsichtigte oder bereits

eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können.

(3) Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 zu berücksichtigen. Belange, die von den Trägern öffentlicher Belange nicht innerhalb der Frist des Absatzes 2 Satz 1 vorgetragen wurden, werden in der Abwägung nicht berücksichtigt, es sei denn, die vorgebrachten Belange sind der Gemeinde bekannt oder hätten ihr bekannt sein müssen oder sind für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung.

(4) Wird der Entwurf des Bauleitplans nachträglich geändert oder ergänzt und wird dadurch der Aufgabenbereich eines Trägers öffentlicher Belange erstmalig oder stärker als bisher berührt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 3 angewendet werden.“

6. Nach § 4 werden folgende §§ 4a und 4b eingefügt:

„§ 4a

Grenzüberschreitende Unterrichtung
der Gemeinden und Träger
öffentlicher Belange

(1) Bei Bauleitplänen, die erhebliche Auswirkungen auf Nachbarstaaten haben können, sind die Gemeinden und Träger öffentlicher Belange des Nachbarstaates nach den Grundsätzen der Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit zu unterrichten.

(2) Konsultationen, die auf der Grundlage des Verfahrens nach Absatz 1 erfolgen können, sind nach den Grundsätzen der Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit durchzuführen.

§ 4b

Einschaltung eines Dritten

Die Gemeinde kann insbesondere zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 3 bis 4a einem Dritten übertragen.“

7. § 5 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 Nr. 10 wird wie folgt gefaßt:

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

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

„(2a) Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 5 im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans können den Flächen, auf denen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden.“

8. § 7 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 werden die Wörter „§ 4 Abs. 1 und § 13 Abs. 2 beteiligt“ durch die Wörter „§ 4 oder § 13 beteiligt worden“ ersetzt.

b) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Der Widerspruch ist bis zum Beschluß der Gemeinde einzulegen.“

9. § 8 Abs. 3 Satz 2 wird aufgehoben.

10. § 9 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Nach den Wörtern „Im Bebauungsplan können“ werden die Wörter „aus städtebaulichen Gründen“ eingefügt.

bb) In Nummer 6 werden die Wörter „aus besonderen städtebaulichen Gründen“ gestrichen.

cc) In Nummer 9 werden die Wörter „, der durch besondere städtebauliche Gründe erfordert wird“ gestrichen.

dd) In Nummer 16 werden die Wörter „, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können“ gestrichen.

ee) Die Nummer 20 wird wie folgt gefaßt:

„die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;“

ff) In der Nummer 23 werden die Wörter „aus besonderen städtebaulichen Gründen oder“ gestrichen.

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

„(1a) Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 5 können auf den Grundstücken, auf denen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Festsetzungen an anderer Stelle können den Grundstücken, auf denen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden.“

c) Absatz 3 Halbsatz 1 wird wie folgt gefaßt:

„(3) Festsetzungen nach Absatz 1 für übereinander liegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen können gesondert getroffen werden.“

11. § 10 wird wie folgt gefaßt:

§ 10

Beschluß, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans

(1) Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan als Satzung.

(2) Bebauungspläne, die nicht nach § 8 Abs. 2 Satz 1 oder Abs. 3 aus dem Flächennutzungsplan

entwickelt worden sind, bedürfen der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. § 6 Abs. 2 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

(3) Die Erteilung der Genehmigung oder, soweit eine Genehmigung nicht erforderlich ist, der Beschluß des Bebauungsplans durch die Gemeinde 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.“

12. Nach § 10 wird folgende Überschrift eingefügt:

„Vierter Abschnitt
Zusammenarbeit mit Privaten;
vereinfachtes Verfahren“

13. Die §§ 11 bis 13 werden wie folgt gefaßt:

§ 11

Städtebaulicher Vertrag

(1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere sein:

1. die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen sowie die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen; die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt;

2. die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 5, die Dekung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung;

3. die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind; dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken.

(2) Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte.

(3) Ein städtebaulicher Vertrag bedarf der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist.

(4) Die Zulässigkeit anderer städtebaulicher Verträge bleibt unberührt.

§ 12

Vorhaben- und Erschließungsplan

(1) Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet (Durchführungsvertrag). Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Satz 1 gelten ergänzend die Absätze 2 bis 5.

(2) Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

(3) Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der aufgrund von § 2 Abs. 5 erlassenen Verordnung gebunden; die §§ 14 bis 28, 39 bis 79, 127 bis 135 c und 175 bis 181 sind nicht anzuwenden. Soweit der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Festsetzungen nach § 9 für öffentliche Zwecke trifft, kann gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 enteignet werden.

(4) Einzelne Grundstücksflächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans können in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

(5) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist nach Absatz 1 gefährdet ist.

(6) Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach Absatz 1 durchgeführt, soll die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Bei der Aufhebung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 angewendet werden.

§ 13

Vereinfachtes Verfahren

Werden durch Änderungen oder Ergänzungen eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann

1. von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 abgesehen werden,
2. den betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,

3. den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 durchgeführt werden."

14. § 15 wird wie folgt geändert:

- a) Dem Absatz 1 werden folgende Sätze angefügt:

"Wird kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt, wird auf Antrag der Gemeinde anstelle der Aussetzung der Entscheidung über die Zulässigkeit eine vorläufige Untersagung innerhalb einer durch Landesrecht festgesetzten Frist ausgesprochen. Die vorläufige Untersagung steht der Zurückstellung nach Satz 1 gleich.

- b) Absatz 2 wird aufgehoben.

- c) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 2.

15. In § 16 Abs. 2 Satz 2 wird die Angabe „12 Satz 2 bis 5“ durch die Angabe „10 Abs. 3 Satz 2 bis 5“ ersetzt.

16. Die Überschrift vor § 19 und die §§ 19 bis 21 werden aufgehoben.

17. § 22 wird § 174a und wie folgt geändert:

- a) Absatz 3 wird wie folgt gefaßt:

"Die Gemeinde hat die Satzung ortsüblich bekanntzumachen. Sie kann die Bekanntmachung auch in entsprechender Anwendung des § 10 Abs. 3 vornehmen."

- b) Absatz 6 wird wie folgt gefaßt:

"Über die Genehmigung entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. § 51 Abs. 5 ist entsprechend anzuwenden. Das Einvernehmen gilt als erteilt, wenn es nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; dem Ersuchen der Gemeinde steht die Einreichung des Antrags bei der Gemeinde gleich, wenn sie nach Landesrecht vorgeschrieben ist."

- c) Absatz 7 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

"§ 145 Abs. 6 Satz 2 bis 6 ist entsprechend anzuwenden."

18. § 23 wird aufgehoben.

19. § 24 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Nummer 1 werden die Wörter „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes“ durch die Wörter „Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 5“ ersetzt.

- b) In Nummer 3 wird das Wort „sowie“ durch ein Komma ersetzt.

- c) In Nummer 4 wird der Punkt am Ende durch ein Komma ersetzt.

- d) Nach Nummer 4 werden folgende Nummern 5 und 6 angefügt:

"5. im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute

Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist, sowie

6. in Gebieten, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Abs. 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind."

e) Nach Satz 1 wird folgender Satz angefügt:

"Im Fall der Nummer 5 kann das Vorkaufsrecht bereits ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluß gefaßt und ortsüblich bekanntgemacht hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen und wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß der künftige Flächennutzungsplan eine solche Nutzung darstellen wird."

20. In § 26 Nr. 3 werden nach dem Wort „genannten“ das Wort „Vorschriften“ durch das Wort „Verfahren“ ersetzt und die Wörter „oder für die ein Verfahren nach diesen Vorschriften eingeleitet worden ist“ gestrichen.

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

„§ 27a

Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter

(1) Die Gemeinde kann

1. das ihr zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten ausüben, wenn das im Wege der Ausübung des Vorkaufsrechts zu erwerbende Grundstück für sozialen Wohnungsbau oder die Wohnbebauung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf genutzt werden soll und der Dritte in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu bebauen, und sich hierzu verpflichtet oder
2. das ihr nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines öffentlichen Bedarfs oder Erschließungsträgers sowie das ihr nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines Sanierungs oder Entwicklungsträgers ausüben, wenn der Träger einverstanden ist.

In den Fällen der Nummer 1 hat die Gemeinde bei der Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines Dritten die Frist, in der das Grundstück für den vorgesehenen Zweck zu verwenden ist, zu bezeichnen.

(2) Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kaufvertrag zwischen dem Begünstigten und dem Verkäufer zustande. Die Gemeinde haftet für die Verpflichtung aus dem Kaufvertrag neben dem Begünstigten als Gesamtschuldnerin.

(3) Für den von dem Begünstigten zu zahlenden Betrag und das Verfahren gilt § 28 Abs. 2 bis 4 entsprechend. Kommt der Begünstigte seiner Verpflichtung nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 nicht nach, soll die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 102 die Übertragung

des Grundstücks zu ihren Gunsten oder zugunsten eines Bauwilligen verlangen, der dazu in der Lage ist und sich verpflichtet, die Baumaßnahmen innerhalb angemessener Frist durchzuführen. Für die Entschädigung und das Verfahren gelten die Vorschriften des Fünften Teils über die Rückenteignung entsprechend. Die Haftung der Gemeinde nach § 28 Abs. 3 Satz 8 bleibt unberührt."

22. § 28 Abs. 3 und 4 wird wie folgt gefaßt:

„(3) Abweichend von Absatz 2 Satz 2 kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 194) im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. In diesem Fall ist der Verkäufer berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsaktes über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 354 und 356 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Tritt der Verkäufer vom Vertrag zurück, trägt die Gemeinde die Kosten des Vertrages auf der Grundlage des Verkehrswertes. Nach Ablauf der Frist nach Satz 2 erlöschen die Pflichten des Verkäufers aus dem Kaufvertrag mit Ausnahme der Pflichten aus § 444 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Das Eigentum an dem Grundstück geht auf die Gemeinde über, wenn der Bescheid über die Ausübung des Vorkaufsrechts unanfechtbar geworden und der Übergang des Eigentums in das Grundbuch eingetragen worden ist. Die Eintragung in das Grundbuch erfolgt auf Ersuchen der Gemeinde. Führt die Gemeinde das Grundstück nicht innerhalb einer angemessenen Frist dem mit der Ausübung des Vorkaufsrechts verfolgten Zweck zu, hat sie dem Verkäufer einen Betrag in Höhe des Unterschieds zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem Verkehrswert zu zahlen. § 44 Abs. 3 Satz 2 und 3, § 43 Abs. 2 Satz 1 sowie die §§ 121 und 122 sind entsprechend anzuwenden.“

(4) In den Fällen des § 24 Abs. 1 Nr. 1 bestimmt die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach den Vorschriften des Zweiten Abschnitts des Fünften Teils, wenn der Erwerb des Grundstücks für die Durchführung des Bebauungsplans erforderlich ist und es nach dem festgesetzten Verwendungszweck enteignet werden könnte. Mit der Unanfechtbarkeit des Bescheids über die Ausübung des Vorkaufsrechts ist Absatz 3 Satz 5 bis 7 entsprechend anzuwenden."

23. § 29 wird wie folgt gefaßt:

„§ 29

Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften

(1) Für Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten gelten die §§ 30 bis 37.

(2) Die Vorschriften des Bauordnungsrechts und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

(3) Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen und während der Planaufstellung nach den §§ 30 und 33 sind die §§ 17 bis 20 des Bundesnaturschutzgesetzes*) und die entsprechenden Vorschriften der Landesnaturschutzgesetze nicht anzuwenden. Auf Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 sind die §§ 17 bis 20 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes nicht anzuwenden; § 24 Abs. 2 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes bleibt unberührt."

24. § 30 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 eingefügt:

"(2) Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist."

b) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3.

25. § 31 Abs. 2 wird wie folgt gefaßt:

"(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden

und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

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

26. In § 33 Abs. 1 wird die Angabe "(§ 4 Abs. 1)" durch die Angabe "(§ 4)" ersetzt.

27. § 34 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 3 wird aufgehoben.

b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) Im Satz 1 wird die Nummer 3 wie folgt gefaßt:

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

bb) Die Sätze 2 bis 4 werden durch folgende Sätze ersetzt:

"Die Satzungen können miteinander verbunden werden. Die Satzungen nach Satz 1 Nr. 2 und 3 müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein; in ihnen können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 getroffen werden. § 9 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend die §§ 1a und 9 Abs. 1a und 8 entsprechend anzuwenden."

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 bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde; § 6 Abs. 2 und 4 ist entsprechend anzuwenden. Dies gilt nicht, soweit die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 ist § 10 Abs. 3 entsprechend anzuwenden."

28. § 35 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Die Nummer 2 wird wie folgt gefaßt:

"der gartenbaulichen Erzeugung dient und mehr als einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,"

bb) Die Nummer 3 wird aufgehoben.

cc) Die bisherigen Nummern 4 bis 7 werden die Nummern 3 bis 6.

b) Dem Absatz 2 werden die Wörter „und die Erschließung gesichert ist“ angefügt.

c) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

"(3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionschutzrechts widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,

*) Es wird auf die mit dem Entwurf der Bundesregierung vorgesehene Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen (vgl. den Anhang).

6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt oder

7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten läßt."

bb) Satz 2 wird aufgehoben.

cc) Der bisherige Satz 3 wird wie folgt gefaßt:

"Raumbedeutsame Vorhaben nach den Absätzen 1 und 2 dürfen den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen; öffentliche Belange stehen raumbedeutsamen Vorhaben nach Absatz 1 nicht entgegen, soweit die Belange bei der Darstellung dieser Vorhaben als Ziele der Raumordnung in Plänen im Sinne der §§ 8 oder 9 des Raumordnungsgesetzes abgewogen worden sind."

dd) Im bisherigen Satz 4 werden die Angabe „Nr. 4 bis 7“ durch die Angabe „Nr. 2 bis 6“ ersetzt und die Wörter „und Landesplanung“ gestrichen.

d) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:

aaa) Die Nummer 1 wird wie folgt gefaßt:

„1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 unter folgenden Voraussetzungen:

a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,

b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im wesentlichen gewahrt,

c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als fünf Jahre zurück,

d) das Gebäude ist vor dem 27. August 1996 zulässigerweise errichtet worden,

e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes und

f) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebes erforderlich,"

bbb) Die Nummer 2 wird wie folgt gefaßt:

„2. die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:

a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,

b) das vorhandene Gebäude weist Mißstände oder Mängel auf,

c) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und

d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, daß das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird,"

ccc) Die Nummer 5 wird wie folgt gefaßt:

„5. die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:

a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,

b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und

c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, daß das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird,"

bb) Satz 3 wird aufgehoben.

e) Absatz 5 wird wie folgt gefaßt:

„(5) Die nach den Absätzen 1 bis 4 zulässigen Vorhaben sind in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Die Baugenehmigungsbehörde soll durch nach Landesrecht vorgesehene Baulast oder in anderer Weise die Einhaltung der Verpflichtung nach Absatz 4 Nr. 1 Buchstabe f sicherstellen. Im übrigen soll sie in den Fällen des Absatzes 4 sicherstellen, daß die bauliche oder sonstige Anlage nach Durchführung des Vorhabens nur in der vorgesehenen Art genutzt wird."

f) Absatz 6 wird wie folgt gefaßt:

„(6) Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend

landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, daß Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, daß sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Die Satzung muß mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Bei ihrer Aufstellung ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 entsprechend anzuwenden. Die Satzung bedarf der Genehmigung; § 6 Abs. 2 und 4 und § 10 Abs. 3 sind entsprechend anzuwenden. Von der Satzung bleibt die Anwendung des Absatzes 4 unberührt."

29. § 36 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 2 wird die Angabe „§ 29 Satz 3“ durch die Angabe „§ 29 Abs. 1“ ersetzt; nach den Wörtern „der Bergaufsicht unterliegen“ werden die Wörter „sowie für Vorhaben, für die gesetzliche Planfeststellungsverfahren vorgesehen sind“ gestrichen.

bb) Nach Satz 2 wird folgender Satz eingefügt:

„Richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Abs. 1 und 2, stellen die Länder sicher, daß die Gemeinde rechtzeitig vor Ausführung des Vorhabens über Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung (§§ 14, 15) entscheiden kann.“

b) Dem Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:

„Die höhere Verwaltungsbehörde kann ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen der Gemeinde ersetzen.“

30. § 38 wird wie folgt gefaßt:

„§ 38

Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallentsorgungsanlagen

Auf Planfeststellungsverfahren und sonstige Verfahren mit den Rechtswirkungen der Planfeststellung für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung sowie auf die aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die Errichtung und den Betrieb öffentlich zugänglicher Abfallentsorgungsanlagen geltenden Verfahren sind die §§ 29 bis 37 nicht anzuwenden, wenn die Gemeinde beteiligt wird; städtebauliche Belange sind zu berücksichtigen. Eine Bindung nach § 7 bleibt unberührt. § 37 Abs. 3 ist anzuwenden."

31. § 40 Abs. 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 13 werden die Wörter

„soweit Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können“ gestrichen.

b) Die Nummer 14 wird wie folgt gefaßt:

„Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.

32. § 51 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 4 wird folgender Absatz 5 eingefügt:

„(5) Über die Genehmigung ist binnen drei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Umlegungsstelle 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. Gilt sie als erteilt, hat die Umlegungsstelle auf Antrag eines Beteiligten darüber ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis steht der Genehmigung gleich.“

b) Der bisherige Absatz 5 wird Absatz 6.

33. § 55 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 2 werden folgende Sätze angefügt:

„Zu den vorweg auszuscheidenden Flächen gehören auch die Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 5 für die in Satz 1 genannten Anlagen. Grünflächen nach Satz 1 Nr. 2 können auch bauflächenbedingte Flächen zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 5 umfassen.“

b) In Absatz 5 Satz 1 werden nach dem Wort „können“ die Wörter „einschließlich der Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 5“ eingefügt.

34. In § 57 Satz 2 werden nach den Wörtern „den sein früheres Grundstück“ die Wörter „auch unter Berücksichtigung der Pflicht zur Bereitstellung von Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 5“ eingefügt.

35. § 59 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 werden nach den Wörtern „nach Möglichkeit Grundstücke“ die Wörter „einschließlich Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 5“ eingefügt.

b) In Absatz 9 werden die Wörter „oder ein Abbruchgebot“ durch die Wörter „oder ein Rückbau- oder Entsiegelungsgebot“ ersetzt.

36. In § 61 Abs. 1 Satz 2 werden nach dem Wort „Gargen“ die Wörter „Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 5“ eingefügt.

37. In § 86 Abs. 1 Nr. 3 werden nach dem Semikolon die Wörter „hierzu zählen auch Rückübertragungsansprüche nach dem Vermögensgesetz;“ eingefügt.
38. In § 108 Abs. 2 Satz 1 und 2 werden jeweils die Wörter „Bedenken und“ gestrichen.
39. In § 123 Abs. 2 wird nach dem Wort „Verkehrs“ das Wort „kostengünstig“ eingefügt.
40. Dem Ersten Kapitel wird folgender Teil angefügt:

„Siebter Teil

Maßnahmen für den Naturschutz

§ 135a

Pflichten des Vorhabenträgers;
Durchführung durch die Gemeinde;
Kostenerstattung

(1) Festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 5 sind vom Vorhabenträger durchzuführen.

(2) Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken nach § 9 Abs. 1a zugeordnet sind, soll die Gemeinde diese anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen bereitstellen, sofern dies nicht auf andere Weise gesichert ist. Die Maßnahmen zum Ausgleich können bereits vor den Baumaßnahmen durchgeführt werden.

(3) Die Kosten können geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen. Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenerstattungsbetrag. Die Erstattungspflicht entsteht mit der Herstellung der Maßnahmen zum Ausgleich durch die Gemeinde. Der Betrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

(4) Die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Billigkeitsregelungen sind entsprechend anzuwenden. Widerspruch und Anfechtungsklage gegen die Geltendmachung des Kostenerstattungsbetrags haben keine aufschiebende Wirkung.

§ 135b

Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung

Soweit die Gemeinde Maßnahmen zum Ausgleich nach § 135a Abs. 2 durchführt, sind die Kosten auf die zugeordneten Grundstücke zu verteilen. Verteilungsmaßstäbe sind

1. die überbaubare Grundstücksfläche,
2. die zulässige Grundfläche,
3. die zu erwartende Versiegelung oder
4. die Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen.

Die Verteilungsmaßstäbe können miteinander verbunden werden.

§ 135c

Satzungsrecht

Die Gemeinde kann durch Satzung regeln

1. Grundsätze für die Ausgestaltung von Maßnahmen zum Ausgleich entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplans,
2. den Umfang der Kostenerstattung nach § 135a; dabei ist § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 und Satz 2 entsprechend anzuwenden,
3. die Art der Kostenermittlung und die Höhe des Einheitssatzes entsprechend § 130,
4. die Verteilung der Kosten nach § 135b 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.

41. § 139 Abs. 4 wird aufgehoben.

42. § 141 Abs. 4 wird wie folgt gefaßt:

„Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137, 138 und 139 über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung; ab diesem Zeitpunkt ist § 15 auf Anträge auf Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 und auf Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs sowie des Gesuchs über die Beseitigung einer baulichen Anlage nach Satz 1 Halbsatz 2 unwirksam.“

43. In § 142 Abs. 4 werden die Wörter „(vereinfachtes Verfahren);“ durch die Wörter „(vereinfachtes Sanierungsverfahren);“ ersetzt.

44. § 143 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird wie folgt gefaßt:

„Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk“

b) Absatz 1 wird aufgehoben.

c) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 1 und wie folgt gefaßt:

„(1) Die Gemeinde hat die Sanierungssatzung ortsüblich bekanntzumachen. Sie kann auch ortsüblich bekanntmachen, daß eine Sanierungssatzung beschlossen worden ist; § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. In der Bekanntmachung nach Satz 1 und Satz 2 ist – außer im vereinfachten Sanierungsverfahren – auf die Vorschriften des Dritten Abschnitts hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.“

- d) Der bisherige Absatz 3 wird aufgehoben.
- e) Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 2.
45. § 144 wird wie folgt geändert:
- a) Die Überschrift wird wie folgt gefaßt:
- „Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge“
- b) In Absatz 1 wird die bisherige Nummer 2 gestrichen und die bisherige Nummer 3 wird Nummer 2.
- c) In Absatz 2 werden der Punkt am Ende durch ein Semikolon ersetzt und folgende Nummern 4 und 5 angefügt:
- „4. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
5. die Teilung eines Grundstücks.“
- d) Absatz 4 wird wie folgt geändert:
- aa) Die Nummer 2 wird wie folgt gefaßt:
- „2. Rechtsvorgänge nach Absatz 2 Nr. 1 bis 3 zum Zwecke der Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge;“
- bb) Die Nummer 4 wird wie folgt gefaßt:
- „4. Rechtsvorgänge nach Absatz 1 Nr. 2 und Absatz 2, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;“
- cc) Die Nummer 5 wird wie folgt gefaßt:
- „5. der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Verfahren im Sinne des § 38 einbezogenen Grundstücks durch den Bedarfsträger.“
46. § 145 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 1 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:
- „§ 51 Abs. 5 Satz 2 bis 4 ist entsprechend anzuwenden.“
- b) Absatz 2 wird wie folgt gefaßt:
- „Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, daß das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.“
- c) In Absatz 3 wird in Nummer 2 die Angabe „§ 144 Abs. 1 Nr. 3“ durch die Angabe „§ 144 Abs. 1 Nr. 2“ ersetzt.
- d) Absatz 4 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 1 wird die Angabe „§ 144 Abs. 1 Nr. 1 und 3“ durch die Angabe „§ 144 Abs. 1“ ersetzt.
- bb) Es wird folgender Satz angefügt:
- „Die Genehmigung kann auch vom Abschluß eines städtebaulichen Vertrags abhängig gemacht werden, wenn dadurch Versagungsgründe im Sinne des Absatzes 2 ausgeräumt werden.“

- e) Dem Absatz 5 wird folgender Satz angefügt:
- „§ 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.“
- f) Absatz 6 wird wie folgt gefaßt:
- „Das Grundbuchamt darf Eintragungen aufgrund eines Rechtsvorgangs nach § 144 Abs. 2 in das Grundbuch erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorgelegt ist. Ist für einen Rechtsvorgang nach § 144 Abs. 2 eine Genehmigung nicht erforderlich oder gilt sie als erteilt, hat die Gemeinde auf Antrag eines Beteiligten darüber ein Zeugnis auszustellen. Satz 2 gilt entsprechend, wenn die Genehmigung nach § 144 Abs. 3 allgemein erteilt ist. Das Zeugnis steht der Genehmigung gleich. Ist in den in Satz 1 genannten Fällen eine Eintragung in das Grundbuch ohne Genehmigung vorgenommen worden, kann die Gemeinde, falls die Genehmigung erforderlich war, das Grundbuchamt um die Eintragung eines Widerspruchs ersuchen; § 53 Abs. 1 der Grundbuchordnung bleibt unberührt. Ein nach Satz 5 eingetragener Widerspruch ist zu löschen, wenn die Gemeinde darum ersucht oder wenn die Genehmigung erteilt ist.“
- g) Absatz 7 wird aufgehoben.

47. § 146 wird wie folgt gefaßt:

„§ 146

Durchführung

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

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

(3) Die Gemeinde kann die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen und die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 aufgrund eines Vertrags ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Ist die zügige und zweckmäßige Durchführung der vertraglich übernommenen Maßnahmen nach Satz 1 durch einzelne Eigentümer nicht gewährleistet, hat die Gemeinde insoweit für die Durchführung der Maßnahmen zu sorgen oder sie selbst zu übernehmen.“

48. § 147 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- aa) Die Absatzbezeichnung „(1)“ wird gestrichen.

bb) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Als Ordnungsmaßnahme gilt auch die Bereitstellung von Flächen und die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 5, soweit sie gemäß § 9 Abs. 1a an anderer Stelle den Grundstücken, auf denen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet sind.“

b) Absatz 2 wird aufgehoben.

49. In § 148 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

„Als Baumaßnahmen gelten auch Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 5, soweit sie auf den Grundstücken durchgeführt werden, auf denen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zu erwarten sind.“

50. § 149 Abs. 4 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

„Das Erfordernis, die städtebauliche Sanierungsmaßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums durchzuführen, bleibt unberührt.“

51. In § 152 werden die Wörter „im vereinfachten Verfahren“ durch die Wörter „im vereinfachten Sanierungsverfahren“ ersetzt.

52. § 154 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Satz 2 gilt entsprechend für die Anwendung der Vorschrift über die Erhebung von Kosten-erstattungsbeträgen im Sinne des § 135a Abs. 3.“

b) Absatz 3 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

„Die Gemeinde kann die Ablösung im ganzen vor Abschluß der Sanierung zulassen; dabei kann zur Deckung von Kosten der Sanierungsmaßnahme auch ein höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden.“

53. § 155 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird die Nummer 2 wie folgt gefaßt:

„2. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat; soweit der Eigentümer gemäß § 146 Abs. 3 Ordnungsmaßnahmen durchgeführt oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 errichtet oder geändert hat, sind jedoch die ihm entstandenen Kosten anzurechnen.“

b) Absatz 4 wird wie folgt gefaßt:

„(4) Die Gemeinde kann im Einzelfall von der Erhebung des Ausgleichsbetrags ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Die Freistellung kann auch vor Abschluß der Sanierung erfolgen.“

c) Absatz 6 wird wie folgt gefaßt:

„(6) Sind dem Eigentümer Kosten der Ordnungsmaßnahmen oder Kosten für die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 entstanden, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit sie über den nach § 154 und Absatz 1 ermittelten Ausgleichsbetrag hinausgehen und die Erstattung nicht vertraglich ausgeschlossen wurde.“

54. Dem § 156 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

„Entsprechendes gilt für Kosten-erstattungsbeträge im Sinne des § 135a Abs. 3.“

55. Nach § 156 wird folgender § 156a eingefügt:

„§ 156a

Kosten und Finanzierung
der Sanierungsmaßnahme

(1) Ergibt sich nach der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und der Übertragung eines Treuhandvermögens des Sanierungsträgers auf die Gemeinde bei ihr ein Überschuß der bei der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erzielten Einnahmen über die hierfür getätigten Ausgaben, so ist dieser Überschuß auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen. Maßgebend sind die Eigentumsverhältnisse bei der Bekanntmachung des Beschlusses über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets. Ist nach diesem Zeitpunkt das Eigentum gegen Entgelt übertragen worden, so steht der auf das Grundstück entfallende Anteil dem früheren Eigentümer und dem Eigentümer, der zu einem Ausgleichsbetrag nach § 154 herangezogen worden ist, je zur Hälfte zu.

(2) Die auf die einzelnen Grundstücke entfallenden Anteile des Überschusses sind nach dem Verhältnis der Anfangswerte der Grundstücke im Sinne des § 154 Abs. 2 zu bestimmen.

(3) Die Gemeinde hat bei der Errechnung des Überschusses Zuschüsse abzuziehen, die ihr oder Eigentümern aus Mitteln eines anderen öffentlichen Haushalts zur Deckung von Kosten der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierungsmaßnahme gewährt worden sind. Im übrigen bestimmt sich das Verfahren zur Verteilung des Überschusses nach landesrechtlichen Regelungen.“

56. § 162 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

a) Satz 2 wird aufgehoben.

b) Der bisherige Satz 4 wird wie folgt gefaßt:

„Die Gemeinde kann auch ortsüblich bekanntmachen, daß eine Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets beschlossen worden ist; § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden.“

57. § 163 Abs. 3 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„Mit der Erklärung entfällt die Anwendung der §§ 144, 145 und 153 für dieses Grundstück.“

58. § 165 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 4 wird wie folgt gefaßt:

„(4) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen über die Festlegungsvoraussetzungen nach Absatz 3 zu gewinnen. Die §§ 137 bis 141 sind entsprechend anzuwenden.“

b) In Absatz 5 Satz 3 wird die Angabe „§ 35 Abs. 1 Nr. 6“ durch die Angabe „§ 35 Abs. 1 Nr. 5“ ersetzt.

c) Absatz 8 wird wie folgt gefaßt:

„(8) Die Entwicklungssatzung ist zusammen mit der Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekanntzumachen. Die Gemeinde kann sich auch auf die ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung beschränken; § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. In der Bekanntmachung nach Satz 1 und 2 ist auf die Genehmigungspflicht nach den §§ 144, 145 und 153 Abs. 2 hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Entwicklungssatzung rechtsverbindlich.“

59. § 166 Abs. 3 Satz 5 wird aufgehoben.

60. § 167 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird wie folgt gefaßt:

„Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger“

b) Absatz 1 wird wie folgt gefaßt:

„(1) Die Gemeinde kann sich zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme obliegen, eines geeigneten Beauftragten, insbesondere eines Entwicklungsträgers, bedienen. § 157 Abs. 1 Satz 2 und § 158 sind entsprechend anzuwenden.“

c) Absatz 2 wird aufgehoben.

d) Die bisherigen Absätze 3 und 4 werden die Absätze 2 und 3.

61. § 168 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Die Absatzbezeichnung „(1)“ wird gestrichen.

bb) Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

„Die Vorschrift des § 145 Abs. 5 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden.“

b) Absatz 2 wird aufgehoben.

62. § 169 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Der Nummer 1 werden folgende neue Nummern 1 und 2 vorangestellt:

„1. die §§ 137, 138 und 139 (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen; Auskunftspflicht; Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger),

2. § 142 Abs. 2 (Ersatz- und Ergänzungsgebiete),“

b) Die bisherige Nummer 1 wird Nummer 3 und wie folgt gefaßt:

„3. die §§ 144 und 145 (Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge; Genehmigung),“

c) Die bisherige Nummer 2 wird Nummer 4 und wie folgt gefaßt:

„4. die §§ 146 bis 148 (Durchführung; Ordnungsmaßnahmen; Baumaßnahmen),“

d) Die bisherige Nummer 3 wird Nummer 5 und wie folgt gefaßt:

„5. die §§ 150 und 151 (Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen; Abgaben- und Auslagenbefreiung),“

e) Die bisherige Nummer 4 wird Nummer 6.

f) Die bisherige Nummer 5 wird Nummer 7 und wie folgt gefaßt:

„7. die §§ 154 bis 156 (Ausgleichsbetrag des Eigentümers; Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen; Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung),“

g) Die bisherigen Nummern 6 und 7 werden die Nummern 8 und 9.

63. In § 170 Satz 4 wird die Angabe „143 Abs. 1, 2 und 4“ durch die Angabe „143“ ersetzt.

64. Dem § 171 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

„Ergibt sich nach der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und der Übertragung eines Treuhandvermögens des Entwicklungsträgers auf die Gemeinde bei ihr ein Überschuß der bei der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erzielten Einnahmen über die hierfür getätigten Ausgaben, so ist dieser Überschuß in entsprechender Anwendung des § 156a zu verteilen.“

65. Die Überschrift vor § 172 wird wie folgt gefaßt:

„Dritter Teil

Erhaltungssatzung;

Sicherung von Fremdenverkehrsfunktionen;
städtebauliche Gebote

Erster Abschnitt

Erhaltungssatzung und Sicherung
von Fremdenverkehrsfunktionen“

66. § 172 Abs. 4 wird wie folgt geändert:

a) Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

„Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.“

b) Es wird folgender Satz angefügt:

„Wird in den Fällen des Satzes 2 die Genehmigung versagt, ist § 173 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.“

67. In § 175 Abs. 1 Satz 1 werden die Wörter „oder ein Abbruchgebot (§ 179)“ durch die Wörter „oder ein Rückbau- oder Entsiegelungsgebot (§ 179)“ ersetzt.
68. § 179 wird wie folgt geändert:
- a) Die Überschrift wird wie folgt gefaßt:
„Rückbau- und Entsiegelungsgebot“
 - b) In Absatz 1 wird nach Satz 1 folgender Satz eingefügt:
„Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für die sonstige Wiedernutzbarmachung von dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen, bei denen der durch Bebauung oder Versiegelung beeinträchtigte Boden in seiner Leistungsfähigkeit erhalten oder wiederhergestellt werden soll; die sonstige Wiedernutzbarmachung steht der Beseitigung nach Satz 1 gleich.“
 - c) In Absatz 3 Satz 2 wird das Wort „Abbruchgebot“ durch die Wörter „Rückbau- oder Entsiegelungsgebot“ ersetzt.
69. § 200 wird wie folgt geändert:
- a) Die Überschrift wird wie folgt gefaßt:
„Grundstücke; Teilung eines Grundstücks; Rechte an Grundstücken“
 - b) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 eingefügt:
„(2) Teilung ist die dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene oder sonstwie erkennbar gemachte Erklärung des Eigentümers, daß ein Grundstücksteil grundbuchmäßig abgeschrieben und als selbständiges Grundstück oder als ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken oder mit Teilen anderer Grundstücke eingetragen werden soll.“
 - c) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3.
70. Nach § 200 wird folgender § 200a eingefügt:
- „§ 200a
Ersatzmaßnahmen
nach den Landesnaturschutzgesetzen
- Darstellungen für Flächen zum Ausgleich und Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 5 umfassen auch Ersatzmaßnahmen nach den Vorschriften der Landesnaturschutzgesetze.“
71. In § 203 Abs. 4 Satz 1 werden nach dem Wort „Genehmigungs-“ das Komma und das Wort „Anzeige-“ gestrichen.
72. In § 204 Abs. 1 Satz 2 werden die Wörter „und Landesplanung“ gestrichen.
73. § 205 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 2 Satz 2 werden nach dem Wort „Raumordnung“ die Wörter „und Landesplanung“ gestrichen.
 - b) In Absatz 7 Satz 2 werden die Wörter „Bedenken und“ gestrichen.
74. Im Dritten Kapitel Zweiter Teil Vierter Abschnitt wird die Überschrift wie folgt gefaßt:
„Planerhaltung“.
75. § 214 Abs. 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:
- a) In Nummer 1 werden nach der Angabe „§ 3 Abs. 2 und 3,“ die Angabe „§§ 4, 13 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 Satz 2, § 22 Abs. 10 Satz 2 und § 34 Abs. 5 Satz 1“ durch die Angabe „§§ 4, 4a, 13, § 34 Abs. 5 Satz 1, § 35 Abs. 6 Satz 5 und § 174a Abs. 10 Satz 2“ und die Angabe „§ 3 Abs. 3 Satz 2“ durch die Angabe „§ 3 Abs. 3 Satz 3“ ersetzt.
 - b) In Nummer 2 wird die Angabe „§ 22 Abs. 11“ durch die Angabe „§ 174a Abs. 11“ ersetzt.
 - c) In Nummer 3 werden nach dem Wort „erteilt“ die Wörter „, das Anzeigeverfahren nicht durchgeführt, die Satzung unter Verstoß gegen § 11 Abs. 3 Satz 2 in Kraft gesetzt“ gestrichen.
76. § 215 wird wie folgt geändert:
- a) In der Überschrift werden die Wörter „Behebung von Fehlern“ gestrichen.
 - b) Absatz 3 wird aufgehoben.
77. Nach § 215 wird folgender § 215a eingefügt:
- „§ 215a
Ergänzendes Verfahren
- (1) Mängel der Satzung, die nicht nach den §§ 214 und 215 unbeachtlich sind und die durch ein ergänzendes Verfahren behoben werden können, führen nicht zur Nichtigkeit. Bis zur Behebung der Mängel entfaltet die Satzung keine Rechtswirkungen.
- (2) Bei Verletzung der in § 214 Abs. 1 bezeichneten Vorschriften oder sonstiger Verfahrens- oder Formfehler nach Landesrecht können der Flächennutzungsplan oder die Satzung auch mit Rückwirkung erneut in Kraft gesetzt werden.“
78. In § 216 werden jeweils die Wörter „Genehmigungs- und Anzeigeverfahren“ durch das Wort „Genehmigungsverfahren“ ersetzt.
79. In § 217 Abs. 1 Satz 1 wird die Angabe „21 Abs. 3, §“ gestrichen.
80. Die §§ 233 bis 236 werden wie folgt gefaßt:
- „§ 233
Allgemeine Überleitungsvorschriften
- (1) Verfahren nach diesem Gesetz, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, werden nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Ist mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden, können diese auch nach den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt werden.
- (2) Die Vorschriften des Dritten Kapitels Zweiter Teil Vierter Abschnitt zur Planerhaltung sind auch auf Flächennutzungspläne und Satzungen

anzuwenden, die auf der Grundlage bisheriger Fassungen dieses Gesetzes in Kraft getreten sind.

(3) Auf der Grundlage bisheriger Fassungen dieses Gesetzes wirksame oder übergeleitete Pläne, Satzungen und Entscheidungen gelten fort.

§ 234

Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht

(1) Für das Vorkaufsrecht sind die jeweils zur Zeit des Verkaufsfalles geltenden städtebaurechtlichen Vorschriften anzuwenden.

(2) Satzungen, die aufgrund von § 25 des Bundesbaugesetzes erlassen worden sind, gelten als Satzungen nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 weiter.

§ 235

Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

(1) Auf städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, für die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen oder der Voruntersuchungen beschlossen worden ist, sind abweichend von § 233 Abs. 1 die Vorschriften dieses Gesetzes anzuwenden; abgeschlossene Verfahrensschritte bleiben unberührt. Ist eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme jedoch vor dem 1. Juli 1987 förmlich festgelegt worden, sind die §§ 165 bis 171 in der bis zum 30. April 1993 geltenden Fassung weiter anzuwenden; wird zur zweckmäßigen Durchführung entsprechend den Zielen und Zwecken einer solchen Entwicklungsmaßnahme eine Änderung des Geltungsbereichs der Entwicklungsmaßnahmeverordnung erforderlich, ist § 53 in Verbindung mit § 1 des Städtebauförderungsgesetzes weiter anzuwenden.

(2) In dem Gebiet, in dem das Grundgesetz schon vor dem 3. Oktober 1990 galt, ist § 141 Abs. 4 auf Beschlüsse über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen, die vor dem 1. Mai 1993 bekanntgemacht worden sind, nicht anzuwenden.

(3) § 38 Abs. 2 Satz 2 und 3, die §§ 39, 40, 41 Abs. 1 bis 3, § 43 Abs. 3 und 4 und die §§ 44 bis 47, 49 und 58 des Städtebauförderungsgesetzes sind weiter anzuwenden. Landesrecht kann an deren Stelle in Kraft treten; dies gilt jedoch nicht für die Regelungen über Sanierungs- und Entwicklungsförderungsmittel des Bundes.

§ 236

Überleitungsvorschrift für das Baugebot

§ 176 Abs. 9 ist auf Enteignungsverfahren nach § 85 Abs. 1 Nr. 5 anzuwenden, wenn der Eigentümer die Verpflichtung aus einem Baugebot nicht erfüllt, das nach dem 31. Mai 1990 angeordnet worden ist."

81. Die §§ 237, 240 und 241 werden aufgehoben.

82. Dem § 242 wird folgender Absatz angefügt:

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

83. § 243 wird wie folgt gefaßt:

„§ 243

Überleitungsvorschriften für
das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch
und das Bundesnaturschutzgesetz

(1) § 233 ist auf Verfahren, Pläne, Satzungen und Entscheidungen, die auf der Grundlage des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch eingeleitet, in Kraft getreten oder wirksam geworden sind, entsprechend anzuwenden.

(2) Bei Bauleitplanverfahren, die vor dem 1. Januar 1998 förmlich eingeleitet worden sind, kann § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes in der bisher geltenden Fassung weiter angewendet werden.“

84. Die §§ 244 bis 245a werden aufgehoben.

85. § 245b wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 werden die Angabe „§ 35 Abs. 1 Nr. 7“ durch die Angabe „§ 35 Abs. 1 Nr. 6“ und die Angabe „§ 35 Abs. 3 Satz 4“ durch die Angabe „§ 35 Abs. 3 Satz 3“ ersetzt.

b) In Satz 2 werden die Wörter „und Landesplanung“ gestrichen.

86. § 246 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Halbsatz 1 wird wie folgt gefaßt:

„In den Ländern Berlin und Hamburg entfallen die in § 6 Abs. 1, § 10 Abs. 2, § 17 Abs. 2 und 3, § 34 Abs. 5 Satz 2, § 35 Abs. 6 Satz 6, § 165 Abs. 7 und den §§ 174 a und 190 Abs. 1 vorgesehenen Genehmigungen oder Zustimmungen;“

bb) In Halbsatz 2 werden nach dem Wort „Genehmigungen“ das Komma und das Wort „Anzeigen“ gestrichen.

b) Absatz 2 Satz 3 wird wie folgt gefaßt:

„Die Länder Berlin, Bremen und Hamburg können eine von § 10 Abs. 3, § 16 Abs. 2, § 143 Abs. 1, § 162 Abs. 2 Satz 2 bis 4, § 165 Abs. 8 und § 174 a Abs. 3 abweichende Regelung treffen.“

c) Folgender Absatz wird angefügt:

„(6) Die Länder können abweichend von § 29 Abs. 3 bestimmen, daß Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes im Sinne des § 1a Abs. 2 durch Vorhaben

1. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34,

2. in Gebieten mit Bebauungsplänen, die vor dem 1. Mai 1993 in Kraft getreten sind,

durch Geldleistungen auszugleichen sind; in den Fällen der Nummer 2 jedoch nur insoweit, als Ausgleich oder Minderung der Beeinträchtigungen nicht bereits Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung waren. Der Vorhabenträger oder Eigentümer kann anstelle von Geldleistungen Maßnahmen zum Ausgleich durchführen. Das Aufkommen aus den Geldleistungen steht den Gemeinden zu und ist für Maßnahmen zum Ausgleich zu verwenden.“

87. § 246a wird aufgehoben.

88. § 247 wird wie folgt geändert:

a) In den Absätzen 1 und 3 Satz 2 und in Absatz 4 werden jeweils nach dem Wort „Gesetzbuch“ die Wörter „oder dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch“ gestrichen.

b) Die Absätze 5, 6 und 9 werden aufgehoben.

Artikel 2

Raumordnungsgesetz (ROG)

Inhaltsübersicht

Abschnitt 1 – Allgemeine Vorschriften

- § 1 Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung
- § 2 Grundsätze der Raumordnung
- § 3 Begriffsbestimmungen
- § 4 Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung
- § 5 Bindungswirkungen bei besonderen Bundesmaßnahmen

Abschnitt 2 – Raumordnung in den Ländern, Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

- § 6 Rechtsgrundlagen der Länder
- § 7 Allgemeine Vorschriften über Raumordnungspläne
- § 8 Raumordnungsplan für das Landesgebiet
- § 9 Regionalpläne

§ 10 Planerhaltung

§ 11 Zielabweichungsverfahren

§ 12 Untersagung raumordnungswidriger Planungen und Maßnahmen

§ 13 Planungsgebot

§ 14 Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen

§ 15 Raumordnungsverfahren

§ 16 Grenzüberschreitende Unterrichtung und Abstimmung

§ 17 Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

Abschnitt 3 – Raumordnung im Bund

§ 18 Raumordnung des Bundes

§ 19 Gegenseitige Unterrichtung und gemeinsame Beratung

§ 20 Beirat für Raumordnung

§ 21 Raumordnungsberichte

Abschnitt 4 – Überleitungs- und Schlußvorschriften

§ 22 Anpassung des Landesrechts

§ 23 Überleitungsvorschriften

ABSCHNITT 1

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung

(1) Der Gesamtraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume sind durch zusammenfassende, übergeordnete Raumordnungspläne und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei sind

1. unterschiedliche Anforderungen an den Raum aufeinander abzustimmen und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden Konflikte auszugleichen,
2. Vorsorge für einzelne Raumbfunktionen und Raumnutzungen zu treffen.

(2) Leitvorstellung bei der Erfüllung der Aufgabe nach Absatz 1 ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt. Dabei sind

1. die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft und in der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen zu gewährleisten,

2. die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,
3. die Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen zu schaffen,
4. Gestaltungsmöglichkeiten der Raumnutzung langfristig offen zu halten,
5. die prägende Vielfalt der Teilräume zu stärken,
6. gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen herzustellen,
7. die räumlichen und strukturellen Ungleichgewichte zwischen den bis zur Herstellung der Einheit Deutschlands getrennten Gebieten auszugleichen,
8. die räumlichen Voraussetzungen für den Zusammenhalt in der Europäischen Gemeinschaft und im größeren europäischen Raum zu schaffen.

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

§ 2

Grundsätze der Raumordnung

(1) Die Grundsätze der Raumordnung sind im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung nach § 1 Abs. 2 anzuwenden.

(2) Grundsätze der Raumordnung sind:

1. Im Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland ist eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur zu entwickeln. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts im besiedelten und unbesiedelten Bereich ist zu sichern. In den jeweiligen Teilräumen sind ausgeglichene wirtschaftliche, infrastrukturelle, soziale, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben.
2. Die dezentrale Siedlungsstruktur des Gesamttraums mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren und Stadtregionen ist zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben.
3. Die großräumige und übergreifende Freiraumstruktur ist zu erhalten und zu entwickeln. Die Freiräume sind in ihrer Bedeutung für funktionsfähige Böden, für den Wasserhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt sowie das Klima zu sichern oder in ihrer Funktion wiederherzustellen. Wirtschaftliche und soziale Nutzungen des Freiraums sind unter Beachtung seiner ökologischen Funktionen zu gewährleisten.
4. Die Infrastruktur ist mit der Siedlungs- und Freiraumstruktur in Übereinstimmung zu bringen.

Eine Grundversorgung der Bevölkerung mit technischen Infrastrukturleistungen der Ver- und Entsorgung ist flächendeckend sicherzustellen. Die soziale Infrastruktur ist vorrangig in Zentralen Orten zu bündeln.

5. Verdichtete Räume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte zu sichern. Die Siedlungsentwicklung ist durch Ausrichtung auf ein integriertes Verkehrssystem und die Sicherung von Freiräumen zu steuern. Die Attraktivität des öffentlichen Personennahverkehrs ist durch Ausgestaltung von Verkehrsverbünden und die Schaffung leistungsfähiger Schnittstellen zu erhöhen. Grünbereiche sind als Elemente eines Freiraumverbundes zu sichern und zusammenzuführen. Umweltbelastungen sind abzubauen.
6. Ländliche Räume sind als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung zu entwickeln. Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist zu fördern. Die Zentralen Orte der ländlichen Räume sind als Träger der teilräumlichen Entwicklung zu unterstützen. Die ökologischen Funktionen der ländlichen Räume sind auch in ihrer Bedeutung für den Gesamttraum zu erhalten.
7. In Räumen, in denen die Lebensbedingungen in ihrer Gesamtheit im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt wesentlich zurückgeblieben sind oder ein solches Zurückbleiben zu befürchten ist (strukturellschwache Räume), sind die Entwicklungsvoraussetzungen bevorzugt zu verbessern. Dazu gehören insbesondere ausreichende und qualifizierte Ausbildungs- und Erwerbsmöglichkeiten sowie eine Verbesserung der Umweltbedingungen und der Infrastrukturausstattung.
8. Natur und Landschaft einschließlich Gewässer und Wald sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Dabei ist den Erfordernissen des Biotopverbundes Rechnung zu tragen. Die Naturgüter, insbesondere Wasser und Boden sind sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen; Grundwasservorkommen sind zu schützen. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind auszugleichen. Bei dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen soll der Boden in seiner Leistungsfähigkeit erhalten oder wiederhergestellt werden. Bei der Sicherung und Entwicklung der ökologischen Funktionen und landschaftsbezogenen Nutzungen sind auch die jeweiligen Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Für den vorbeugenden Hochwasserschutz ist an der Küste und im Binnenland zu sorgen, im Binnenland vor allem durch Sicherung, Rückgewinnung und Entwicklung von Auen und Überschwemmungsgebieten. Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sind sicherzustellen.
9. Zu einer räumlich ausgewogenen, langfristig wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstruktur sowie zu einem ausreichenden und vielfältigen Ange-

bot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen ist beizutragen. Zur Verbesserung der Standortbedingungen für die Wirtschaft sind in erforderlichem Umfang Flächen vorzuhalten, die wirtschaftsnah Infrastruktur auszubauen sowie die Attraktivität der Standorte zu erhöhen. Für die vorsorgende Sicherung sowie die geordnete Aufsuchung und Gewinnung von standortgebundenen Rohstoffen sind die räumlichen Voraussetzungen zu schaffen.

10. Es sind die räumlichen Voraussetzungen dafür zu sichern, daß die Landwirtschaft als bäuerlich strukturierter, leistungsfähiger Wirtschaftszweig sich dem Wettbewerb entsprechend entwickeln kann und zusammen mit einer leistungsfähigen Forstwirtschaft dazu beiträgt, Natur und Landschaft zu pflegen und zu gestalten. Flächengebundene Landwirtschaft ist zu schützen; landwirtschaftlich und als Wald genutzte Flächen sind in ausreichendem Umfang zu erhalten. In den Teilräumen ist ein ausgewogenes Verhältnis landwirtschaftlich und als Wald genutzter Flächen anzustreben.
11. Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. Bei der Festlegung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, ist der dadurch voraussichtlich ausgelöste Wohnbedarf zu berücksichtigen; dabei ist auf eine funktional sinnvolle Zuordnung dieser Gebiete zu den Wohngebieten hinzuwirken.
12. Eine gute Erreichbarkeit aller Teilräume untereinander durch Personen- und Güterverkehr ist sicherzustellen. Vor allem in verkehrlich hoch belasteten Räumen und Korridoren sind die Voraussetzungen zur Verlagerung von Verkehr auf umweltverträglichere Verkehrsträger wie Schiene und Wasserstraße zu verbessern. Die Siedlungsentwicklung ist durch Zuordnung und Mischung der unterschiedlichen Raumnutzungen so zu gestalten, daß zusätzlicher Verkehr vermieden wird.
13. Die geschichtlichen und kulturellen Zusammenhänge sowie die regionale Zusammengehörigkeit sind zu wahren. Die gewachsenen Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen sowie mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten.
14. Für Erholung in Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Sport sind geeignete Gebiete und Standorte zu sichern.
15. Den räumlichen Erfordernissen der zivilen und militärischen Verteidigung ist Rechnung zu tragen.

(3) Die Länder können weitere Grundsätze der Raumordnung aufstellen, soweit diese dem Absatz 2 und dem § 1 nicht widersprechen; hierzu gehören auch Grundsätze in Raumordnungsplänen.

§ 3

Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes sind:

1. Erfordernisse der Raumordnung
Ziele der Raumordnung, Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung,
2. Ziele der Raumordnung
verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums,
3. Grundsätze der Raumordnung
allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums in oder aufgrund von § 2 als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen,
4. sonstige Erfordernisse der Raumordnung
in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen,
5. öffentliche Stellen
Behörden des Bundes und der Länder, kommunale Gebietskörperschaften, bundesunmittelbare und die der Aufsicht eines Landes unterstehenden Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts,
6. raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen
Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel,
7. Raumordnungspläne
der Raumordnungsplan für das Landesgebiet nach § 8 und die Pläne für Teilräume der Länder (Regionalpläne) nach § 9.

§ 4

Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung

(1) Ziele der Raumordnung sind von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Dies gilt auch bei Genehmigungen, Planfeststellungen und sonstigen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Maßnahmen öffentlicher Stellen.

(2) Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen nach Absatz 1 in der Abwägung oder bei der Ermessens-

ausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

(3) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die juristische Personen des Privatrechts in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben durchführen, gelten Absätze 1 und 2 entsprechend, wenn öffentliche Stellen an den Personen mehrheitlich beteiligt sind oder die Planungen und Maßnahmen überwiegend mit öffentlichen Mitteln finanziert werden.

(4) Bei Genehmigungen, Planfeststellungen und sonstigen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Maßnahmen einzelner sind die Erfordernisse der Raumordnung nach Maßgabe der für diese Entscheidungen geltenden Vorschriften zu berücksichtigen. Bei Genehmigungen über die Errichtung und den Betrieb von öffentlich zugänglichen Abfallentsorgungsanlagen einzelner sind die Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

(5) Weitergehende Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung aufgrund von Fachgesetzen bleiben unberührt.

§ 5

Bindungswirkungen bei besonderen Bundesmaßnahmen

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

1. deren besondere öffentliche Zweckbestimmung einen bestimmten Standort oder eine bestimmte Linienführung erfordert, oder
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 die Bindungswirkung der Ziele der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 oder 3 nur, wenn

- a) die zuständige Stelle oder juristische Person nach § 7 Abs. 5 beteiligt worden ist,
- b) das Verfahren nach Absatz 2 zu keiner Einigung geführt hat und
- c) die Stelle oder juristische Person innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Mitteilung des rechtsverbindlichen Ziels nicht widersprochen hat.

(2) Macht eine Stelle oder juristische Person nach Absatz 1 öffentliche Belange gegen ein in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung geltend, die unter den Voraussetzungen des Absatzes 3 zum

Widerspruch berechtigen würden, sollen sich der Träger der Planung und die Stelle oder juristische Person unter Beteiligung der obersten Landesplanungsbehörde, des für Raumordnung zuständigen Bundesministeriums und des zuständigen Fachministeriums des Bundes innerhalb einer Frist von drei Monaten um eine einvernehmliche Lösung bemühen.

(3) Der Widerspruch nach Absatz 1 läßt die Bindungswirkung des Ziels der Raumordnung gegenüber der widersprechenden Stelle oder juristischen Person nicht entstehen, wenn dieses

1. auf einer fehlerhaften Abwägung beruht oder
2. mit der Zweckbestimmung des Vorhabens nicht in Einklang steht und das Vorhaben nicht auf einer anderen geeigneten Fläche durchgeführt werden kann.

(4) Macht eine Veränderung der Sachlage ein Abweichen von den Zielen der Raumordnung erforderlich, so kann die zuständige öffentliche Stelle oder juristische Person nach Absatz 1 mit Zustimmung der nächst höheren Behörde innerhalb angemessener Frist, spätestens sechs Monate ab Kenntnis der veränderten Sachlage, unter den Voraussetzungen von Absatz 3 nachträglich widersprechen. Muß infolge des nachträglichen Widerspruchs der Raumordnungsplan geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, hat die widersprechende öffentliche Stelle oder juristische Person die dadurch entstehenden Kosten zu ersetzen.

ABSCHNITT 2

Raumordnung in den Ländern, Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

§ 6

Rechtsgrundlagen der Länder

Die Länder schaffen Rechtsgrundlagen für eine Raumordnung in ihrem Gebiet (Landesplanung) im Rahmen der §§ 7 bis 16.

§ 7

Allgemeine Vorschriften über Raumordnungspläne

(1) Die Grundsätze der Raumordnung sind nach Maßgabe der Leitvorstellung und des Gegenstromprinzips des § 1 Abs. 2 und 3 für den jeweiligen Planungsraum und einen regelmäßig mittelfristigen Zeitraum durch Raumordnungspläne zu konkretisieren. Die Aufstellung räumlicher und sachlicher Teilpläne ist zulässig. In den Raumordnungsplänen sind Ziele der Raumordnung als solche zu kennzeichnen.

(2) Die Raumordnungspläne sollen insbesondere Festlegungen enthalten zu:

1. der anzustrebenden Siedlungsstruktur; hierzu können gehören
 - a) Raumkategorien,

- b) Zentrale Orte,
 - c) besondere Gemeindefunktionen, wie Entwicklungsschwerpunkte und Entlastungsorte,
 - d) Siedlungsentwicklungen,
 - e) Achsen,
2. der anzustrebenden Freiraumstruktur; hierzu können gehören
- a) großräumig übergreifende Freiräume und Freiraumschutz,
 - b) Nutzungen im Freiraum,
 - c) Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen,
3. den zu sichernden Standorten und Trassen für Infrastruktur; hierzu können gehören
- a) Verkehrsinfrastruktur und Umschlaganlagen von Gütern,
 - b) Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

Bei Festlegungen nach Satz 1 Nummer 2 kann zugleich bestimmt werden, daß in diesem Gebiet unvermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes an anderer Stelle ausgeglichen, ersetzt oder gemindert werden können.

(3) Die Raumordnungspläne sollen auch diejenigen Festlegungen zu raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen von öffentlichen Stellen und juristischen Personen des Privatrechts nach § 4 Abs. 3 enthalten, die zur Aufnahme in Raumordnungspläne geeignet und nach Maßgabe von Absatz 7 zur Koordinierung von Raumansprüchen erforderlich sind und die durch Ziele oder Grundsätze der Raumordnung gesichert werden können. Neben den Darstellungen in Fachplänen des Verkehrsrechts sowie des Wasser- und Immissionsschutzrechts gehören hierzu insbesondere:

- 1. die raumbedeutsamen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes*); die Raumordnungspläne können auch die Funktion von Landschaftsprogrammen und Landschaftsrahmenplänen übernehmen,
- 2. die raumbedeutsamen Erfordernisse und Maßnahmen der forstlichen Rahmenpläne nach § 7 des Bundeswaldgesetzes,
- 3. die raumbedeutsamen Erfordernisse und Maßnahmen der Abfallwirtschaftsplanung nach § 29 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes,
- 4. die raumbedeutsamen Erfordernisse und Maßnahmen der Vorplanung nach § 1 Abs. 2 des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“.

(4) Die Festlegungen nach Absatz 2 und 3 können auch Gebiete bezeichnen,

*) Es wird auf die mit dem Entwurf der Bundesregierung vorgesehene Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen (vgl. den Anhang)

- 1. die für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind (Vorranggebiete),
- 2. in denen bestimmten, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll (Vorbereichsgebiete),
- 3. die für bestimmte, raumbedeutsame Maßnahmen geeignet sind, die städtebaulich nach § 35 des Baugesetzbuchs zu beurteilen sind und an anderer Stelle im Planungsraum in der Regel ausgeschlossen sein sollen (Eignungsgebiete).

Es kann vorgesehen werden, daß Vorranggebiete für raumbedeutsame Nutzungen zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten für raumbedeutsame Maßnahmen nach Satz 1 Nr. 3 haben können.

(5) Für die Aufstellung von Zielen der Raumordnung ist die Beteiligung der öffentlichen Stellen und juristischen Personen des Privatrechts, für die eine Beachtungspflicht nach § 4 Abs. 1 oder 3 begründet werden soll, vorzusehen.

(6) Es kann vorgesehen werden, daß die Öffentlichkeit bei der Aufstellung der Raumordnungspläne einzubeziehen oder zu beteiligen ist.

(7) Für die Aufstellung der Raumordnungspläne ist vorzusehen, daß die Grundsätze der Raumordnung und sonstige öffentliche Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen sind. Private Belange sind in der Abwägung zu berücksichtigen, soweit sie auf der jeweiligen Planungsebene erkennbar sind. In der Abwägung sind auch die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete zu berücksichtigen, die aufgrund der Richtlinien 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206 S. 7) und 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. EG Nr. L 103 S. 1) geschützt sind; Beeinträchtigungen sind aus den in § 20 Abs. 2 oder 3 des Bundesnaturschutzgesetzes genannten Gründen zulässig*).

(8) Es ist vorzusehen, daß den Raumordnungsplänen eine Begründung beizufügen ist.

(9) Die Träger der Landes- und Regionalplanung wirken auf die Verwirklichung der Raumordnungspläne hin. Sie sollen die Zusammenarbeit der für die Verwirklichung maßgeblichen öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts fördern. Dies kann insbesondere im Rahmen von Entwicklungskonzepten für Teilräume erfolgen, durch die raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen vorgeschlagen und aufeinander abgestimmt werden (regionale Entwick-

*) Es wird auf die mit dem Entwurf der Bundesregierung vorgesehene Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen (vgl. den Anhang).

lungskonzepte). Die Zusammenarbeit von Gemeinden zur Stärkung teilsräumlicher Entwicklungen (Städtenetze) ist zu unterstützen. Vertragliche Vereinbarungen zur Vorbereitung und Verwirklichung der Raumordnungspläne können geschlossen werden.

§ 8

Raumordnungsplan für das Landesgebiet

(1) Für das Gebiet eines jeden Landes ist ein zusammenfassender und übergeordneter Plan aufzustellen. In den Ländern Berlin, Bremen und Hamburg kann ein Flächennutzungsplan nach § 5 des Baugesetzbuchs die Funktion eines Plans nach Satz 1 übernehmen; § 7 gilt entsprechend.

(2) Die Raumordnungspläne benachbarter Länder sind aufeinander abzustimmen.

§ 9

Regionalpläne

(1) In den Ländern, deren Gebiet die Verflechtungsbereiche mehrerer Zentraler Orte oberster Stufe umfaßt, sind Regionalpläne aufzustellen. Ist eine Planung angesichts bestehender Verflechtungen, insbesondere in einem verdichteten Raum, über die Grenzen eines Landes erforderlich, so sind im gegenseitigen Einvernehmen die notwendigen Maßnahmen, wie eine gemeinsame Regionalplanung oder eine gemeinsame informelle Planung, zu treffen.

(2) Die Regionalpläne sind aus dem Raumordnungsplan für das Landesgebiet nach § 8 zu entwickeln; § 4 Abs. 1 bleibt unberührt. Die Flächennutzungspläne und die Ergebnisse der von Gemeinden beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planungen sind entsprechend § 1 Abs. 3 in der Abwägung nach § 7 Abs. 7 zu berücksichtigen.

(3) Die Regionalpläne benachbarter Planungsräume sind aufeinander abzustimmen.

(4) Soweit die Regionalplanung nicht durch Zusammenschlüsse von Gemeinden und Gemeindeverbänden zu regionalen Planungsgemeinschaften erfolgt, ist vorzusehen, daß die Gemeinden und Gemeindeverbände oder deren Zusammenschlüsse in einem förmlichen Verfahren beteiligt werden.

(5) Den Trägern der Regionalplanung können weitere Aufgaben übertragen werden.

(6) In verdichteten Räumen kann zugelassen werden, daß der Regionalplan zugleich die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplans nach § 204 des Baugesetzbuchs übernimmt, wenn er den Vorschriften des Baugesetzbuchs entspricht und die Gemeinden dem zustimmen. Es kann auch bestimmt werden, daß in verdichteten Räumen ein gemeinsamer Flächennutzungsplan nach § 204 des Baugesetzbuchs der Gemeinden eines Planungsraums zugleich die Funktion eines Regionalplans übernimmt, wenn er den auf Grund des Abschnitts 2 dieses Gesetzes er-

lassenen Vorschriften entspricht; § 7 Abs. 1 Satz 2 ist hinsichtlich räumlicher Teilpläne nicht anzuwenden.

§ 10

Planerhaltung

(1) Zur Planerhaltung ist vorzusehen, daß die Beachtlichkeit einer Verletzung der für Raumordnungspläne geltenden Verfahrens- und Formvorschriften von der Einhaltung einer Rügefrist von längstens einem Jahr nach Bekanntmachung des Raumordnungsplanes abhängig gemacht wird.

(2) Die Beachtlichkeit einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Abwägungsmängeln kann insbesondere ausgeschlossen werden bei

1. Unvollständigkeit der Begründung des Raumordnungsplanes,
2. Abwägungsmängeln, die weder offensichtlich noch auf das Abwägungsergebnis von Einfluß gewesen sind,
3. Abwägungsmängeln, die durch ein ergänzendes Verfahren behoben werden können.

§ 11

Zielabweichungsverfahren

Von einem Ziel der Raumordnung kann in einem besonderen Verfahren abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es ist vorzusehen, daß antragsbefugt insbesondere die öffentlichen Stellen und juristischen Personen nach § 5 Abs. 1 sowie die kommunalen Gebietskörperschaften sind, die das Ziel der Raumordnung zu beachten haben.

§ 12

Untersagung raumordnungswidriger Planungen und Maßnahmen

(1) Es ist vorzusehen, daß raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die öffentliche Stellen oder juristische Personen des Privatrechts nach § 4 Abs. 3 beabsichtigen, untersagt werden können:

1. zeitlich unbefristet, wenn Ziele der Raumordnung entgegenstehen,
2. zeitlich befristet, wenn zu befürchten ist, daß die Verwirklichung in Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung befindlicher Ziele der Raumordnung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Dies gilt nur für solche raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die von den Bindungswirkungen der Ziele der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 und 3 erfaßt werden.

(2) Die befristete Untersagung kann in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 auch bei behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit raumbedeut-

samer Maßnahmen einzelner erfolgen, wenn die Ziele der Raumordnung bei der Genehmigung der Maßnahme nach § 4 Abs. 4 und 5 rechtserheblich sind.

(3) Widerspruch und Anfechtungsklage gegen eine Untersagung haben keine aufschiebende Wirkung.

(4) Die Höchstdauer der befristeten Untersagung darf zwei Jahre nicht überschreiten.

§ 13

Planungsgebot

(1) Die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen kann verlangt werden, wenn zu befürchten ist, daß die Verwirklichung von Zielen der Raumordnung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

(2) Die Aufstellung von Bauleitplänen kann verlangt werden, wenn dies zur alsbaldigen Verwirklichung von Zielen der Raumordnung aus besonderen Gründen erforderlich ist.

(3) Das Verlangen ist vorher mit der betroffenen Gemeinde zu erörtern.

§ 14

Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen

Es ist vorzusehen, daß die öffentlichen Stellen und juristischen Personen des Privatrechts nach § 4 Abs. 3 ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen aufeinander und untereinander abzustimmen haben. Inhalt und Umfang der Mitteilungs- und Auskunftspflicht über beabsichtigte raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen und die Mitwirkung der für die Raumordnung zuständigen Behörden bei der Abstimmung sind zu regeln.

§ 15

Raumordnungsverfahren

(1) Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind in einem besonderen Verfahren untereinander und mit den Erfordernissen der Raumordnung abzustimmen (Raumordnungsverfahren). Durch das Raumordnungsverfahren wird festgestellt,

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

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

(2) Von einem Raumordnungsverfahren kann abgesehen werden, wenn die Beurteilung der Raumverträglichkeit der Planung oder Maßnahme bereits auf anderer raumordnerischer Grundlage hinreichend gewährleistet ist; dies gilt insbesondere, wenn die Planung oder Maßnahme

1. Zielen der Raumordnung entspricht oder widerspricht oder
2. den Festsetzungen eines den Zielen der Raumordnung angepaßten Bebauungsplans im Sinne des § 30 des Baugesetzbuchs entspricht oder widerspricht und sich die Zulässigkeit dieser Planung oder Maßnahme nicht nach den in § 38 des Baugesetzbuchs genannten Verfahren bestimmt oder
3. in einem anderen gesetzlichen Abstimmungsverfahren unter Beteiligung der Landesplanungsbehörde festgelegt worden ist.

(3) Es sind Regelungen zur Einholung der erforderlichen Angaben für die Planung oder Maßnahme vorzusehen. Dabei sollen sich die Verfahrensunterlagen auf die Angaben beschränken, die notwendig sind, um eine Bewertung der raumbedeutsamen Auswirkungen des Vorhabens zu ermöglichen.

(4) Es ist vorzusehen, daß die öffentlichen Stellen zu unterrichten und zu beteiligen sind. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen von öffentlichen Stellen des Bundes sowie von juristischen Personen des Privatrechts nach § 5 Abs. 1 ist vorzusehen, daß im Benehmen mit der zuständigen Stelle oder juristischen Person über die Einleitung eines Raumordnungsverfahrens zu entscheiden ist.

(5) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der militärischen Verteidigung entscheidet das zuständige Bundesministerium oder die von ihm bestimmte Stelle, bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der zivilen Verteidigung die zuständige Stelle über Art und Umfang der Angaben für die Planung oder Maßnahme.

(6) Es kann vorgesehen werden, daß die Öffentlichkeit in die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens einbezogen wird. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen nach Absatz 5 entscheiden darüber, ob und in welchem Umfang die Öffentlichkeit einbezogen wird, die dort genannten Stellen.

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

(8) Für die Länder Berlin, Bremen und Hamburg gilt die Verpflichtung, Raumordnungsverfahren durchzuführen, nicht. Schaffen diese Länder allein oder gemeinsam mit anderen Ländern Rechtsgrundlagen für Raumordnungsverfahren, finden die Absätze 1 bis 7 Anwendung.

§ 16

**Grenzüberschreitende Unterrichtung
und Abstimmung**

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die erhebliche Auswirkungen auf Nachbarstaaten haben können, sind die Nachbarstaaten nach den Grundsätzen der Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit zu unterrichten. Konsultationen und Abstimmungen, die auf der Grundlage des Verfahrens nach Satz 1 erfolgen können, sind nach den Grundsätzen der Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit durchzuführen.

§ 17

Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

(1) Die Länder sehen vor, daß

1. in § 7 Abs. 2 aufgeführte Festlegungen in Raumordnungsplänen,
2. die dazu notwendigen Planzeichen

mit einer von dem für Raumordnung zuständigen Bundesministerium durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates bestimmten Bedeutung und Form verwendet werden.

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

ABSCHNITT 3**Raumordnung im Bund**

§ 18

Raumordnung des Bundes

(1) Das für Raumordnung zuständige Bundesministerium wirkt unbeschadet der Aufgaben und Zuständigkeiten der Länder auf die Verwirklichung der Grundsätze der Raumordnung des § 2 Abs. 2 nach Maßgabe der Leitvorstellung und des Gegenstromprinzips nach § 1 Abs. 2 und 3 hin. Es entwickelt auf der Grundlage der Raumordnungspläne und in Zusammenarbeit mit den für Raumordnung zuständigen obersten Landesbehörden insbesondere Leitbilder der räumlichen Entwicklung des Bundesgebietes oder von über die Länder hinausgreifenden Zusammenhängen als Grundlage für die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen des Bundes und der Europäischen Gemeinschaft nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften.

(2) Der Bund beteiligt sich in Zusammenarbeit mit den Ländern an einer Raumordnung in der Europäischen Gemeinschaft und im größeren europäischen Raum.

(3) Bund und Länder wirken bei der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit mit den Nachbarstaaten im Bereich der Raumordnung eng zusammen.

(4) Der Bund hat darauf hinzuwirken, daß die juristischen Personen des Privatrechts, an denen der Bund beteiligt ist, im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Leitvorstellung des § 1 Abs. 2 und die Grundsätze des § 2 Abs. 2 berücksichtigen sowie Ziele der Raumordnung beachten.

(5) Die Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung führt ein Informationssystem zur räumlichen Entwicklung im Bundesgebiet. Sie ermittelt fortlaufend den allgemeinen Stand der räumlichen Entwicklung und seine Veränderungen sowie die Folgen solcher Veränderungen, wertet sie aus und bewertet sie. Das für Raumordnung zuständige Bundesministerium stellt den Ländern die Ergebnisse des Informationssystems zur Verfügung.

§ 19

**Gegenseitige Unterrichtung
und gemeinsame Beratung**

(1) Die öffentlichen Stellen des Bundes und die juristischen Personen des Privatrechts nach § 5 Abs. 1 sind verpflichtet, dem für Raumordnung zuständigen Bundesministerium die erforderlichen Auskünfte über raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zu geben. Das für Raumordnung zuständige Bundesministerium unterrichtet die für Raumordnung zuständigen obersten Landesbehörden sowie die juristischen Personen des Privatrechts nach § 5 Abs. 1 über raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen der öffentlichen Stellen des Bundes von wesentlicher Bedeutung.

(2) Die für Raumordnung zuständigen obersten Landesbehörden informieren das für Raumordnung zuständige Bundesministerium über

1. die in ihren Ländern aufzustellenden und aufgestellten Raumordnungspläne,
2. die beabsichtigten oder getroffenen sonstigen raumordnerischen Maßnahmen und Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung.

(3) Bund und Länder sind verpflichtet, sich gegenseitig alle Auskünfte zu erteilen, die zur Durchführung der Aufgaben der Raumordnung notwendig sind.

(4) Grundsätzliche Fragen der Raumordnung und Zweifelsfragen sollen von dem für Raumordnung zuständigen Bundesministerium und den für Raumordnung zuständigen obersten Landesbehörden gemeinsam beraten werden. Hierzu gehören insbesondere:

1. Leitbilder der räumlichen Entwicklung nach § 18 Abs. 1,
2. Fragen einer Raumordnung in der Europäischen Gemeinschaft und im größeren europäischen Raum nach § 18 Abs. 2,

3. Grundsatzfragen der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit in Fragen der Raumordnung nach § 18 Abs. 3,
4. Zweifelsfragen bei der Abstimmung von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen nach § 14,
5. Zweifelsfragen über die Folgen der Verwirklichung von Erfordernissen der Raumordnung in benachbarten Ländern und im Bundesgebiet in seiner Gesamtheit.

§ 20

Beirat für Raumordnung

(1) Bei dem für Raumordnung zuständigen Bundesministerium ist ein Beirat zu bilden. Er hat die Aufgabe, das Bundesministerium in Grundsatzfragen der Raumordnung zu beraten.

(2) Das Bundesministerium beruft im Benehmen mit den zuständigen Spitzenverbänden in den Beirat neben Vertretern der kommunalen Selbstverwaltung Sachverständige insbesondere aus den Bereichen der Wissenschaft, der Landesplanung, des Städtebaus, der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der Arbeitgeber, der Arbeitnehmer und des Sports.

§ 21

Raumordnungsberichte

Die Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung erstattet in regelmäßigen Abständen gegenüber dem für Raumordnung zuständigen Bundesministerium zur Vorlage an den Deutschen Bundestag Berichte über

1. die bei der räumlichen Entwicklung des Bundesgebietes zugrunde zu legenden Tatsachen (Bestandsaufnahme, Entwicklungstendenzen),
2. die im Rahmen der angestrebten räumlichen Entwicklung durchgeführten und beabsichtigten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen,
3. die räumliche Verteilung der raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen des Bundes und der Europäischen Gemeinschaft im Bundesgebiet,
4. die Auswirkungen der Politik der Europäischen Gemeinschaft auf die räumliche Entwicklung des Bundesgebietes.

ABSCHNITT 4**Überleitungs- und Schlußvorschriften**

§ 22

Anpassung des Landesrechts

Die Verpflichtung der Länder gemäß Artikel 75 Abs. 3 des Grundgesetzes ist innerhalb von vier Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zu erfüllen.

§ 23

Überleitungsvorschriften

(1) Ist mit der Einleitung, Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung einer raumbedeutsamen Planung oder Maßnahme vor dem 1. Januar 1998 begonnen worden, sind die Vorschriften des Raumordnungsgesetzes in der bisherigen Fassung weiter anzuwenden.

(2) Bis zur Schaffung von Rechtsgrundlagen kann die für Raumordnung zuständige Landesbehörde im Einvernehmen mit den fachlich berührten Stellen und im Benehmen mit den betroffenen Gemeinden im Einzelfall Abweichungen von Zielen der Raumordnung nach Maßgabe des § 11 zulassen.

Artikel 3**Änderung der Baunutzungsverordnung**

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23. April 1993 (BGBl. I. S. 466), wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 7 werden die Wörter „, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs),“ gestrichen.

b) Absatz 9 wird wie folgt gefaßt:

„(9) Bei Anwendung der Absätze 5 bis 8 kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, daß nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.“

2. In § 4a Abs. 4 werden die Wörter „, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs),“ gestrichen.

3. § 7 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefaßt:

„(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur sowie dem Wohnen.“

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 6 wird wie folgt gefaßt:

„6. Wohnungen.“

bb) Nummer 7 wird aufgehoben.

c) Absatz 3 wird wie folgt gefaßt:

„(3) Ausnahmsweise können Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen, zugelassen werden.“

d) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 werden die Wörter „, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs),“ gestrichen.

bb) Satz 2 wird gestrichen.

4. In § 11 Abs. 3 Satz 1 werden die Wörter „und Landesplanung“ gestrichen.

5. In § 12 Abs. 4 und 5 werden jeweils die Wörter „, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs),“ gestrichen.

6. In § 15 Abs. 1 Satz 2 werden die Wörter „, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden“ gestrichen.

7. § 17 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird wie folgt gefaßt:

„Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“.

b) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Die Absatzbezeichnung „(1)“ wird gestrichen.

bb) Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 gelten, auch wenn eine Geschosßflächenzahl oder Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Orientierungswerte:“

cc) Folgender Satz wird angefügt:

„Diese Orientierungswerte können überschritten werden, wenn die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden sowie sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.“

c) Die Absätze 2 und 3 werden aufgehoben.

8. Im Vierten Abschnitt wird folgender § 24 eingefügt:

„§ 24

Überleitungsvorschrift

Auf den Entwurf eines Bauleitplans sind die bisher geltenden Rechtsvorschriften dieser Verordnung anzuwenden, wenn der Plan vor dem Inkrafttreten der Änderung bereits öffentlich ausgelegt worden ist. Das Recht der Gemeinde, das Bauleitplanverfahren erneut einzuleiten, bleibt unberührt.“

9. Die Überschrift „Fünfter Abschnitt Überleitungs- und Schlußvorschriften“ wird gestrichen.

10. Die §§ 25 bis 26a werden aufgehoben.

11. Der bisherige § 27 wird § 25.

Artikel 4

Änderung der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV)

Die Wertermittlungsverordnung vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209) wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift des § 26 wird wie folgt gefaßt:

„Wertermittlung nach § 153 Abs. 1, § 169 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 4 des Baugesetzbuchs“

2. § 28 Abs. 2 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

„In den Fällen des § 162 des Baugesetzbuchs ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird, in den Fällen des § 169 Abs. 1 Nr. 8 in Verbindung mit § 162 des Baugesetzbuchs ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung, mit der die Entwicklungssatzung aufgehoben wird, und in den Fällen des § 163 Abs. 1 und 2 sowie des § 169 Abs. 1 Nr. 8 in Verbindung mit § 163 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuchs ist der Zeitpunkt der Abschlusserklärung maßgebend.“

3. § 30 wird aufgehoben; der bisherige § 31 wird § 30.

Artikel 5

Änderung der Raumordnungsverordnung

Die Raumordnungsverordnung vom 13. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2766), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 4 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird das Wort „Vorhaben“ durch die Wörter „Planungen und Maßnahmen“ sowie die Angabe „§ 6a“ durch die Angabe „§ 15“ ersetzt.

b) In Satz 2 wird das Wort „Vorhaben“ durch die Wörter „Planungen und Maßnahmen“ ersetzt.

c) Satz 3 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 1 wird die Angabe „§ 19 Abs. 1 Nr. 3“ ersetzt durch die Angabe „§ 35“.

bb) In Nummer 4 werden die Wörter „§ 7 Abs. 2 des Abfallgesetzes“ ersetzt durch die Wörter „§ 31 Abs. 2 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes“.

cc) Nach Nummer 18 wird der Punkt durch ein Semikolon ersetzt und folgende Nummer 19 angefügt:

„19. Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben.“

2. § 2 wird aufgehoben.

Artikel 6**Rückkehr zum einheitlichen Verordnungsrang**

Die auf Artikel 3 bis 5 beruhenden Teile der dort geänderten Rechtsverordnungen können aufgrund der jeweils einschlägigen Ermächtigung durch Rechtsverordnung geändert werden.

Artikel 7**Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes**

Das Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom . . . , wird wie folgt geändert:

1. § 24 wird wie folgt gefaßt:

„§ 24**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 von Naturschutz und Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des § 18 Abs. 2 und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 18 Abs. 5 nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Dabei sind die Darstellungen der Landschaftspläne zu berücksichtigen. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäischer Vogelschutzgebiete sind aus den in § 20 Abs. 2 oder 3*) genannten Gründen zulässig. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs.

(2) Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen und während der Planaufstellung nach den §§ 30 und 33 des Baugesetzbuchs sind die §§ 17 bis 20 nicht anzuwenden. Für Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 des Baugesetzbuchs gilt Satz 1 mit der Maßgabe, daß § 20 Abs. 2 oder 3 anzuwenden ist. Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuchs sowie für Bebauungspläne, soweit sie eine Planfeststellung ersetzen, bleibt die Geltung der §§ 17 bis 20 unberührt.

(3) Entscheidungen nach § 18 über Vorhaben nach § 35 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuchs und Entscheidungen über die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 34 des Baugesetzbuchs ergeben im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Äußert sich in den Fällen des § 34 des Baugesetzbuchs die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde nicht binnen eines Monats, kann die für die Entscheidung zuständige Behörde davon ausgehen, daß Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege von dem Vorhaben nicht berührt werden. Das Benehmen ist nicht erforderlich bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen

*) Es wird auf die mit dem Entwurf der Bundesregierung vorgesehene Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen (vgl. den Anhang).

und während der Planaufstellung nach den §§ 30 und 33 des Baugesetzbuchs und in Gebieten mit Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs."

2. § 64 Abs. 2 und 3 und § 66 werden aufgehoben.

Artikel 8**Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), wird wie folgt geändert:

1. In § 2 Abs. 3 werden das Komma am Ende der Nummer 3 durch einen Punkt ersetzt und die Nummer 4 gestrichen.

2. § 17 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird wie folgt gefaßt:

„Aufstellung von Bebauungsplänen“.

b) In Satz 1 werden die Wörter „Bebauungspläne oder Satzungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 3 und 4“ durch die Wörter „Bebauungspläne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 3“ ersetzt.

3. In der Anlage zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung werden der Punkt am Ende der Nummer 17 durch ein Komma ersetzt und folgende Nummer 18 angefügt:

„18. Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung ab einer Geschoßfläche von 5000 m², für die Bebauungspläne aufgestellt werden.“

Artikel 9**Änderung der Verwaltungsgerichtsordnung**

Dem § 47 Abs. 6 der Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), welche zuletzt geändert worden ist durch . . . , wird folgender Satz 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 § 215a des Baugesetzbuchs behoben werden, so erklärt das Obergericht die Satzung oder Rechtsverordnung bis zur Behebung der Mängel für nicht wirksam.“

Artikel 10**Bekanntmachung des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung**

Das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau kann den Wortlaut des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung in der

vom Inkrafttreten dieses Gesetzes an geltenden Fassung im Bundesgesetzblatt bekanntmachen.

Artikel 11**Inkrafttreten; Außerkrafttreten**

(1) Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 1998 in Kraft.

(2) Das Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 630) und das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) treten mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes außer Kraft.

(3) Artikel 2 § 23 Abs. 2 dieses Gesetzes tritt am 31. Dezember 2001 außer Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

I. Grundlagen

Die räumliche Planung soll in die Lage versetzt werden, auf die ständig wachsenden inhaltlichen Anforderungen flexibler reagieren zu können. Der Standort Deutschland verlangt zügige und überschaubare Planungsverfahren. Das Recht der Bauleitplanung und Raumordnung soll daher durch Vereinheitlichung der Verfahren und Instrumente übersichtlicher und einfacher gestaltet werden. Zugleich sollen durch die vorgesehene Integration der umweltbezogenen Anforderungen unmittelbar im Baugesetzbuch und Raumordnungsgesetz bestehende fachliche Schranken überwunden und eine ganzheitliche, die nachhaltige Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland fördernde Planung ermöglicht werden. Zusätzliche Verkehrsströme sollen durch eine stärkere Mischung bislang getrennter Nutzungen und Funktionen innerhalb der Städte und Gemeinden vermieden, bislang vorhandene Restriktionen in der Baunutzungsverordnung deshalb aufgehoben werden. Damit sollen zugleich die Ergebnisse der zweiten Konferenz der Vereinten Nationen über menschliche Siedlungen (Habitat II) umgesetzt werden.

Vorgesehener Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderungen im Planungsrecht ist der 1. Januar 1998.

1. Einheitliches Städtebaurecht

a) Gründe für eine Regelung

Ein einheitliches Städtebaurecht ist eine grundlegende Voraussetzung für die Sicherung des Standorts Deutschland. Der Deutsche Bundestag hat daher anlässlich der Verabschiedung des Investitionserleichterungs und Wohnbaulandgesetzes am 12. Februar 1993 einen Beschluß zur Fortentwicklung des Städtebaurechts gefaßt, der wie folgt lautet:

„Der Deutsche Bundestag bekundet seinen Willen, nach Auslaufen des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch und der Überleitungsvorschriften für die neuen Länder das Städtebaurecht des Bundes wieder einheitlich im Baugesetzbuch zusammenzuführen. Er fordert daher die Bundesregierung auf, dem Deutschen Bundestag rechtzeitig vor Auslaufen des Maßnahmengesetzes und der Überleitungsregelungen über deren Wirkung ... zu berichten und hierzu seine Rechtstatsachen und Wirkungsforschung zu verstärken“ (Beschluß des Deutschen Bundestages, zu Bundesratsdrucksache 82/93 vom 12. Februar 1993).

Die vom Deutschen Bundestag geforderte Zusammenführung der Vorschriften des Baugesetzbuchs, des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch und der Sondervorschriften für die neuen Länder, die bislang in § 246a des Baugesetzbuchs geregelt sind, ist Schwerpunkt der beabsichtigten Vereinheitlichung

des Städtebaurechts (siehe II 1 a). Darüber hinaus sollen strukturelle Vereinfachungen im Planungsrecht (siehe II 1 b), die Stärkung der kommunalen Planungshoheit durch Reduzierung staatlicher Kontrolle (siehe II 1 c), die weitere Klärung des Verhältnisses des Bauplanungsrechts zum Umwelt- und Fachplanungsrecht, hier insbesondere die Fortentwicklung des „Baurechtskompromisses“ zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren und die Verdeutlichung des Gebots einer umfassenden Abwägung der durch die Planung betroffenen Belange (siehe II 1 d), die Übernahme der Möglichkeiten der vertraglichen Zusammenarbeit der Gemeinden mit Investoren in das Dauerrecht (siehe II 1 e), die Planerhaltung und Stärkung der Bestandskraft von städtebaulichen Satzungen (siehe II 1 f) und die zügige Durchführung der Rechtschutzverfahren (siehe II 1 g) zur Fortentwicklung des Städtebaurechts beitragen.

Die Vorschläge für ein einheitliches Städtebaurecht und seine Fortentwicklung gehen vielfach zurück auf Vorschläge der im Januar 1995 berufenen Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuchs unter Vorsitz von Prof. Dr. Schlichter. Der Bericht vom 28. Oktober 1995 wurde Bundesminister Prof. Dr. Töpfer am 29. November 1995 übergeben.

Darüber hinaus sind auch die Überlegungen der Unabhängigen Expertenkommission zur Vereinfachung und Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren vom November 1994 berücksichtigt worden.

Einen wesentlichen Beitrag zu einem einheitlichen Städtebaurecht soll schließlich die behutsame Fortentwicklung der Vorschriften des Besonderen Städtebaurechts leisten (siehe II 1 h).

b) Gesetzgebungskompetenzen

Gemäß Artikel 72 Abs. 2 des Grundgesetzes hat der Bund im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung – hier zugewiesen nach Artikel 74 Abs. 1 Nr. 18 des Grundgesetzes für das Bodenrecht – das Gesetzgebungsrecht, wenn und soweit die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet oder die Wahrung der Rechts- oder Wirtschaftseinheit im gesamtstaatlichen Interesse eine bundesgesetzliche Regelung erforderlich machen. Die Novellierung des Baugesetzbuchs dient der Wahrung der Rechts- oder Wirtschaftseinheit im gesamtstaatlichen Interesse und erfordert demgemäß ein Tätigwerden des Bundesgesetzgebers:

Durch die vorgeschlagene Änderung des Baugesetzbuchs soll die Bodennutzung im gesamten Bundesgebiet einheitlich geregelt werden. Insbesondere Investoren und Bauherren benötigen für ihre wirtschaftliche Betätigung bundesweit gleiche baupla-

nungsrechtliche Voraussetzungen und Bedingungen; ein Verzicht auf eine einheitliche Regelung würde zu erheblichen Wettbewerbsverzerrungen führen. Gerade die überregional tätigen Investoren würden bei der Schaffung von baulichen Anlagen im Hinblick auf unterschiedliche regionale Vorschriften erheblich beeinträchtigt. Zudem bestünde auch die Gefahr einer Einschränkung der innerstaatlichen Mobilität der Bürger, wenn die Möglichkeiten der Bautätigkeit regional unterschiedlich ausgestaltet würden. Ein Verzicht auf eine bundeseinheitliche Regelung würde zugleich zu einer Zersplitterung rechtlicher Regelungszusammenhänge führen, die es dem Bürger erschweren würde, sich in zumutbarer Weise an dem jeweils zu beachtenden Baurecht zu orientieren, falls er ein eigenes Bauvorhaben realisieren will. Es liegt damit im gesamtstaatlichen Interesse, daß die Regeln des Baugesetzbuchs (und auch der Baunutzungsverordnung – vgl. Artikel 3) nicht von den örtlichen oder regionalen Besonderheiten eines Landes geprägt werden, sondern überregional gleiche rechtliche Rahmenbedingungen schaffen. Bei den mit den Artikeln 7, 8 und 9 vorgeschlagenen Rechtsänderungen handelt es sich um Folgeänderungen zu Artikel 1, die Ausführungen zur gebotenen Wahrung der Rechts- oder Wirtschaftseinheit gelten daher entsprechend.

2. Neuregelung des Rechts der Raumordnung

a) Gründe für eine Neuregelung

Baugesetzbuch (BauGB) und Raumordnungsgesetz (ROG) bilden zusammen das Raumplanungsrecht des Bundes. Das BauGB regelt die örtlichen Erfordernisse der räumlichen Planung, das ROG die übergeordneten Anforderungen. Beide Regelungsmaterien hängen eng miteinander zusammen; sie sind im europäischen Ausland überwiegend kompetenzrechtlich zusammengefaßt.

Während das BauGB bereits 1986 eine erste grundlegende Überarbeitung erfahren hat und nun erneut überarbeitet werden soll (Artikel 1 dieses Entwurfs), wurde das ROG von 1965 zwar wiederholt in Einzelaspekten novelliert, aber noch nicht grundlegend an die heutigen Planungsanforderungen angepaßt. Da zugleich durch Änderung von Artikel 75 GG die Voraussetzungen und Bedingungen für eine Rahmengesetzgebung des Bundes neu gefaßt worden sind, soll das Raumordnungsrecht nun grundlegend überarbeitet und insgesamt neu geregelt werden. Das Gesetz soll in vier Abschnitte untergliedert werden:

- Allgemeine Vorschriften
- Raumordnung in den Ländern, Ermächtigung zum Erlaß von Rechtsverordnungen
- Raumordnung im Bund
- Überleitungs- und Schlußvorschriften.

b) Gesetzgebungskompetenzen

Hinsichtlich der Gesetzgebungsbefugnis geht der Entwurf von der vom Bundesverfassungsgericht vorgegebenen Zuständigkeitsaufteilung im Bereich der Raumordnung aus (BVerfGE 3, 407 [427, 428],

BVerfGE 15, 1 [16]). Danach steht dem Bund eine Vollkompetenz aus der Natur der Sache für eine Raumplanung in ihren über die Länder hinausgreifenden Zusammenhängen zu. Ferner können die Rechtswirkungen der Pläne verschiedener Stufen durchgehend vom Bundesgesetzgeber geregelt werden. Davon zu unterscheiden ist die Raumordnung in den Ländern, die der Bund kraft Rahmenkompetenz in den durch Artikel 75 GG bestimmten Grenzen regeln darf. Hierunter fallen die §§ 7 bis 16 des Abschnitts 2 des Entwurfs. Demgegenüber sind Abschnitt 1 des Entwurfs, der die für die Raumordnung in Bund und Ländern gleichermaßen geltenden Aufgabenbeschreibung, Leitvorstellung, Begriffsbestimmungen, Grundsätze und Rechtswirkungen regelt, und Abschnitt 3 „Raumordnung im Bund“ der Kompetenz aus der Natur der Sache zuzuordnen. Abschnitt 4 enthält die üblichen Überleitungs- und Schlußvorschriften.

c) Voraussetzungen für eine Gesetzgebung des Bundes

Die Voraussetzungen für eine Gesetzgebung des Bundes nach Artikel 72 Abs. 2 GG bzw. Artikel 75 Abs. 1 i. V. m. Artikel 72 Abs. 2 GG sind gegeben. Aufgrund einer umfangreichen und lang andauernden Fortentwicklung des sonstigen Raumplanungs- und Fachplanungsrechts des Bundes ist die Verzahnung des Raumordnungsrechts mit diesen Rechtsmaterien nicht mehr hinreichend gewährleistet. Auch müssen die Instrumente der Raumordnung im Gefüge des Planungsrechts fortentwickelt werden, um die Rechts- und Wirtschaftseinheit im gesamtstaatlichen Interesse, insbesondere bei der Entwicklung und Sicherung von Raumfunktionen und Raumnutzungen zu wahren. Ferner soll durch das Gesetz insbesondere die Regionalplanung gestärkt werden, weil bei einer regional zunehmend unterschiedlichen Bevölkerungs-, Arbeitsplatz- und Einkommensentwicklung der Region als räumlicher Handlungsebene eine zunehmende Bedeutung bei der Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse zukommt.

d) Inanspruchnahme der Rahmenkompetenz des Bundes

Soweit der Gesetzentwurf in Abschnitt 2 die Rahmenkompetenz des Bundes nach Artikel 75 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GG in Anspruch nimmt, ist er als Richtliniengesetz an die Landesgesetzgeber ausgeformt.

Der Abschnitt enthält keine unmittelbar gegenüber dem Bürger oder der Verwaltung geltende Regelung. Die nach dem geltenden Recht unmittelbar geltende Regelung beim Abweichungsverfahren in § 5 Abs. 5 Satz 2 ROG soll in das Überleitungsrecht des Entwurfs übernommen werden (§ 23 Abs. 2 Entwurf) und nach Ablauf der Frist für die Umsetzung durch die Länder außer Kraft treten (Artikel 11 Abs. 3 Entwurf). Die Überleitungsvorschrift ist insoweit erforderlich, als einzelne Länder der seit dem 1. Mai 1993 bestehenden Umsetzungsverpflichtung von § 5 Abs. 5 Satz 1 ROG noch nicht nachgekommen sind. An der Möglichkeit, das Abweichungsverfahren unmittelbar aufgrund von Bundesrecht anwenden zu können, besteht nach wie vor aus Gründen der Ver-

fahrensbeschleunigung ein herausragendes Bundesinteresse, weil so insbesondere bei Infrastrukturvorhaben zeitaufwendigere Verfahren zur Änderung von Zielen der Raumordnung vermieden werden können. Im übrigen werden die Landesbehörden durch die Überleitungsvorschrift lediglich ermächtigt, nicht aber verpflichtet, Abweichungsverfahren durchzuführen.

Punktueller Vollregelungen sind in Abschnitt 2 des Entwurfs nicht enthalten. In Einzelheiten gehende Regelungen, die in §§ 12, 15 und 17 Abs. 2 Entwurf enthalten sind, bilden sowohl quantitativ als auch qualitativ die Ausnahme. Soweit sie bei der Regelung des Raumordnungsverfahrens anzutreffen sind (§ 15 Entwurf), sollen sie gegenüber dem geltenden Recht (§ 6a ROG) deutlich zurückgeführt werden und betreffen nun Regelungen wie die Befristung des Raumordnungsverfahrens (§ 15 Abs. 7 Entwurf), die aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung im Gesamtstaatlichen Interesse erforderlich sind.

Die Verordnungsermächtigung in § 17 Abs. 1 Entwurf bezieht sich darauf, in § 7 Abs. 2 Entwurf verwandte Begriffe näher zu erläutern und dafür Planzeichen vorzusehen; sie dient insofern der Entlastung des Gesetzes (vgl. BVerwG, NJW 1986, 951, 952). Absatz 2 übernimmt die Ermächtigung des § 6a Abs. 2 ROG, in einer Verordnung der Bundesregierung die Planungen und Maßnahmen zu bezeichnen, bei denen ein Raumordnungsverfahren durchzuführen ist, wenn sie im Einzelfall raumbedeutsam sind und überörtliche Bedeutung haben. Sie soll insoweit der gleichgerichteten raumordnerischen Beurteilung für überwiegend bundesrechtlich geregelte Planungs-, Genehmigungs- und Zulassungsverfahren und der Entlastung des Gesetzes dienen. Im übrigen ist der Katalog raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen in § 1 Raumordnungsverordnung (RoV) nicht abschließend.

3. Mehr Nutzungsmischung und flexiblere Dichtevorschriften in der Baunutzungsverordnung

Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzubereiten und zu leiten. Ein wesentliches Ziel ist es danach, die Siedlungsentwicklung sowohl in den Städten wie auch in kleineren Gemeinden auf geeignete Standorte zu konzentrieren. Die tatsächliche räumliche Entwicklung weist gegenläufige Entwicklungen auf: Einzelhandelsstandorte auf der „Grünen Wiese“ und ausschließliche Wohnbebauung in peripheren Lagen vergrößern das Verkehrsaufkommen und verringern die Funktionsfähigkeit unserer Innenstädte.

Insbesondere die Funktionen der Innenstädte und Stadtteilzentren sollen daher durch geeignete planerische Maßnahmen nachhaltig gestärkt werden. Dies erfordert eine größere Nutzungsvielfalt, gegebenenfalls auch eine dichtere Bebauung. Die Regelungen der Baunutzungsverordnung sollen zu diesem Zweck insgesamt mischungsfreundlicher und flexibler angewendet werden können.

II. Wesentliche Regelungen im Überblick

1. Städtebaurecht

a) Zusammenführung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften im Baugesetzbuch

Ein großer Teil der Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch soll – entsprechend dem eingangs angesprochenen Beschluß des Bundestages, das Städtebaurecht des Bundes wieder einheitlich im Baugesetzbuch zusammenzuführen – in das Baugesetzbuch übernommen werden. So erscheint es nicht sinnvoll, das befristet geltende Recht des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch ersatzlos auslaufen zu lassen, weil sich jedenfalls ein Teil der Regelungen bewährt hat und die Praxis darauf eingestellt ist. Mit den zwischenzeitlich gewonnenen Erfahrungen können nur wenige Regelungsgehalte als mittlerweile mehr oder weniger gegenstandslos angesehen werden. Dies entspricht auch der Auffassung der Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuchs, zumal der Aspekt der Erleichterung und Beschleunigung von Investitionen unterdessen an Bedeutung gewonnen habe (Bericht der Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuchs vom 28. Oktober 1995, Randnummer 172f.) Hinsichtlich der Sonderregelungen für die neuen Länder ist auch die Expertenkommission einmütig der Auffassung, daß diese ab 1. Januar 1998 weder wünschenswert noch erforderlich seien (Bericht Randnummer 201). Es soll daher zu folgender Zusammenführung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften im Baugesetzbuch kommen:

aa) Integration des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in das Baugesetzbuch

(1) Mit dem Ziel einer beschleunigten Bereitstellung von Bauland und der Zulassung von Bauvorhaben sollen in der Praxis bewährte Regelungen aus dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch, die bislang nur für den Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs und für Wohnbauvorhaben eingesetzt werden konnten, in das Baugesetzbuch übernommen werden. Vorgeschlagen wird daher die:

- Übernahme der Verkürzung der Dauer der Auslegung bei der Bürgerbeteiligung im Wiederholungsfall für alle Bebauungsplanverfahren (bislang § 2 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch) und Ausdehnung auch auf Flächennutzungsplanverfahren,
- Übernahme der Befristung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange auf einen Monat sowie der Anordnung einer materiellen Präklusion nach Fristablauf für alle Bebauungsplanverfahren (bislang § 2 Abs. 4 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch) und Ausdehnung auch auf Flächennutzungsplanverfahren,
- Übernahme und Erweiterung des Verzichts auf das Anzeigeverfahren auf alle Bebauungspläne, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sind (bislang § 2 Abs. 6 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch),

- Übernahme und Vereinheitlichung der Vorschriften zum Vorkaufsrecht (bislang § 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch),
- Zusammenführung und Fortentwicklung der Möglichkeiten der Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans (bislang § 4 Abs. 1, 1 a und 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch),
- Übernahme des Anwendungsbereichs der „erweiterten“ Abrundungssatzung (bislang § 4 Abs. 2 a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch) und Erstreckung auf alle Bauvorhaben,
- Übernahme der erleichterten Zulassung von Nutzungsänderungen zugunsten von Wohnbauvorhaben im Außenbereich – verbunden mit einer einheitlichen Regelung der Umnutzungsmöglichkeiten auch zu gewerblichen Zwecken – innerhalb von fünf Jahren nach Aufgabe einer privilegierten Nutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes sowie Übernahme der erleichterten Neuerrichtung bestandsgeschützter, aber erneuerungsbedürftiger Wohngebäude (bislang § 4 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch),
- Übernahme des Regelungsgehalts der Außenbereichssatzung (bislang § 4 Abs. 4 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch),
- Übernahme des städtebaulichen Vertrags (bislang § 6 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch),
- Übernahme des Vorhaben- und Erschließungsplans (bislang § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch).

Die gesetzliche Anordnung, daß Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Genehmigung eines Vorhabens keine aufschiebende Wirkung haben (bislang § 10 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch), soll unabhängig vom Zweck des Vorhabens in allgemeiner Form in der Verwaltungsgerichtsordnung geregelt werden, die zur Zeit geändert wird.

(2) Nicht übernommen werden sollen hingegen Regelungen aus dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch, die sich in der Vergangenheit in der Praxis nicht bewährt haben oder durch andere Regelungen überflüssig werden. Vorgeschlagen wird daher der:

- Verzicht auf die Sonderregelungen für den dringenden Wohnbedarf, da ihr Inhalt weitgehend mit Geltung für alle Vorhaben in das Dauerrecht übernommen werden soll (bislang §§ 1 und 2 Abs. 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch),
- Verzicht auf den Wegfall der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bei Bebauungsplanverfahren (bislang § 2 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch),
- Verzicht auf die ausdrückliche gesetzliche Möglichkeit eines Anhörungstermins für die Träger öffentlicher Belange anstelle einer schriftlichen Beteiligung (bislang § 2 Abs. 5 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch),
- Verzicht auf die Sonderregel zur Änderung eines Bebauungsplans, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt werden (bislang § 2 Abs. 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch),

- Verzicht auf den Bebauungsplan ausschließlich zum Ausschluß von Vergnügungsstätten (bislang § 2 a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch),
- Verzicht auf die ergänzenden bundesrechtlichen Fristenregelungen bei der Erteilung von Genehmigungen durch die Landesbehörden (bislang § 5 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch).

Die zur Prüfung der Praxistauglichkeit der zuletzt genannten Vorschriften in Auftrag gegebenen Rechtstatsachenuntersuchungen und Rechtsgutachten haben ergeben, daß ihre Anwendung in Relation zum gesamten Verfahrensablauf eines Bebauungsplanverfahrens teilweise nur zu unwesentlichen Beschleunigungseffekten geführt hat oder sie gar nicht aufgegriffen wurden (so § 2 Abs. 2 für die frühzeitige Bürgerbeteiligung und § 2 Abs. 5 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch zum Anhörungstermin).

Andere Vereinfachungs- und Beschleunigungseffekte haben dagegen die an das Baugesetzbuch zu stellenden Anforderungen an Planungssicherheit und Planmäßigkeit so herabgesetzt (so § 2 Abs. 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch zur Änderung von Bebauungsplänen), daß sie keine dauerhafte Übernahme rechtfertigen.

Der nach § 2 a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch zulässige Ausschluß von Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich durch einen „Bebauungsplan“ mit einer ausschließlich textlichen, negativen Festsetzung sollte angesichts der damals befürchteten Massierung solcher Anlagen im Bereich des § 34 des Baugesetzbuchs kurzfristig eine Interventionsmöglichkeit schaffen; ein solcher Plan ist auf lange Sicht mit dem vom Baugesetzbuch angestrebten Planmäßigkeitsprinzip und positivem Gestaltungsgebot aber unvereinbar. Seit Geltung der Baunutzungsverordnung von 1990, die die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten umfassend geregelt hat, können vergleichbare Ausschlußwirkungen durch eine positive Überplanung gesteuert werden, so daß mittlerweile ausreichend Zeit für eine gestaltende Planung zur Verfügung stand. Im übrigen wirken die Ausschlußregeln der Baunutzungsverordnung vermittelt über die Bezugnahme in § 34 Abs. 2 und – nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom 15. Dezember 1994 (4 C 13.19, DVBl. 1995, S. 515, 516) – auch als Auslegungshilfe in § 34 Abs. 1 des Baugesetzbuchs für Baugenehmigungsverfahren für Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich. Die Regelung des § 2 a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch ist daher mit Fristablauf überflüssig.

Die Fristenregelungen des § 5 des Maßnahmengesetzes sind durch kürzere Fristen der Landesgesetzgeber in den zwischenzeitlich fortgeschriebenen Landesbauordnungen entbehrlich geworden.

Ein Verzicht auf die genannten Regelungen ist damit im Interesse einer Vereinfachung und Vereinheitlichung des Baurechts geboten.

bb) Verzicht auf Sonderregeln für die neuen Länder
Als wichtiger Beitrag zur Vereinheitlichung des Städtebaurechts und in Übereinstimmung mit der Einschätzung der Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuchs (Bericht Randnummer 201) soll auf die Verlängerung und Fortführung der Sonderregelungen des § 246a des Baugesetzbuchs, die bislang zusätzlich in den neuen Ländern neben dem Baugesetzbuch zu beachten sind, angesichts des hier mittlerweile erreichten Planungsstandards verzichtet werden. Die wenigen weiterhin benötigten Regelungen sollen in generalisierter Form in das Dauerrecht übernommen werden.

b) Strukturelle Vereinfachungen des Bauplanungsrechts

Die in Folge der letzten Novellierungen des Bauplanungsrechts eingetretene Differenzierung zwischen verschiedenen bauplanungsrechtlichen Instrumenten, die sich in ihrem Anwendungsbereich überlagern, soll auf ein überschaubares Maß zurückgeführt werden. Dies führt zu einer größeren Übersichtlichkeit und leichteren Anwendung des Städtebaurechts:

aa) Zusammenführung der Baurechte schaffenden Satzungen im Baugesetzbuch

Es ist beabsichtigt, die in § 34 des Baugesetzbuchs und § 4 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vorgesehenen Satzungsermächtigungen bei der Zusammenführung im Baugesetzbuch zu vereinheitlichen.

Im einzelnen handelt es sich dabei um die

- die Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 des Baugesetzbuchs),
- die Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 2, des Baugesetzbuchs),
- die Abrundungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs), die nur in Kombination mit der Klarstellungs- oder Entwicklungssatzung möglich ist,
- die Erweiterung dieser Abrundungssatzung für Wohnbauvorhaben (§ 4 Abs. 2a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch) und
- die Außenbereichssatzung für Wohnbauvorhaben (§ 4 Abs. 4 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch).

Der Gesetzgeber wollte durch die schrittweise, in verschiedenen Novellen nach und nach eingeführten und erweiterten Satzungen einem Bedürfnis der Praxis Rechnung tragen, Streitfälle über die Bebaubarkeit von Grundstücken an der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich und bei Wohnbebauung im Außenbereich durch eine gemeindliche Willensäußerung vorab auszuräumen. Die Verfahren zur Aufstellung dieser Satzungen (also Bürgerbeteiligung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Anzeige- oder Genehmigungsverfahren) sind jeweils einzeln geregelt; auch unterscheiden sich die Satzungen untereinander hinsichtlich ihrer Bindung an die Vorgaben des Flächennutzungsplans und der Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Angesichts der aufgezeigten Unterschiede spricht sich demgegenüber die Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuchs sogar für eine Abschaffung dieser Satzungen aus, sie erhofft sich einen erheblichen Vereinfachungseffekt für das Bauplanungsrecht. Sie verweist darauf, daß sich die Vorteile der Satzungen gegenüber Bebauungsplänen (die im übrigen auch Satzungen sind) als marginal erweisen. Weder in verfahrensrechtlicher noch in materiell-rechtlicher Hinsicht könnten die Gemeinden mögliche Erleichterungen durch Ausweichen auf diese Satzungen für sich in Anspruch nehmen; die Kommission verweist diesbezüglich darauf, daß die Bürger- und Trägerbeteiligung sowie das Abwägungsgebot auch bei den Baurechte schaffenden Satzungen nicht außer Acht gelassen werden dürften (Bericht Randnummer 227). Der Kommissionsvorschlag eines Verzichts auf diese Satzungen geht indes zu weit. Dem Anliegen der Expertenkommission zur Vereinfachung des Bauplanungsrechts soll deshalb durch eine Vereinheitlichung der materiell- und verfahrensrechtlichen Anforderungen an die genannten Satzungstypen Rechnung getragen werden (vgl. § 34 Abs. 4 und 5 und § 35 Abs. 6 des Entwurfs). Zugleich soll der bislang nur auf Wohnbauvorhaben beschränkte Anwendungsbereich der erweiterten Abrundungssatzung durch Ausdehnung auch auf andere Vorhaben verallgemeinert und in das Dauerrecht übernommen werden.

bb) Einführung eines vereinfachten Verfahrens

Die Regelung des § 13 des Baugesetzbuchs soll als grundlegende Bezugsnorm aufgewertet werden. Die bislang nach dieser Vorschrift bestehende Möglichkeit der Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen soll daher in einer verkürzten und vereinheitlichten Fassung neu geregelt werden und insbesondere auch die Aufstellung der soeben angesprochenen städtebaulichen Satzungen zügig ermöglichen.

cc) Wegfall der Teilungsgenehmigung

Die behördliche Genehmigungspflicht für die Teilung von Grundstücken nach dem bisherigen § 19 des Baugesetzbuchs soll - auch entsprechend einem Mehrheitsvotum der Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuchs (Bericht Randnummer 272) - weitgehend entfallen. Bei den Vorschriften über die Teilungsgenehmigung handelt es sich zwar einerseits um ein eingespieltes Instrumentarium des Städtebaurechts. Andererseits war die Notwendigkeit dieser Vorschriften bei den verschiedenen Änderungen des Städtebaurechts des Bundes stets umstritten. Die bisherigen Vorschriften über die Teilungsgenehmigung vermögen weder die städtebauliche Ordnung umfassend zu gewährleisten noch dem Erwerber die Sicherheit zu geben, ein bebaubares Grundstück zu erhalten. Angesichts dieser unzureichenden Funktionen der Teilungsgenehmigung erscheint der damit verbundene hohe Aufwand, insbesondere der personelle Aufwand, nicht mehr vertretbar. Dies gilt vor allem in einer Zeit, in der staatliche Aufgaben mit dem Ziel der Entbürokratisierung und Deregulierung weitgehend abgebaut werden sollen. Nach einer Hochrechnung der Bundesfor-

schungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung könnten damit ca. 200 000 Genehmigungsverfahren in der Bundesrepublik Deutschland künftig entfallen.

dd) Zusammenführung der Vorkaufsrechte

Die bisherigen, unterschiedlichen Regelungen für die beim Kauf von Grundstücken den Gemeinden zustehenden Vorkaufsrechte in den §§ 24 bis 28 des Baugesetzbuchs einerseits und in § 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch andererseits sollen zusammengefaßt und soweit wie möglich vereinheitlicht werden. Ebenso sollen die unterschiedlichen Regelungen für die Bemessung der Entschädigung bei Ausübung des Vorkaufsrechts vereinheitlicht werden. Außer in den Fällen, in denen sich die Bemessung der Entschädigung zwingend nach den Vorschriften des Enteignungsrechts bestimmt (§ 24 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs), soll die Gemeinde generell die Möglichkeit haben, die Entschädigung nach der Regelung des § 3 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch zum Verkehrswert des Grundstücks zu berechnen, wie sie seit der Einheit Deutschland bereits in den neuen Ländern gilt und sich dort bewährt hat.

c) Stärkung der kommunalen Planungshoheit durch Reduzierung staatlicher Kontrolle

Die durch § 2 Abs. 6 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vorgesehene Verkürzung des Bebauungsplanverfahrens durch Verzicht auf die Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde, wenn der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, führt wegen Entfallens einer staatlichen Kontrolle der gemeindlichen Bebauungsplanung zu gesteigerter kommunaler Eigenverantwortlichkeit. Die Regelung soll daher – nun nicht mehr beschränkt auf Bebauungspläne für dringenden Wohnbedarf – in § 10 in das Baugesetzbuch übernommen werden. Neben dem angestrebten Verzicht auf staatliche Kontrolle und der damit verbundenen Verkürzung der Bebauungsplanverfahren würde auch der Flächennutzungsplan deutlich aufgewertet, da nunmehr auf dieser Ebene die planerischen Grundentscheidungen abschließend getroffen werden müssen.

d) Klärung des Verhältnisses des Bauplanungsrechts zum Umwelt- und Fachplanungsrecht, insbesondere Fortentwicklung des „Baurechtskompromisses“ zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren

Durch Zusammenführung wichtiger umweltschützender Maßgaben und Verfahren unmittelbar im Baugesetzbuch soll die Steuerungsfähigkeit der Bauleitplanung für die gemeindliche Weiterentwicklung gestärkt werden. Zugleich soll der durch Artikel 20a des Grundgesetzes neu in die Verfassung eingefügten Staatszielbestimmung Umweltschutz im Bauplanungsrecht Rechnung getragen werden. Die Verantwortung der Gemeinden für eine umweltverträgliche, ökologisch orientierte Planung soll daher verdeutlicht und eine Integration der umweltbezogenen Belange unter dem Dach der Bauleitplanung als der

rechtlich maßgeblichen Planung auf der örtlichen Ebene erreicht werden. Auch der Bodenschutz als ein wichtiger materieller Belang der Bauleitplanung soll deshalb hier ausdrücklich einbezogen werden. Durch eine das Bundesnaturschutzgesetz ergänzende Regelung sollen die zusätzlichen materiellen Anforderungen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Gemeinschaft, die den Aufbau eines europaweiten Biotopverbundsystems zum Ziel hat, an Bauleitplanverfahren sichergestellt und mit den sonstigen Anforderungen aus dem Umweltbereich verzahnt werden.

Um die Befugnis der Gemeinde klarzustellen, diese und alle weiteren beispielhaft in § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs genannten Belange gemäß § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuchs gerecht gegeneinander abzuwägen, sollen die erwähnten umweltschützenden Belange in einem neuen § 1a des Baugesetzbuchs in den Kontext der Abwägung gestellt werden. Eine vergleichbare Klarstellung soll in § 4 des Baugesetzbuchs für das Verfahren der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgen; auch deren Stellungnahmen sind Gegenstand der Abwägung und damit – vorbehaltlich besonderer gesetzlicher Regelungen – für die Gemeinde im Abwägungsprozeß nicht bindend.

Das Verhältnis der Bauleitplanung zu besonderen Fachplanungsverfahren, die wegen ihrer gemeindeübergreifenden Bedeutung Durchsetzungskraft gegenüber örtlichen städtebaulichen Belangen erhalten müssen, soll schließlich in § 38 des Baugesetzbuchs verdeutlicht und zusätzlich an bestimmte Voraussetzungen geknüpft werden, durch die ihre Privilegierung gegenüber den städtebaulichen Belangen gerechtfertigt wird.

Im einzelnen soll dies durch folgende Regelungen erreicht werden:

aa) Bodenschutz

Die Belange des bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Bodenschutzes sollen in § 1a Abs. 1 des Baugesetzbuchs ausdrücklich geregelt werden. Damit wird zugleich der Zielsetzung des beabsichtigten Bundes-Bodenschutzgesetzes Rechnung getragen.

bb) Teilweise Überführung der Eingriffsregelung in das Baugesetzbuch

(1) Der sogenannte „Baurechtskompromiß“ des Bundesnaturschutzgesetzes, der die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unter Beachtung der Besonderheiten im Bauleitplanverfahren regelt, soll – soweit dort bislang bauplanerische Sachverhalte geregelt sind – unmittelbar in § 1a Abs. 2 und 5 des Baugesetzbuchs überführt und hier mit dem Ziel einer verbesserten Praxisausgleichlichkeit fortentwickelt werden. Die materielle naturschutzrechtliche Kernregelung verbleibt wegen ihres inhaltlichen und systematischen Zusammenhangs mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im übrigen im Bundesnaturschutzgesetz. Hierdurch ist sichergestellt, daß die das Verursacherprinzip kennzeichnenden Elemente – Vermeidung – Ausgleich – Ersatz – in der gesetzlich festgelegten Stufenfolge

auf der Ebene der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuchs berücksichtigt werden. Gleichzeitig soll gewährleistet werden, daß sich dabei die Prüfung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege an der die genannten Belange konkretisierenden Legaldefinition des Eingriffs im Bundesnaturschutzgesetz orientieren. Für eine Aufteilung der bisherigen Regelung und Übernahme eines Teils in das Baugesetzbuch sprechen im wesentlichen folgende Gründe:

- Inhaltlich handelt es sich bei dem zu überführenden Teil der Regelung um eine ergänzende Vorschrift für die Bauleitplanung, für die die Gesetzgebungskompetenz des Artikel 74 Abs. 1 Nr. 18 des Grundgesetzes („Bodenrecht“) in Anspruch genommen wird.
- Die Verankerung auch im Baugesetzbuch verdeutlicht die Bedeutung der ökologischen Belange für den gemeindlichen Abwägungsprozeß; auch werden Abgrenzungsfragen zu anderen umweltschützenden Verfahren (Umweltverträglichkeitsprüfung) und Maßgaben („Bodenschutzklausel“) entschieden.
- Die praktische Handhabung wird durch die Zusammenführung in einem Gesetz erleichtert. Der vorgesehene „Einbau“ in das Baugesetzbuch macht dabei deutlich, daß im städtebaulichen Planungsrecht ein naturschutzrechtlicher Eingriff mit seinem Ausgleich ein selbstverständlicher Bestandteil jeder städtebaulichen Planung ist und nicht als etwas von außen an die städtebauliche Planung Herangetragenes erscheint. Außerdem würde hierdurch das erforderliche Folgerecht im Baugesetzbuch den zutreffenden Anknüpfungspunkt erfahren; dadurch würden nicht nur systematische Zusammenhänge gewahrt, sondern – als Folge der einheitlichen Regelung – der Verwaltungsvollzug erheblich vereinfacht.

(2) Im Sinne der angesprochenen Fortentwicklung der Eingriffsregelung im Baugesetzbuch soll der naturschutzrechtliche Ausgleich zudem künftig verstärkt bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans erfolgen:

- Den Kommunen soll deshalb die Möglichkeit eingeräumt werden, ihr Gemeindegebiet auch unter Naturschutzaspekten fortzuentwickeln.
- Das von einzelnen Ländern bereits praktizierte Modell des „Öko-Kontos“ mit der zeitlichen Abkoppelung von Baumaßnahmen und Maßnahmen zum Ausgleich soll durch Einbindung der Flächennutzungsplanebene bundesrechtlich abgesichert werden.
- Die Zulässigkeit der Refinanzierung von Maßnahmen zum Ausgleich für durch Bauvorhaben verursachte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft soll nicht wie bisher auf den Bebauungsplan, der die Voraussetzungen für die „Eingriffe“ in Natur und Landschaft festsetzt, beschränkt bleiben; die Abrechnung von Maßnahmen zum Ausgleich soll künftig zugleich auf der Grundlage eines weiteren, aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplans erfolgen können.

Dies schließt auch einen gemeindeübergreifenden und damit regionalen Ausgleich nicht aus, wenn beide (oder auch mehrere) Gemeinden dies im Interesse einer Aufgabenteilung wollen.

(3) Die Baulandumlegung ist ein in der Praxis bewährtes, eigentümerfreundliches Instrument zur Schaffung von Bauland. Zweck der Umlegung ist es, Grundstücke in der Weise zu ordnen, daß nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Dieser privatnützige Zweck ist das entscheidende Merkmal für die verfassungsrechtliche Qualifikation der Umlegung als Inhaltsbestimmung des Eigentums. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich können daher in der Umlegung nur in dem Umfang bereitgestellt werden, in dem sie dem auf die Privatnützigkeit festgelegten Umlegungszweck entsprechen.

Die vorgesehenen Ergänzungen im Umlegungsrecht sollen der Klarstellung dienen, um in der Praxis auftretende Probleme bei der Aufbringung von Flächen zum Ausgleich künftig zu vermeiden. Es soll daher unter anderem herausgestellt werden, daß eine Vorwegausscheidung von „Flächen zum Ausgleich“ nach § 55 Abs. 2 des Baugesetzbuchs möglich ist. Dabei soll unterschieden werden zwischen Flächen zum Ausgleich, die für den Bau von Erschließungsanlagen, vor allem also für den Bau von Straßen, erforderlich werden (verkehrsbedingte Flächen zum Ausgleich) und Flächen zum Ausgleich, die für die privaten Bauflächen ausgewiesen und diesen zugeordnet werden (bauflächenbedingte Flächen zum Ausgleich). Mit den vorgesehenen Ergänzungen der §§ 57 ff. des Baugesetzbuchs soll die Zuteilung von Flächen zum Ausgleich als „natürlicher Annex“ zu den Bauflächen verdeutlicht werden.

(4) Ergänzend sollen flankierende Regelungen in den §§ 5 Abs. 2 a, 9 Abs. 1 a, 135 a bis c und 200 a des Entwurfs erfolgen.

cc) Verdeutlichung der Anforderungen von Fachplänen für die bauleitplanerische Abwägung

§ 1 a Abs. 4 des Baugesetzbuchs soll die aus dem Umweltbereich in Form von Fachplänen an die Abwägung gestellten Anforderungen verdeutlichen. Damit soll im Interesse einer Vereinfachung des Planungsprozesses klargestellt werden, daß die Aussagen der Fachpläne keinen Vorrang vor anderen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuwägenden Belangen entfalten, soweit bundesrechtlich nichts weitergehendes zugunsten der Fachplanungen angeordnet ist.

dd) Überführung der Umweltverträglichkeitsprüfung bei Bebauungsplanverfahren in das Baugesetzbuch

§ 1 a Abs. 3 und 4 des Baugesetzbuchs soll das Verfahren der Umweltverträglichkeitsprüfung, soweit es im Rahmen von bestimmten vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren durchzuführen ist, ohne materielle Rechtsänderung in das Baugesetzbuch überführen. Hierdurch soll der Stellenwert der Umweltverträglichkeitsprüfung für diese Bebauungs-

planverfahren verdeutlicht und eine Zusammenführung mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Abwägungsprozeß ermöglicht werden.

In Ergänzung der Anlage zu § 3 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung sollen – entsprechend den Vorschlägen der Europäischen Kommission zur Änderung der Richtlinie über die projektbezogene Umweltverträglichkeitsprüfung – zusätzlich ab einer Geschosfläche von 5000 m² Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens unterworfen werden.

ee) Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Die wesentliche Umsetzung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Gemeinschaft (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen – ABl. EG Nr. L 206 S. 7) soll im Rahmen der (zeitlich geringfügig) zuvor beabsichtigten Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes erfolgen, auf dessen Grundlage künftig die für das beabsichtigte europaweite Biotopverbundsystem erforderlichen Schutzgebiete ausgewiesen und geschützt werden sollen. In Ergänzung des geänderten Bundesnaturschutzgesetzes soll der Schutz des nach der Europäischen Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie aufzubauenden Biotopverbundsystems jedoch auch durch einen ausdrücklich erwähnten Abwägungsbelang in § 1a Abs. 4 des Baugesetzbuchs flankiert werden. Zudem soll durch eine Inbezugnahme der Maßgaben des geänderten Bundesnaturschutzgesetzes sichergestellt werden, daß Bauleitplanungen, soweit sie Eingriffe mit Auswirkungen auf Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung und Vogelschutzgebiete hervorrufen können, den Anforderungen der Richtlinie genügen. Beeinträchtigungen geschützter Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete sind aus den im geänderten Bundesnaturschutzgesetz genannten Gründen zulässig.

ff) Verdeutlichung der Stellung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren

In § 4 des Baugesetzbuchs soll klargestellt werden, daß die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, die den Belangen der Fachplanungen im Planungsprozeß Geltung verschaffen sollen, die Gemeinden bei ihrer Entscheidung über die Aufstellung und Inhalte eines Bauleitplans nicht binden, sondern Gegenstand ihrer eigenverantwortlich wahrzunehmenden Abwägungsentscheidung sind. Hier ist es in der Vergangenheit vielfach zu Mißverständnissen im Abwägungsprozeß gekommen.

gg) Vereinfachung und Neuregelung des Vorrangs für solche Fachplanungen, die die Berücksichtigung städtebaulicher Belange ermöglichen

Durch eine Neufassung von § 38 des Baugesetzbuchs sollen die Gründe für den Vorrang von fachgesetzlichen Planungsverfahren vor dem Bauplanungsrecht verdeutlicht werden. Maßgeblicher Grund für die

Privilegierung einer Fachplanung gegenüber der Bauleitplanung soll eine im fachgesetzlichen Planungsverfahren gewährleistete materielle Berücksichtigung der städtebaulichen Belange sowie eine Beteiligung der Gemeinde am Verfahren sein. Dies ist bei Planfeststellungsverfahren und Verfahren mit den Rechtswirkungen der Planfeststellung gewährleistet. Daher wird mit der Neufassung auf eine enumerative Aufzählung der einzelnen Fachgesetze verzichtet und eine generelle Privilegierung von Fachplanungen überörtlicher Bedeutung mit den Rechtswirkungen der Planfeststellung vorgeschlagen.

e) Zusammenarbeit der Gemeinden mit Investoren

Die aus der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik (vom 20. Juni 1990) mit dem Einigungsvertrag zunächst nach § 246a des Baugesetzbuchs für die neuen Länder übernommenen Regelungen zu den städtebaulichen Verträgen und zum Vorhaben- und Erschließungsplan, die dann mit Wirkung für alle Länder in die §§ 6 und 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch integriert worden sind, haben sich bewährt. So haben die Regelungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan und zu den städtebaulichen Verträgen zu einer deutlich stärkeren Zusammenarbeit von Gemeinden und privaten Investoren („Public-Private-Partnership“) beigetragen. Hierdurch ist es gelungen, zügig und zum Vorteil beider Vertragspartner Bauland auszuweisen. Da durch diese Regelungen im Gegensatz zur Angebotsbebauungsplanung auf den Einzelfall zurecht geschnittene planerische Lösungen auch in Abweichung von der Baunutzungsverordnung ermöglicht werden, leisten sie zugleich einen Beitrag zu mehr „Nutzungsmischung“ im Städtebau. Sie sollen – entsprechend einem Vorschlag der Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuchs (Bericht Randnummern 139 und 157) – daher als Dauerrecht in das Baugesetzbuch überführt werden.

f) Planerhaltung von städtebaulichen Satzungen

Durch die in § 215a des Baugesetzbuchs auf Vorschlag der Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuchs (Bericht Randnummern 118 – 121) neu vorgesehene Möglichkeit der Durchführung eines ergänzenden Verfahrens zur Behebung von Mängeln soll die Bestandskraft von städtebaulichen Satzungen erhöht werden. Insbesondere die in der Erarbeitung sehr zeit- und personalaufwendigen Bebauungspläne sollen, soweit sie nicht an einem grundlegenden Mangel leiden und damit unter Ausnutzung der geleisteten Vorarbeiten nachgebessert werden können, auf diese Weise in ihrem Bestand erhalten werden.

g) Zügige Durchführung der Rechtsschutzverfahren

Entsprechend einem Vorschlag der Unabhängigen Expertenkommission zur Vereinfachung und Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren (Bericht Randnummern 548, 721f.) soll das rechtswidrig verweigerte gemeindliche Einvernehmen zu einer Bau- oder sonstigen Genehmigung nicht – wie bisher – erst durch das Verwaltungsge-

richt, sondern bereits durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden können. Schon die höhere Verwaltungsbehörde, die bislang durch ein von der Gemeinde nicht erteiltes Einvernehmen bei ihrer Überprüfung der Zulassungsentscheidung negativ gebunden war, soll damit einem Antragsteller für ein Bauvorhaben die begehrte Genehmigung ermöglichen können.

h) Behutsame Fortentwicklung der Vorschriften des Besonderen Städtebaurechts

Die vorgeschlagenen Änderungen im Bereich des Besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff. des Baugesetzbuchs) stellen keine gründlegende Novellierung, sondern eine behutsame Fortentwicklung bewährter Vorschriften mit inzwischen langer Rechtstradition dar.

aa) Zwar hatte der Gesetzgeber bei der Zusammenführung des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes durch das Baugesetzbuch im Jahr 1987 kein oder allenfalls ein geringes Bedürfnis für die Einleitung neuer Entwicklungsmaßnahmen gesehen und ihre diesbezüglichen Regelungen nur noch in Form eines Überleitungsrechts übernommen. Jedoch ergab sich bereits Ende der 80er Jahre nicht zuletzt aufgrund eines erheblichen Zustroms von ca. 1 Mio. Einwohnern die Notwendigkeit, neue Entwicklungsmaßnahmen einzuleiten. Das mit den §§ 6 und 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch als Teil des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes bereits 1990 in fortentwickelter Form – zunächst befristet – wieder eingeführte Entwicklungsmaßnahmenrecht wurde 1993 mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in das Dauerrecht des Baugesetzbuchs integriert.

bb) Auch bezüglich des Anwendungsbereichs des Entwicklungsmaßnahmenrechts wie auch des Sanierungsmaßnahmenrechts bedarf es keiner Änderung, denn das Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmenrecht ist auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ausgerichtet und offen gegenüber sich wandelnden städtebaulichen Zielen:

- Das Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmenrecht stellt ein ausgereiftes Instrument dar, um die Prinzipien einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei städtebaulichen Umstrukturierungen und der Behebung städtebaulicher Mißstände zur Geltung zu bringen, wobei die Gemeinden bei der Anwendung dieses Instruments eine große Erfahrung mitbringen.
- Stand bei der Schaffung des Baugesetzbuchs die Innenentwicklung im Mittelpunkt städtebaulicher Zielsetzungen, so stellt sich heute verstärkt die Aufgabe, sozial verträgliche Lösungen bei der Stadterneuerung und Stadtentwicklung mit den bestehenden Instrumentarien zu verwirklichen. Hier geht es insbesondere um eine stärkere Durchmischung der traditionellen Funktionen wie Wohnen, Gewerbe,

Kultur und Freizeit ebenso wie um eine Verminderung von Umwelt- und Verkehrsbelastungen, aber auch um die soziale Integration von ausländischen Mitbürgern, Jugendlichen und Familien mit Kindern.

- Darüber hinaus ist das Besondere Städtebaurecht vor allem für die Wiederaufbereitung brachliegender Flächen (aufgelassene gewerbliche und vormals militärisch genutzte Flächen sowie aufgelassene Post- und Bahnflächen), aber auch für die Umnutzung von erneuerungsbedürftigen Stadtquartieren, die Revitalisierung von Innenstädten, einschließlich der Wiedernutzung von Baulücken und der Verdichtung bestehender Siedlungen, geeignet. Auf diese Weise kann eine unnötige Inanspruchnahme des Außenbereichs vermieden werden.

cc) Die vorgeschlagenen Änderungen beschränken sich daher auf wenige moderate Weiterentwicklungen sowie redaktionelle Klarstellungen; damit soll insbesondere auch vermieden werden, daß die eingespielte Praxis der Gemeinden durch neue Rechtsvorschriften beeinträchtigt wird.

Die Kernpunkte dieser Weiterentwicklung zielen deshalb auch auf Verfahrenserleichterungen ab:

- Aus Gründen der Verfahrensvereinfachung soll es in städtebaulichen Sanierungsverfahren bei Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften neben der Erhebung von Ausgleichsbeträgen nicht zu einer separaten Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Eingriffe in Natur und Landschaft kommen, sondern zu einer Bündelung im Rahmen der Ausgleichsbetragserhebung.
- Die Regelungen zur Vorbereitung und Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sollen vornehmlich redaktionell neu gefaßt, vereinfacht und angeglichen werden.
- Bei der Vorbereitung von Entwicklungsmaßnahmen soll die Einschaltung eines sogenannten einfachen Beauftragten ermöglicht werden.
- In Entwicklungsbereichen soll künftig – wie auch bereits in Sanierungsgebieten – die Festlegung von Ersatz- und Ergänzungsgebieten zulässig sein.
- Die Möglichkeiten des Einsatzes städtebaulicher Verträge in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen sollen verbessert werden.
- Ein preislimitiertes Vorkaufsrecht wird auch in Sanierungsgebieten ohne Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften sowie bei der Vorbereitung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen zur Anwendung kommen (§ 28 Abs. 3 des Baugesetzbuchs).
- Entsprechend der vorgeschlagenen Abschaffung der Anzeigepflicht für bestimmte Bebauungspläne soll die Anzeigepflicht für Sanierungssatzungen und für Satzungen, durch die Sanierungsmaßnahmen und auch Entwicklungsmaßnahmen aufgehoben werden, entfallen.

i) Weitere Vorschläge einer Fortentwicklung

aa) Verdeutlichung der Bedeutung „informeller“ Planungen

Durch Erwähnung der „informellen“ Planungen als ausdrücklichen Abwägungsbelang in § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 10 des Baugesetzbuchs soll ihre Bedeutung für den Planungsprozeß der Gemeinden herausgestellt werden.

bb) Europäische Integration

Zur Stärkung der europäischen Integration soll für das Bauleitplanverfahren in § 4 a des Baugesetzbuchs die grenzüberschreitende Unterrichtung von Gemeinden und Trägern öffentlicher Belange vorgeschrieben werden.

cc) Beschleunigung der Bauleitplanverfahren durch die Möglichkeit der Einschaltung von Projektmittlern

Durch die ausdrückliche Darstellung in § 4b des Baugesetzbuchs, daß durch einen Dritten die einzelnen Verfahrensschritte der §§ 3 bis 4a des Baugesetzbuchs vorbereitet und durchgeführt werden können, soll – zugleich auf Anregung der Unabhängigen Expertenkommission zur Vereinfachung und Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren (Bericht Randnummer 284) – ein Anreiz zum Gebrauch von diesem Beschleunigungsinstrument geschaffen werden.

2. Recht der Raumordnung

a) Erhöhung der Integrationswirkung im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung

Der Entwurf bestimmt in § 1 Abs. 1 den Entwicklungs- und Integrationsauftrag der Raumordnung unter Nennung der dazu in erster Linie zur Verfügung stehenden Instrumente. Die Erfüllung dieser Aufgabe wird unter die Handlungsmaxime der nachhaltigen Raumentwicklung gestellt, die als zentrale Leitvorstellung der Raumordnung ihrerseits in acht Teilaspekten verdeutlicht wird (§ 1 Abs. 2 Entwurf). Die bundesrechtlichen Grundsätze der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Entwurf) sind grundlegend fortentwickelt worden und unterliegen als Auslegungsmaximen der Leitvorstellung der nachhaltigen Raumentwicklung (§ 2 Abs. 1 Entwurf). Aufgabe und Grundsätze der Raumordnung sind so durch die Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung miteinander verbunden.

Die Grundsätze der Raumordnung sollen in Raumordnungsplänen konkretisiert werden. § 7 Abs. 2 Entwurf nennt hierzu die wichtigsten drei Inhaltsbereiche von Raumordnungsplänen, die jeweils durch Beispiele verdeutlicht werden. § 7 Abs. 3 Entwurf behandelt die Integration raumbedeutsamer Aussagen aus Fachplänen in Raumordnungspläne. Neben der Koordinierung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen soll hierdurch zugleich die Sicherung räumlich relevanter Aussagen der Fachplanungen durch Festlegungen in Raumordnungsplänen erreicht werden. Dies betrifft z. B. Aussagen in Land-

schaftsprogrammen und Landschaftsrahmenplänen, forstlichen Rahmenplänen oder Abfallwirtschaftsplänen.

b) Stärkung der Region als räumliche Handlungsebene

Zwischen der Raumordnungsplanung für das Landesgebiet und der kommunalen Bauleitplanung gewinnt die Regionalplanung zunehmend an Bedeutung. Angesichts immer weitreichenderer Verflechtungen sind viele den Raum beanspruchende Planungen und Maßnahmen nicht mehr allein von den örtlichen Gebietskörperschaften zu regeln, sondern bedürfen einer Abstimmung und Entscheidung im regionalen Maßstab. Der Entwurf formt zu diesem Zweck die Regionalplanung in den rahmenrechtlich zulässigen Grenzen aus (§ 9 Entwurf). Zugleich wird für verdichtete Räume, die sich über Ländergrenzen hinweg erstrecken, eine gemeinsame Regionalplanung oder eine gemeinsame informelle Planung vorgeschrieben (§ 9 Abs. 1 Satz 2 Entwurf). Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sollen auch im regionalen Maßstab möglich sein, wenn sie auf einem regionalen Gesamtkonzept beruhen (§ 7 Abs. 2 Satz 2 Entwurf).

c) Durchsetzbarkeit von Raumordnungsplänen

Um die Bindungswirkungen insbesondere der Planinhalte von Raumordnungsplänen deutlicher als bisher zu machen, sollen diese zusammenfassend bundesrechtlich geregelt werden (§ 4 Entwurf). Dabei wird zwischen Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung auf der einen Seite und deren Wirkung gegenüber raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der öffentlichen Hand, bestimmter Privatpersonen, die öffentliche Aufgaben wahrnehmen, und Privater auf der anderen Seite unterschieden (§ 4 Abs. 1 bis 5 Entwurf).

Des weiteren soll den Ländern die Möglichkeit eröffnet werden, Bauleitpläne, die gegen Ziele der Raumordnung verstoßen, unbefristet zu untersagen (§ 12 Abs. 1 Entwurf). Dies würde insbesondere dann zur Anwendung kommen, wenn eine Gemeinde ihren Flächennutzungsplan noch nicht an inzwischen verbindlich gewordene Ziele der Raumordnung angepaßt hat. An die Stelle der wegfallenden Vorabfrage in den neuen Ländern bei der für Raumordnung zuständigen Stelle (§ 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und des Anzeigeverfahrens für Bebauungspläne (§ 11 Abs. 1 BauGB) würde eine gezielte Untersagungsmöglichkeit für Einzelfälle treten. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß übergeordnete Ziele wie bisher Geltung gegenüber örtlichen Planungen haben.

Da zunehmend auch Personen des Privatrechts raumbedeutsame Maßnahmen verwirklichen (Kiesabbau, Windenergieparks), soll in Ergänzung des geltenden Rechts (§ 7 Abs. 1 ROG) eine befristete Untersagung solcher Maßnahmen auch dann zulässig sein, wenn ein Ziel der Raumordnung sich in der Aufstellung befindet, das diesen Maßnahmen entgegensteht (§ 12 Abs. 2 Entwurf). Dies soll der Sicherung der Raumordnungsplanung vergleichbar der §§ 14 – 18 BauGB dienen.

Durch rechtliche Gebietstypen (Vorrang-, Vorbehalts- und Eignungsgebiete) soll eine großräumige Steuerung von raumbedeutsamen Nutzungen des Freiraums, wie Kiesabbau oder Naherholung, und von Raumfunktionen, wie zur Wasserversorgung, möglich werden (§ 7 Abs. 4 Entwurf).

Schließlich soll entsprechend dem Baugebot in § 176 BauGB den Raumordnungsbehörden die Möglichkeit eingeräumt werden, ein Planungsgebot für Bauleitpläne auszusprechen (Anpassungs- und Erstplanungsgebot), wenn es aus besonderen Gründen zur Verwirklichung von Zielen der Raumordnung erforderlich ist (§ 13 Entwurf). Dieses Gebot geht auf Überlegungen der von der Bundesregierung eingesetzten Expertenkommission Wohnungspolitik zurück (s. Bericht vom 16.10.1994, BT-Drs. 13/159, Tz 8*).

d) Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Der Entwurf enthält verschiedene Vorschriften zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung:

- In dicht besiedelten Räumen soll den Ländern die Möglichkeit eröffnet werden, die Planungsebenen Regionalplanung und gemeinsamer Flächennutzungsplan unter genau bestimmten Voraussetzungen zu einer Ebene zusammenzuführen (§ 9 Abs. 6 Entwurf).
- Zur Rechtsbeständigkeit der Raumordnungspläne soll eine Planerhaltungsvorschrift beitragen (§ 10 Entwurf).
- Beim Zielabweichungsverfahren (Befreiungsverfahren) sollen die Behörden des Bundes sowie die Gebietskörperschaften antragsbefugt werden, um die notwendige Flexibilität bei der Plandurchführung zu gewährleisten (§ 11 Satz 2 Entwurf).
- Das Verfahren bei Widersprüchen von Bundesbehörden gegen Ziele der Raumordnung soll dadurch effizienter ausgestaltet werden, daß ein Konsensfindungsverfahren einem förmlichen Widerspruch vorangestellt wird (§ 5 Abs. 2 Entwurf).

e) Einzelaspekte

Zum vorbeugenden Hochwasserschutz soll beitragen, daß die Sicherung und Rückgewinnung von Überschwemmungsgebieten in die Grundsätze der Raumordnung aufgenommen werden (§ 2 Abs. 2 Nr. 8 Entwurf). Der besseren Abstimmung von Raumordnungsplänen über die Ländergrenzen hinweg soll eine materielle Abstimmungsverpflichtung vergleichbar § 2 Abs. 2 BauGB dienen (§ 8 Abs. 2 Entwurf). Schließlich sollen die Aufgaben der Bundesraumordnung auch hinsichtlich einer Raumordnung in Europa verdeutlicht werden (§ 18 Abs. 2 Entwurf).

In die Raumordnungsverordnung nach § 6a Abs. 2 ROG (§ 17 Abs. 2 Entwurf) sollen zusätzlich großflächige Einzelhandelsbetriebe aufgenommen werden, um die Raumverträglichkeit dieser raumbedeutsamen Maßnahmen auch dann beurteilen zu können, wenn entsprechende Ziele der Raumordnung fehlen.

3. Baunutzungsverordnung

Eine bedarfsgerechte Funktionsmischung herzustellen, ist in erster Linie eine Aufgabe der planenden Gemeinde, die kraft ihrer Planungshoheit die Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen hat (siehe § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs). Durch Änderungen in der Baunutzungsverordnung sollen hierzu die Rahmenbedingungen, die das geltende Planungsrecht für die gemeindliche Bauleitplanung schafft, flexibler und mischungsfreundlicher gestaltet werden.

Vorgesehen ist, die Vorschrift über das Kerngebiet (§ 7 der Baunutzungsverordnung) grundsätzlich für Wohnnutzung zu öffnen. Dies kann einen Beitrag zur Belebung der Innenstädte und Stadtteilzentren leisten und soll darüber hinaus Investoren und Bauherren in den Stand setzen, auf künftige Entwicklungen am Bodenmarkt bedarfsgerecht zu reagieren.

Eine größere Flexibilität in der städtebaulichen Planung soll auch über die Ausgestaltung der bisherigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung, wie die Grundflächenzahl oder die Geschosflächenzahl (§ 17 der Baunutzungsverordnung), als Orientierungswerte erreicht werden. Zugleich sollen weitere, klarstellende Änderungen einen zusätzlichen Beitrag zur Vereinfachung des Planungsrechts leisten.

4. Sonstige Gesetzesänderungen

Über die beschriebenen Änderungen hinaus sollen des weiteren – punktuell – geändert werden:

- die Wertermittlungsverordnung (Artikel 4),
- die Raumordnungsverordnung (Artikel 5),
- das Bundesnaturschutzgesetz (Artikel 7),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Artikel 8) und
- die Verwaltungsgerichtsordnung (Artikel 9).

Bei den Änderungen handelt es sich im wesentlichen um Folgeänderungen zu den vorgesehenen Änderungen im Bauplanungs- und Raumordnungsrecht.

III. Forschung und Planspiel

Zur Erfüllung des vom Deutschen Bundestag in seinem Beschluß vom 12. Februar 1993 (siehe oben A I 1) enthaltenen Forschungsauftrags wurden im wesentlichen Rechtstatsachenuntersuchungen zu den neuen und geänderten Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch sowie den Sonderregelungen für die neuen Länder durchgeführt. Neben einzelnen Forschungsvorhaben ist auch die bereits angesprochene Einsetzung der Expertenkommission zur Novelle des Baugesetzbuchs erfolgt, deren Ergebnisse zu wichtigen Einzelfragen in den Novellierungsvorschlag eingegangen sind.

Der Bericht der Bundesregierung zu den Ergebnissen der Rechtstatsachen- und Wirkungsforschung bezüglich der neuen und geänderten städtebaulichen Vorschriften wird zeitgleich mit diesem Entwurf dem Bundestag vorgelegt.

Darüber hinaus wird im Jahr 1996 durch das Deutsche Institut für Urbanistik ein Planspiel mit mehreren Städten, Gemeinden und Kreisen durchgeführt, in welchem ausgewählte Vorschriften des Entwurfs auf ihre Praxistauglichkeit überprüft werden. Die Ergebnisse des Planspiels werden dem Deutschen Bundestag rechtzeitig vor Beginn der parlamentarischen Beratungen des Entwurfs vorgelegt.

IV. Finanzielle Auswirkungen; Auswirkungen auf die Umwelt, den Verkehr und die Frauen; Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Gemeinschaft; Auswirkungen auf die Wirtschaft

Der Bund und die Länder werden nicht mit Kosten für die Ausführung des Gesetzes belastet. Die angestrebten Erleichterungen und Beschleunigungen werden zu nicht näher quantifizierbaren Kosteneinsparungen im Verwaltungsvollzug führen. Bei den Gemeinden können durch die geänderten Vorschriften kurzfristig höhere Verwaltungskosten entstehen; langfristig werden die angestrebten Erleichterungen zu deutlichen Kosteneinsparungen führen.

Die Auswirkungen auf die Umwelt und den Verkehr sind infolge des Abbaus von fachübergreifenden Schranken zwischen Planungs- und Umweltrecht und der zu erwartenden Vermeidung von Verkehrsströmen positiv. Frauen werden nicht benachteiligt.

Durch die vorgeschlagenen Regelungen wird die Umsetzung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG vom 21. Mai 1992) flankiert und die beabsichtigte Ergänzung der Richtlinie über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (vgl. den Änderungsvorschlag der Europäischen Kommission zur Richtlinie 85/337/EWG vom 27. Juni 1985) für den Bereich des Städtebaurechts in Bezug auf die dort genannten Einzelhandelsgroßbetriebe vorweggenommen.

Es ist zu erwarten, daß die betroffenen Bauwilligen, Vorhabenträger und Wirtschaftsunternehmen, insbesondere auch die mittelständischen Wirtschaftsunternehmen, durch die kürzeren Verfahren, Vereinfachungen und die Übernahme der Möglichkeiten der vertraglichen Zusammenarbeit mit den Gemeinden Kosteneinsparungen erfahren, die bezogen auf die Gesamtkosten preisdämpfend wirken. Hierzu wird insbesondere der Verzicht auf ein Genehmigungsverfahren für Bebauungspläne, wenn diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sind, beitragen, weil insoweit ein früherer Baubeginn ermöglicht wird. Auch die mit der Fortentwicklung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermöglichte Ausweisung von Flächen zum Ausgleich außerhalb der Baugebiete wird tendenziell zu einer Dämpfung der Baulandkosten für Investoren führen.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, wegen der nicht abschätzbaren Auswirkungen im Einzelfall nicht quantifizierbar.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 (Änderung des Baugesetzbuchs)

Zu Nummer 1 (§ 1)

Zu Buchstabe a) (Absatz 4)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Änderung der Bezeichnung der Ziele im Entwurf zur Neuordnung des Raumordnungsgesetzes (vgl. Artikel 2 § 3).

Zu Buchstabe b) (Absatz 5)

Zu Buchstaben aa) (Satz 2)

Zu Buchstaben aaa) (Nummer 7)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II 1 d)) wird Bezug genommen.

Durch die vorgeschlagene Ergänzung sollen die in § 1a konkretisierten und akzentuierten umweltschützenden Maßgaben in den Belang der Nummer 7 einbezogen und damit der Abwägung nach § 1 Abs. 6 unterstellt werden. Zugleich soll in Nummer 7 verdeutlicht werden, daß auch die Nutzung erneuerbarer Energien zu den Belangen des Umweltschutzes zu rechnen ist, die in die Abwägung einzustellen sind.

Zu Buchstaben bbb) (Nummer 10 – neu)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II 1 i)) wird Bezug genommen.

Als ausdrücklich erwähnter Abwägungsbelang für das Bauleitplanverfahren soll die „informelle“ Planung eingeführt werden, soweit eine solche vorhanden ist. Zu den „informellen“ Planungen gehören bspw. ein städtischer Rahmenplan, eine städtische Entwicklungsplanung oder auch sonstige planerische Konzepte der Gemeinde.

Zu Buchstaben bb) (Satz 3)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur vorgeschlagenen Regelung dieses Belangs in § 1a Abs. 1 des Entwurfs (vgl. Artikel 1 Nr. 2).

Zu Nummer 2 (§ 1a – Umweltschützende Maßgaben für die Abwägung – neu)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II 1 d)) wird Bezug genommen.

§ 1a soll die umweltschützenden Maßgaben für die bauleitplanerische Abwägung deutlicher hervorheben und in ihrem Zusammenspiel strukturieren. Durch die hierauf bezogene, in § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 neu einzufügende Öffnungsklausel (vgl. Artikel 1 Nr. 1 b) aa) aaa) soll klargestellt werden, daß diese Maßgaben – ebenso wie die anderen dort schon genannten umweltbezogenen Belange und die sonst in § 1 Abs. 5 Satz 2 beispielhaft genannten Belange – in den Abwägungsvorgang nach § 1 Abs. 6 zu integrieren sind.

Die Absätze 1 und 2 sollen dabei zunächst grundlegende umweltschützende materielle Aufgaben für die Bauleitplanung formulieren bzw. in Bezug nehmen, die als wesentliche Elemente der Abwägung im Abwägungsvorgang zu berücksichtigen sind:

Absatz 1 greift die Bodenschutzklausel des geltenden § 1 Abs. 5 Satz 3 im Wortlaut auf und ergänzt sie um den Aspekt der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Damit soll dem Anliegen des beabsichtigten Bundes-Bodenschutzgesetzes unmittelbar in § 1a im Baugesetzbuch Rechnung getragen werden. Die Regelung soll sicherstellen, daß dem vorsorgenden Bodenschutz bereits bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung das notwendige Gewicht zukommt. Durch entsprechende Darstellungen und Festsetzungen in Flächennutzungs- und Bebauungsplänen ist sicherzustellen, daß schädliche Bodenveränderungen, die auf Bodenversiegelungen zurückzuführen sind, möglichst vermieden werden. Als Folge kann § 1 Abs. 5 Satz 3 entfallen (vgl. Artikel 1 Nr. 1 b) bb)).

Absatz 2 soll die Maßgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aus dem Bundesnaturschutzgesetz aufgreifen:

Die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren soll dabei durch eine Bezugnahme auf § 24 Abs. 1 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes verdeutlicht werden, der durch dieses Gesetz (vgl. Artikel 7 Nr. 1) parallel neu geregelt werden soll. Eine materielle Rechtsänderung gegenüber der geltenden Rechtslage des § 8a Abs. 1 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (der aufgrund der beabsichtigten Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes zwischenzeitlich in § 24 umbenannt werden soll), nach der die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes in den bauleitplanerischen Abwägungsvorgang integriert ist, soll nicht erfolgen. Auf die Begründung zu Artikel 7 wird Bezug genommen.

Absatz 3 soll das Verfahren der Umweltverträglichkeitsprüfung, soweit eine solche für Bebauungspläne vorgeschrieben ist, ohne materielle Rechtsänderungen gegenüber den §§ 2 und 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung unmittelbar in den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens einfügen:

Um sicherzustellen, daß die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bebauungsplan konform zu vergleichbaren Anordnungen in anderen Fachplanungsgesetzen erfolgt, wird auf die maßgebliche Definition des § 2 Abs. 1 Satz 1 bis 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung Bezug genommen werden. Durch die Integration der Umweltverträglichkeitsprüfung unmittelbar in das Baugesetzbuch soll klargestellt werden, daß dieser besondere Verfahrensschritt Bestandteil der umfassenden bauleitplanerischen Abwägung wird. Eine entsprechende Klarstellung soll daher auch noch im nachfolgenden Absatz 4 erfolgen.

Durch die Benennung wesentlicher Grundlagen für das Abwägungsmaterial in Absatz 4 soll den Gemeinden eine Hilfestellung für die aus dem Umweltbereich an die bauleitplanerische Abwägung gestellten Anforderungen gegeben werden:

Absatz 4 Nr. 1 soll die aus dem Umweltbereich in Form von Fachplänen an die Abwägung nach § 1 Abs. 6 gestellten Anforderungen präzisieren. Dies betrifft insbesondere die Inhalte der nach dem Bundesnaturschutzgesetz geforderten Landschaftspläne, soweit solche Pläne im konkreten Fall vorliegen.

Absatz 4 Nr. 2 soll auf die aus der Inbezugnahme der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung resultierende Verpflichtung zur Berücksichtigung des Ausgleichs oder der Minderung von aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft hinweisen. Damit soll – wie schon durch den geltenden § 8a Abs. 1 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes geregelt – sichergestellt werden, daß diese Ausgleichs- und Minderungsverpflichtung der Abwägung unterstellt ist.

Zudem sollen durch Absatz 4 Nr. 3 die Anforderungen der Vogelschutz- und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Gemeinschaft, soweit sie sich auf Bauleitplanverfahren beziehen, umgesetzt werden, während Schutzgebietsausweisungen auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes selbst erfolgen sollen und hierbei auch Pufferzonen einbezogen werden können. Soweit sich Bauleitplanverfahren (regelmäßig nur Flächennutzungsplanverfahren) unmittelbar auf den räumlichen Geltungsbereich dieser Schutzgebiete erstrecken sollen, ist schon durch die Schutzgebietsausweisung ein der bauleitplanerischen Abwägung entzogener Vorrang gegeben. Darüber hinaus sollen der Schutzzweck oder die Erhaltungsziele von nach der Vogelschutz- oder Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie geschützten oder zu schützenden Gebiete, wenn sie gleichwohl noch durch Auswirkungen aufgrund von Darstellungen oder Festsetzungen eines Bauleitplans beeinträchtigt werden können, Gegenstand von dessen Abwägung nach § 1 Abs. 6 werden. Dies gilt etwa für die beabsichtigte Überplanung eines zwar noch nicht national unter Schutz gestellten, aber bereits in die sog. Gemeinschaftsliste (vgl. Artikel 4 Abs. 5 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) aufgenommenen Gebiets oder für Beeinträchtigungen aufgrund eines angrenzenden Bauleitplans. Eine unterlassene Berücksichtigung derartiger Auswirkungen würde daher zu einem Abwägungsfehler des entsprechenden Plans führen. Dies trägt der nach Artikel 6 Abs. 3 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gebotenen „Verträglichkeitsprüfung“ Rechnung. Besondere Abweichensgründe, die gleichwohl eine Beeinträchtigung der geschützten Gebiete zulassen, enthält § 6 Abs. 4 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Auf das hiernach unter bestimmten Voraussetzungen zusätzlich durchzuführende Konsultationsverfahren bei der Europäischen Kommission wird verwiesen. Diese, insoweit für eine Zulässigkeit der Beeinträchtigung maßgebliche Regelung des Artikel 6 Abs. 4 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG vom 21. Mai 1992, ABl. EG Nr. L 206 S. 7, v. 22. Juli 1992) hat folgenden Wortlaut:

„(4) Ist trotz negativer Ergebnisse der Verträglichkeitsprüfung aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art ein Plan oder Projekt durchzuführen und ist eine Alternativlösung

nicht vorhanden, so ergreift der Mitgliedstaat alle notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, um sicherzustellen, daß die globale Kohärenz von Natur 2000 geschützt ist. Der Mitgliedstaat unterrichtet die Kommission über die von ihm ergriffenen Ausgleichsmaßnahmen.

Ist das betreffende Gebiet ein Gebiet, das einen natürlichen Lebensraumtyp und/oder eine prioritäre Art einschließt, so können nur Erwägungen im Zusammenhang mit der Gesundheit des Menschen und der öffentlichen Sicherheit oder im Zusammenhang mit maßgeblichen günstigen Auswirkungen für die Umwelt oder, nach Stellungnahme der Kommission, andere zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses geltend gemacht werden."

Eine unmittelbare Umsetzung dieser Vorschrift in innerstaatliches Recht soll aufgrund der beabsichtigten Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes durch § 20 Abs. 2 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes erfolgen. Aus diesem Grund soll § 24 Abs. 1 Satz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes, der hier durch Absatz 4 Nr. 3 in Bezug genommen wird, ebenfalls unmittelbar auf diese die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie umsetzende Norm des § 20 Abs. 2 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes verweisen. Auf die Begründung zu Artikel 7 wird Bezug genommen (vgl. zum beabsichtigten Wortlaut des § 20 Abs. 2 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes den Anhang zur Begründung).

Absatz 4 Nr. 4 soll schließlich ein Berücksichtigungsgebot für die in das Bebauungsplanverfahren integrierte Bewertung der Umweltverträglichkeit der Planung regeln, falls eine solche Prüfung der Auswirkungen der Planung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist (vgl. Absatz 3).

Absatz 5 Satz 1 greift – sprachlich gestrafft – die geltende Regelung des § 8a Abs. 1 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes auf, nach der im Bauleitplan Entscheidungen über Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 zu treffen sind, die dazu dienen, die zu erwartenden Eingriffe auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Dabei soll für den Anwendungsbereich des Baugesetzbuchs der für das Kompensationsanliegen verwendete Begriff des „Ausgleichs“ weiter gefaßt werden. Auf die entsprechende Klarstellung in § 200 a des Entwurfs (vgl. Artikel 1 Nr. 70) wird verwiesen.

Durch den neuen Hinweis in Satz 1, daß die „zusätzlichen“ Beeinträchtigungen ausgeglichen oder gemindert werden sollen, soll ausdrücklich geregelt werden, daß aufgrund bestehender Baurechte schon vorher zulässige Beeinträchtigungen – beispielsweise aufgrund eines bestehenden Bebauungsplans oder aufgrund von § 34 – nicht allein deshalb (nachträglich) ausgeglichen werden müssen, weil sie nunmehr in den Geltungsbereich des neuen oder geänderten Bebauungsplans fallen.

Um den angestrebten Ausgleich auch außerhalb eines Bebauungsplans, der eine Beeinträchtigung zuläßt, und damit eine „räumliche Abkoppelung“ von Beeinträchtigung und Ausgleich zu ermöglichen, soll in Absatz 5 Satz 2 geregelt werden, daß ein Aus-

gleich oder eine Minderung sowohl dann an anderer Stelle im Gemeindegebiet als auch darüber hinaus im Gebiet einer anderen Gemeinde zulässig ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Der gemeindliche Flächennutzungsplan und die Regionalplanung können daher – im Interesse einer nach der erwähnten Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie angestrebten Biotopvernetzung – sinnvolle Flächen zum Ausgleich an anderer Stelle als dem Ort der Beeinträchtigung planerisch vorsehen. Zugleich muß der angestrebte Ausgleich an anderer Stelle als am Ort des zu erwartenden Eingriffs mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sein; ein Landschaftsplan kann hier entsprechende Hinweise geben. Diese Flächen zum Ausgleich an anderer Stelle müßten dann durch einen weiteren Bebauungsplan konkretisiert werden. Dabei wird es im Sinne einer „zeitlichen Abkoppelung“ von Beeinträchtigung und Ausgleich auch möglich sein, zeitlich vorab – entsprechend des in einzelnen Ländern bereits praktizierten Modells eines „Öko-Kontos“ – Maßnahmen zum Ausgleich auf der Grundlage eines aus dem Flächennutzungsplans entwickelten weiteren „Ausgleichs“-Bebauungsplans durchzuführen, die dann erst später mit Realisierung des Bebauungsplans, der die Beeinträchtigungen zuläßt, abgerechnet werden. Durch die Bezugnahme auf vertragliche Vereinbarungen nach § 11 des Entwurfs soll schließlich klargestellt werden, daß anstelle von planerischen Darstellungen oder Festsetzungen der Ausgleich auch auf vertraglicher Basis geregelt werden kann (vgl. Artikel 1 Nr. 13).

Ergänzend zu § 1a Abs. 5 werden weitere Regelungen im Entwurf erforderlich:

- In § 5 Abs. 2a des Entwurfs soll auf der Flächennutzungsplanebene (erstmalig) die Möglichkeit der Zuordnung von Darstellungen für Flächen zum Ausgleich zu Flächen, auf denen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten sind, geregelt werden (vgl. Artikel 1 Nr. 7b).
- In § 9 Abs. 1a des Entwurfs soll die Möglichkeit der Zuordnung von Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich auf Bebauungsplanebene sowohl auf den Baugrundstücken selber, im übrigen Bereich des Bebauungsplans oder in einem weiteren Bebauungsplan geregelt werden (vgl. Artikel 1 Nr. 10b).
- In den §§ 135a bis c des Entwurfs soll die Verpflichtung zur Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich durch den Vorhabenträger oder, wenn die Maßnahmen im übrigen Geltungsbereich oder in einem weiteren Bebauungsplan festgesetzt sind, durch die Gemeinde einschließlich der hierzu notwendigen Vorschriften zur Refinanzierung geregelt werden (vgl. Artikel 1 Nr. 40).

Darüber hinaus soll auch bei den Vorkaufsrechten, bei der Geltung von Rechtsvorschriften, im Umlageungsrecht, im besonderen Städtebaurecht, bei den Definitionen, im Überleitungsrecht und bei den Sonderregeln für die Länder sowie im Raumordnungsge-

setz auf die neue Regelung des § 1a Abs. 5 des Entwurfs Bezug genommen oder eine Verknüpfung hergestellt werden (vgl. Artikel 1 Nr. 19, 23, 33, 34, 36, 48, 49, 52, 54, 70, 83, 86, Artikel 2 § 7).

Zu Nummer 3 (§ 2 Abs. 3)

Der zusätzliche Hinweis auch auf städtebauliche Satzungen und den städtebaulichen Vertrag in § 2 Abs. 3 soll die geltende Rechtslage klarstellen, nach der ein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplans oder einer städtebaulichen Satzung nicht besteht, insbesondere auch nicht durch Vertrag geregelt werden kann. Es handelt sich um die Übernahme einer bisher in § 6 Abs. 2 Satz 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch getroffenen Regelung.

Zu Nummer 4 (§ 3)

Zu Buchstabe a) (Absatz 1 Satz 2)

Die Möglichkeiten zum Absehen von der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sind bislang im Gesetz mit teilweise sich überschneidendem Regelungsgehalt sowohl in § 3 Abs. 1 Satz 2 als auch in § 13 Abs. 1 und 2 geregelt. Zur Straffung beider Vorschriften bietet es sich daher an, den Regelungsgehalt in § 3 Abs. 1 Satz 2 ausschließlich auf die gegenüber § 13 zusätzlichen Absehmöglichkeiten zu beschränken. Der Fall, daß der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird und dadurch die Grundzüge nicht berührt werden und der Fall der Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans, wenn sich dies auf das Plangebiet und in Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt, sollen daher künftig nur noch von § 13 geregelt werden (vgl. Artikel 1 Nr. 13) und damit in § 3 Abs. 1 Satz 2 entfallen.

In der bisherigen Nummer 3 und künftigen Nummer 2 soll zudem auch die Voraussetzung, daß die Unterrichtung und Erörterung auf „planerischer“ Grundlage erfolgt ist, entfallen. Auch „Bürgerversammlungen“ können damit an die Stelle einer ersten Bürgerbeteiligung nach Absatz 1 Satz 1 treten.

Zu Buchstabe b) (Absatz 2)

In den Sätzen 2, 4, 5 und 6 soll jeweils das Wort „Bedenken“ gestrichen werden, um den positiven Aspekt der Bürgerbeteiligung in Form der „Anregungen“ zu verdeutlichen. In Anlehnung an den Entwurf der Bundesregierung zur Änderung des Verwaltungsverfahrensgesetzes soll auch in Satz 5 die Möglichkeit der vereinfachten Mitteilung des Ergebnisses der Bürgerbeteiligung durch Einsichtnahme in das Ergebnis an Stelle der Mitteilung – ab einer Zahl von 50 Personen, die Anregungen vorgebracht haben, geregelt werden. Entsprechende Streichungen sollen in den §§ 108 und 205 erfolgen (vgl. Artikel 1 Nr. 38 und 73).

Zu Buchstabe c) (Absatz 3)

Zu Buchstaben aa) (Satz 1)

Auf die Begründung zu Buchstabe b) wird verwiesen.

Zu Buchstaben bb) (Satz 2 – neu)

Die erneute Auslegungsfrist bei Änderungen der Planung im laufenden Verfahren soll in Übernahme von § 2 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch auf zwei Wochen verkürzt werden. Diese Verkürzung der Auslegungsfrist im Wiederholungsfall erscheint im Hinblick auf die zuvor bereits durchgeführte einmonatige Auslegung nach § 3 Abs. 2 ausreichend; ein wesentlicher Teil der Anregungen der Bürger wird bereits aus dieser (ersten) Auslegung bekannt sein, so daß in der verkürzten Wiederholung der Auslegung nur die zusätzlichen Gesichtspunkte infolge der geänderten Planung von Bedeutung sein werden.

Zu Buchstaben cc) (Satz 3)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur neu vorgeschlagenen Regelung in § 13 (vgl. Artikel 1 Nr. 13). In § 214 ist eine Folgeänderung infolge der Verschiebung des Satzes erforderlich (vgl. Art 1 Nr. 75).

Zu Nummer 5 (§ 4)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II 1 d ff)) wird Bezug genommen.

§ 4 soll insgesamt stärker an den Wortlaut des § 73 des Verwaltungsverfahrensgesetzes angepaßt werden; dabei sollen insbesondere der zeitliche Ablauf des Beteiligungsverfahrens, die Rollen der Gemeinde und der Träger öffentlicher Belange sowie rechtliche Zweifelsfragen hinsichtlich der Bedeutung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ausgeräumt werden. Der Vorschlag entspricht insofern auch Überlegungen der Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuchs, die eine Übernahme der Sonderregelung für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 4 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in § 4 vorgeschlagen hat (Bericht Randnummern 181, 363).

Absatz 1 Satz 1 soll regeln, daß die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, möglichst frühzeitig einholen soll. Durch diese stärkere Anlehnung an § 73 des Verwaltungsverfahrensgesetzes soll hinsichtlich des Beteiligungserfordernisses deutlicher auf den durch die Planung berührten Aufgabenbereich der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgestellt werden. Absatz 1 Satz 2 soll in Übernahme des geltenden Absatzes 2 klarstellen, daß das Beteiligungsverfahren auch gleichzeitig mit dem Verfahren der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 stattfinden kann. Hierdurch soll ein gestrafftes Beteiligungsverfahren im Rahmen der Bauleitplanung angeregt werden.

Absatz 2 soll die Rolle der Träger öffentlicher Belange im Beteiligungsverfahren verdeutlichen. In Übernahme der Frist des § 2 Abs. 4 Satz 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch sollen die Träger öffentlicher Belange künftig nach Satz 1 unmittelbar durch den Gesetzgeber verpflichtet werden, ihre

Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben; nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes soll die Gemeinde diese Frist angemessen verlängern können. Satz 2 soll klarstellen, daß sich die Träger öffentlicher Belange gemäß der ihnen im Planungsprozeß zugewiesenen Aufgabe, fachliche Stellungnahmen für ihren Zuständigkeitsbereich abzugeben, auf ihren Aufgabenbereich beschränken sollen. Sie sollen dabei wie bisher auch Aufschluß über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung geben, um die für das Gemeindegebiet bedeutsamen Planungen und Maßnahmen verschiedener Planungsträger koordinieren zu können.

Da es hier in der Vergangenheit in der Praxis vielfach zu Mißverständnissen gekommen ist, soll Absatz 3 verdeutlichen, wie die Gemeinden mit den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 umzugehen haben. So stellt Satz 1 ausdrücklich klar, daß die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 zu berücksichtigen sind, ihnen also darüber hinaus keine stärkere Bindungswirkung zukommt, soweit nicht auf besondere, gesetzliche Gewichtungsvorgaben (Planungsleitsätze, Optimierungsgebote) hingewiesen wird. Satz 2 soll zudem die materielle Ausschlußregelung des § 2 Abs. 4 Satz 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch aufgreifen, nach der nicht innerhalb der Stellungnahmefrist vorgetragene Belange in der Abwägung nicht mehr berücksichtigt werden müssen. Allerdings wird zugleich klargestellt, daß dieser materielle Ausschluß von Belangen dann keine Wirkung entfalten soll, wenn die Belange der Gemeinde bereits so bekannt sind oder hätten bekannt sein müssen oder für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind. Der Vorschlag ist sprachlich an die von der Bundesregierung beschlossene Fassung des § 73 Abs. 3a des Verwaltungsverfahrensgesetzes im Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetz angepaßt.

Absatz 4 soll in Anlehnung an die vergleichbare Vorschrift des § 3 Abs. 3 zur Bürgerbeteiligung den Sonderfall einer nachträglichen Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans regeln. Danach kann die Gemeinde in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Nr. 3 des Entwurfs (vgl. Artikel 1 Nr. 13) dann einem Träger öffentlicher Belange die von ihr nachträglich beabsichtigte Änderung des Bauleitplanentwurfs mitteilen und ihm Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist geben, wenn sein Aufgabenbereich erstmalig oder stärker als bisher berührt wird. Die in den Absätzen 2 und 3 aufgestellten Grundsätze für das Verfahren der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hinsichtlich der Beschränkung des Umfangs und Inhalts der Stellungnahmen und ihre Berücksichtigung in der gemeindlichen Abwägung würden dann auch bei einer nachträglichen Änderung gelten. Einer ausdrücklichen Bezugnahme bedarf es hierzu jedoch nicht.

Folgeänderungen in den §§ 7 und 33 werden erforderlich (vgl. Artikel 1 Nr. 8 und 26).

Zu Nummer 6 (§§ 4a und b – neu)

Zu § 4a (Grenzüberschreitende Unterrichtung der Gemeinden und Träger öffentlicher Belange)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II 1i) bb)) wird Bezug genommen.

Das Baugesetzbuch trifft bisher keine Regelungen über eine grenzüberschreitende Abstimmung von Bauleitplänen. Eine partielle Verpflichtung zur grenzüberschreitenden Behördenunterrichtung für Bebauungspläne enthält dagegen bereits und insoweit vorrangig § 17 Satz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, der auf § 8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung verweist. Bei § 8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung handelt es sich um die Umsetzung einer europarechtlichen Vorgabe zur grenzüberschreitenden Behördenbeteiligung im Rahmen von Umweltverträglichkeitsprüfungen.

Regelungsgegenstand von § 4a Abs. 1 soll die Durchführung einer grenzüberschreitenden Unterrichtung für Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Gemeinden des Nachbarstaates sein. Um umfangreiche bilaterale Verhandlungen auf der Gesetzgebungsebene mit den Mitgliedstaaten der Europäischen Union, aber auch mit den übrigen angrenzenden Nachbarstaaten zu vermeiden, wird dabei auf die Grundsätze der (formellen) Gegenseitigkeit und (materiellen) Gleichwertigkeit Bezug genommen. Das Gebot der Gleichwertigkeit verlangt dabei Vergleichbarkeit sowohl hinsichtlich des Zeitpunktes der Information als auch hinsichtlich deren Aussageumfang und -genauigkeit. Durch diese Einschränkung soll eine nur einseitige Verpflichtung nach deutschem Recht verhindert werden; zudem soll ein Anreiz für vergleichbare gesetzliche Unterrichtungsregelungen auch in Nachbarstaaten geschaffen werden. Weitere Einzelheiten der Ausgestaltung der gegenseitigen Unterrichtung, insbesondere die Einschaltung der betroffenen Gemeinden des Nachbarstaates als Mittler für die Beteiligung der übrigen Träger öffentlicher Belange des Nachbarstaates, bleiben bilateralen Absprachen vorbehalten. Bei den Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft wird – soweit Verfahren nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung betroffen sind – hinsichtlich der Behördenbeteiligung infolge der gebotenen Umsetzung der entsprechenden UVP-Richtlinie der EG von einer Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit auszugehen sein.

Als zweite Stufe im Anschluß an die Unterrichtung sehen internationale Vereinbarungen und Abkommen regelmäßig ein Konsultationsrecht vor. Dies soll – in Absatz 2 – ebenfalls aufgegriffen werden. Konsultationspflichten gehen qualitativ über eine grenzüberschreitende Träger und Gemeindenunterrichtung hinaus. Sie haben zum Ziel, unterschiedliche Auffassungen beider Staaten zur Zulässigkeit einer Planung oder einer Maßnahme bilateral zu erörtern und einer Lösung im Verhandlungswege zuzuführen.

Auf eine förmliche Beteiligungsbefugnis als Zwischenschritt zwischen Unterrichtung und Konsultation soll demgegenüber verzichtet werden, um das grenzüberschreitende Abstimmungsverfahren nicht

zu überfrachten. Vielmehr reicht es aus, wenn die Gemeinden und Träger öffentlicher Belange des Nachbarstaates nach ihrer Unterrichtung aufgrund eigener Initiative tätig werden und gegebenenfalls ein Konsultationsverfahren einleiten. Gleichfalls nicht geregelt werden soll die Frage, welche Bauleitplanverfahren wegen ihrer grenzüberschreitenden Auswirkungen im einzelnen einer grenzüberschreitenden Beteiligung bedürfen. Die Eingrenzung der abstimmungspflichtigen Verfahren soll ebenso wie die Entscheidung, ob eine Übersetzung von Planunterlagen erforderlich ist und welche Gemeinden und Träger öffentlicher Belange des Nachbarstaates beteiligt werden sollen, den bilateralen Verhandlungen in vielfach schon existierenden (Raumordnungs-) Kommissionen und sonstigen Gesprächskreisen überlassen bleiben. Vielfach sind die Fragen auch bereits in entsprechenden Empfehlungen geregelt oder – so die Frage der Übersetzung von Unterlagen – bewußt nicht geregelt. Eine entsprechende Regelung wird für das Raumordnungsrecht im dortigen § 16 vorgeschlagen (vgl. Artikel 2).

Es wird eine Folgeänderung in § 214 erforderlich, durch die die neue Regelung in die Unbeachtlichkeitsvorschriften für Verfahrensfehler einbezogen wird (vgl. Artikel 1 Nr. 75).

Zu § 4 b (Einschaltung eines Dritten)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II 1 i cc)) wird Bezug genommen.

§ 4 b sieht die Möglichkeit der Gemeinden vor, insbesondere zwecks Beschleunigung der Beteiligungsverfahren einen Projektmittler einzuschalten, der an ihrer Stelle die Koordination, Vorbereitung und Durchführung der einzelnen Verfahrensschritte übernimmt. Es handelt sich hierbei um eine Klarstellung der bereits nach der geltenden Rechtslage bestehenden Möglichkeit, einen Projektmittler einzuschalten. Die ausdrückliche gesetzliche Verankerung soll zu einem stärkeren Gebrauch dieses verfahrensbeschleunigenden Instruments führen. Der Vorschlag greift damit eine allgemeine Empfehlung der Unabhängigen Expertenkommission zur Vereinfachung und Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren auf (Bericht Randnummer 284).

Im anglo-amerikanischen Recht hat sich der Einsatz von Projekt- und Verfahrensmittlern weitgehend etabliert und trägt dort zur Beschleunigung der Planungsverfahren und zur Senkung der Verfahrenskosten bei. Der amerikanische Ansatz, den gesamten Entscheidungsfindungsprozeß auf einen Mittler zu übertragen, kann im Hinblick auf die nach deutschem Recht bestehende kommunale Planungshoheit jedoch nicht uneingeschränkt übernommen werden. In Anpassung an das deutsche Recht können die einzelnen Verfahrensschritte auf dem Weg hin zur bauleitplanerischen Abwägung einem Projektmittler nur übertragen werden, wenn gewährleistet ist, daß die hoheitlichen Befugnisse der Gemeinde und damit insbesondere die nach § 1 Abs. 6 gebotene bauleitplanerische Abwägung einschließlich der hierfür zuvor gebotenen letztverantwortlichen Prüfung der Anregungen der Bürger und der Stellungnahmen

der Träger öffentlicher Belange bei der Gemeinde verbleibt.

Zu Nummer 7 (§ 5)

Zu Buchstabe a) (Abs. 2 Nr. 10)

Die vorgeschlagene Änderung trägt dem Anliegen des von der Bundesregierung beabsichtigten Bundes-Bodenschutzgesetzes durch unmittelbare Regelung im Baugesetzbuch Rechnung. Durch die ergänzte Nummer 10 werden die Befugnisse der Kommunen, in Flächennutzungsplänen Darstellungen zum Bodenschutz vorzusehen, erweitert, der Bodenschutz also unmittelbar in die Bauleitplanung integriert. Bodenschützende Darstellungen haben den Erhalt oder die Wiederherstellung der in § 2 Abs. 2 des Entwurfs des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Bodenfunktionen zum Ziel. Entsprechende Ergänzungen sollen in § 9 Abs. 1 Nr. 20 und in § 40 Nr. 14 vorgenommen werden (vgl. Artikel 1 Nr. 10 a ee) und 31 b)).

Zu Buchstabe b) (Absatz 2a – neu)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II 1 d bb)) wird verwiesen.

Über die geltende Rechtslage des § 8 a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (der aufgrund der beabsichtigten Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes zwischenzeitlich in § 24 Abs. 1 umbenannt werden soll) hinausgehend soll die Möglichkeit der Zuordnung von Flächen für den Ausgleich von planerisch vorgesehenen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes bereits auf der Flächennutzungsplanebene geschaffen werden. Diese – nicht zwingend wahrzunehmende – Möglichkeit der Zuordnung einer Ausgleichsfläche zu einer Baufläche liegt im planerischen Ermessen und soll den Gemeinden die Möglichkeit eröffnen, ein auf dem Flächennutzungsplan aufbauendes Bebauungsplanverfahren zu entlasten. Ist die Zuordnung von Beeinträchtigung und Ausgleich schon auf der Flächennutzungsplanebene entschieden, kann auf diese Entscheidung im Bebauungsplanverfahren zurückgegriffen und dieses insoweit deutlich entlastet werden. Sinnvoll erscheint eine Zuordnung bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans beispielsweise dann, wenn eine vorzeitige Realisierung des „Ausgleichs“-Bebauungsplans im Sinne einer „zeitlichen Abkoppelung“ (vgl. die Begründung zu Artikel 1 Nr. 2) beabsichtigt ist, um so die Zuordnung von Beeinträchtigung und Ausgleich auch ohne sofortige Realisierung des Bebauungsplans, der die Beeinträchtigung zuläßt, im Flächennutzungsplan planerisch als Vorgabe für die späteren Bebauungsplanverfahren zu fixieren. Eine frühe Zuordnung auf Ebene des Flächennutzungsplans wird dabei jedoch nicht immer möglich sein, weil die Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung vielfach nicht konkret absehbar sind. Ein Verzicht auf eine Zuordnung von Eingriffs- und Ausgleichsflächen zueinander bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans schließt daher einen bebauungsplanübergreifenden Ausgleich und damit einen weiteren „Ausgleichs“-Bebauungsplan und eine entsprechende Refinanzierung nicht aus.

Einer zusätzlichen Darstellungsmöglichkeit für „Ausgleichsflächen“ im ohnehin nicht abschließenden Katalog des § 5 Abs. 2 bedarf es hingegen nicht; geeignet als Darstellungen zum Ausgleich sind u. a. die Darstellungen von Grünflächen (Nummer 5), Wasserflächen (Nummer 7), Flächen für die Landwirtschaft und Wald (Nummer 9). Ebenso geeignet erscheint die unter Buchstabe a) angesprochene Darstellungsmöglichkeit nach Nummer 10; Überlagerungen mit den anderen Darstellungen sind dabei zulässig.

Zu Nummer 8 (§ 7)

Zu Buchstabe a) (Satz 1)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur vorgeschlagenen Änderung der §§ 4 und 13 (vgl. Artikel 1 Nr. 5 und 13).

Zu Buchstabe b) (Satz 2 – neu)

Der Vorschlag greift in redaktionell überarbeiteter Form einen Vorschlag der Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuchs auf (Bericht Randnummer 374 f.). Es besteht die Notwendigkeit, den letztmöglichen Zeitpunkt eines Widerspruchsrechts eines Trägers öffentlicher Belange gegen die Bindung an den Inhalt des Flächennutzungsplans eindeutig festzulegen, um den zügigen Planungsprozeß nicht durch verspätete Widersprüche zu gefährden. Es wird daher vorgeschlagen, den Zeitpunkt des Gemeindebeschlusses über den Plan als Fristende festzusetzen, da nach diesem Zeitpunkt eine Änderung des Flächennutzungsplans im laufenden Verfahren nicht mehr möglich ist. Ein Hinweis auf § 7 soll auch in § 38 des Entwurfs erfolgen (vgl. Artikel 1 Nr. 30).

Zu Nummer 9 (§ 8 Abs. 3 Satz 2)

Ergänzend zur vorgesehenen Streichung des Anzeigeverfahrens nach § 11 und der in § 10 Abs. 2 des Entwurfs vorgeschlagenen Freistellung von Bebauungsplänen von der Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde, wenn diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sind, soll die vorzeitige Anzeige- und Bekanntmachungsmöglichkeit für Bebauungspläne entfallen (vgl. Artikel 1 Nr. 11).

Zu Nummer 10 (§ 9)

Zu Buchstabe a) (Absatz 1)

Die nach dem abschließenden Katalog des Absatzes 1 bestehenden Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan sollen durch Herausnahme von Restriktionen mit dem Ziel, eine verstärkte Nutzungsmischung zu ermöglichen und den Umweltschutz durch Planung zu stärken, behutsam erweitert werden. Diese Erweiterung betrifft den Wegfall der sogenannten „Subsidiaritätsklauseln“ in den Nummern 16 und 20.

Zu Buchstaben aa)

Zur Verdeutlichung, daß Festsetzungen im Bebauungsplan immer städtebaulich gerechtfertigt sein müssen (siehe § 1 Abs. 3 des geltenden Rechts), werden am Anfang des Absatzes die Wörter „aus städtebaulichen Gründen“ eingefügt.

Zu Buchstaben bb) (Nummer 6)

Da jede Festsetzung im Bebauungsplan städtebaulich gerechtfertigt und durch ihren bodenrechtlichen Bezug gekennzeichnet sein muß (siehe oben zu Buchstaben aa), kann das Erfordernis der „besonderen“ städtebaulichen Gründe entfallen. Die Streichung dieser Anforderung hat in Anbetracht der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG vom 22. Mai 1987 – 4 C 77.84, DVBl. 1987, S. 1004), wonach mit den besonderen Gründen keine hinsichtlich ihrer Schwere qualifizierten Anforderungen verbunden sind, sondern lediglich in der konkreten Situation liegende, „spezielle“ Gründe ausreichen, neben der Rechtsvereinfachung einen klarstellenden Sinn dahingehend, daß auch bei diesen Festsetzungen die allgemeinen Grundsätze gerechter Abwägung (§ 1 Abs. 5 und 6) gelten. Durch die Neufassung wird insoweit die geltende Rechtslage nicht verändert.

Zu Buchstaben cc) (Nummer 9)

Auch hier kann das Erfordernis, daß die Festsetzung durch besondere städtebauliche Gründe erfordert wird, entfallen (siehe oben zu Buchstaben bb)).

Zu Buchstaben dd) (Nummer 16)

Das Erfordernis, daß Festsetzungen nach Nummer 16 (nur) dann möglich sind, soweit sie nicht nach anderen Gesetzen getroffen werden können, wurde bei einer früheren Novelle eingeführt, um den damals befürchteten Mißbrauch eines Bebauungsplans für fachplanerische Aufgaben zu verhindern. Diese Beschränkung des Bebauungsplans auf städtebauliche Aufgaben ist dem Planungssystem jedoch immanent und bedarf einerseits daher keiner ausführlichen Regelung. Andererseits birgt die Beibehaltung der Regelung auch die Gefahr einer zu restriktiven Anwendung dieser Festsetzungsmöglichkeit; insbesondere die Festsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a Abs. 5 des Entwurfs könnte erschwert werden. Zur Umsetzung solcher Maßnahmen zum Ausgleich besteht des weiteren die Möglichkeit, gemäß Absatz 4 auf der Grundlage landesrechtlicher Regelungen zusätzliche Festsetzungen zum Schutz des Wassers in den Bebauungsplan aufzunehmen; schließlich können nach Absatz 6 zum Schutz des Wassers nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (bspw. nach den Wassergesetzen der Länder) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Es wird eine Folgeänderung in § 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 13 erforderlich (vgl. Artikel 1 Nr. 31).

Zu Buchstaben ee) (Nummer 20)

Hinsichtlich des Wegfalls der sogenannten Subsidiaritätsklausel gilt das soeben zu den Buchstaben dd) ausgeführte entsprechend. Das Erfordernis der städtebaulich abzuleitenden Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleibt bestehen. Sollten in der Praxis Überschneidungen zwischen Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch und solchen nach Landesrecht auftreten, wäre dies für den Vollzug des Bebauungsplans unschädlich.

Städtebaulich nicht begründbare Festsetzungen wie z. B. das zweimalige Mähen einer Wiese pro Jahr sind aber auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 nach wie vor nicht zulässig. Darüber hinaus soll durch die ausdrückliche Aufnahme des Bodens in die Festsetzungsmöglichkeit nach Nummer 20 (entsprechend der erweiterten Darstellungsmöglichkeit in § 5 Abs. 2 Nr. 10) der Aspekt des Bodenschutzes aufgegriffen werden. Damit soll dem Bodenschutz unmittelbar im Baugesetzbuch Rechnung getragen werden. Bodenschützende Festsetzungen haben den Erhalt oder die Wiederherstellung der in § 2 Abs. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Bodenfunktionen zum Ziel; sie können u. a. Grundlage späterer Entsiegelungsmaßnahmen nach dem zu ändernden § 179 sein (vgl. Artikel 1 Nr. 68).

Zu Buchstaben ff) (Nummer 23)

Auch hier kann aus den oben genannten Gründen das Erfordernis der besonderen städtebaulichen Gründe entfallen (siehe oben zu Buchstaben bb)). Die nach dem Wortlaut des geltenden Rechts gegebene Möglichkeit von ausschließlich immissionschutzbezogenen Festsetzungen ohne bodenrechtlichen Bezug – etwa zugunsten eines allgemeinen Klimaschutzes – ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung; zum Erfordernis einer städtebaulichen Begründung der Festsetzungen siehe oben zu Buchstabe a) aa).

Zu Buchstabe b) (Absatz 1a – neu)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II 1 d) bb)) wird Bezug genommen.

Absatz 1a nimmt Bezug auf die vorgeschlagenen Regelungen in § 1a Abs. 5 und auch § 5 Abs. 2a und soll einen weiteren Aspekt der bisherigen Regelung des § 8a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (der aufgrund der beabsichtigten Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes zwischenzeitlich in § 24 Abs. 1 umbenannt werden soll) umsetzen. Geregelt werden soll die Zuordnungsfestsetzung, auf deren Grundlage – durch die vorgeschlagenen §§ 135a bis c des Entwurfs – eine Refinanzierung von von der Gemeinde anstelle des Vorhabenträgers oder Eigentümers durchgeführten Maßnahmen zum Ausgleich für Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes ermöglicht wird. Über den Geltungsbereich des derzeitigen § 8a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes hinausgehend soll die Zuordnungsmöglichkeit dabei auch auf Festsetzungen für den Ausgleich in einem weiteren Bebauungsplan erweitert werden. Voraussetzung für die Zuordnung von einem Bebauungsplan zum anderen ist jeweils, daß ein Zusammenhang zwischen Beeinträchtigung und Ausgleich besteht. Dieser kann – soweit vorhanden – aus entsprechenden Darstellungen für Flächen zum Ausgleich im Flächennutzungsplan abgeleitet werden. § 1 Abs. 5 des Entwurfs als maßgebliche Bezugsnorm stellt insoweit auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Ziele der Raumordnung und des Naturschutzes ab. Auch ist das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 1 bei der Aufstellung des Bebauungsplans, der den Ausgleich festsetzt, zu beachten.

Zu Buchstabe c) (Absatz 3)

Entsprechend der vorgeschlagenen Streichung der besonderen städtebaulichen Gründe im Festsetzungskatalog des Absatzes 1 soll auch in Absatz 3 dieses zu sehr einschränkende Erfordernis entfallen (siehe oben zu Buchstaben a) bb)). Durch den Verzicht auf die besonderen städtebaulichen Gründe soll die vertikale Mischung verschiedener Nutzungen in einem Wohngebäude erleichtert werden. Es werden Folgeänderungen in der Baunutzungsverordnung in den §§ 1 Abs. 7, 4a Abs. 4, 7 Abs. 4 Satz 1 und 12 Abs. 4 Satz 1 und Abs. 5 Satz 1 erforderlich, da diese jeweils auf § 9 Abs. 3 Bezug nehmen (vgl. Artikel 3 des Entwurfs).

Zu Nummer 11 (§ 10 Beschluß, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II 1 c)) wird Bezug genommen.

Zur Verschärfung des Gesetzestextes sollen die geltenden §§ 10 bis 12 zu einer Vorschrift zusammengefaßt werden.

Der geltende Wortlaut des § 10 soll Absatz 1 werden.

Als grundlegende Änderung soll durch die neue Fassung von Absatz 2 (bislang § 11) das Anzeigeverfahren für Bebauungspläne abgeschafft werden. Bebauungspläne, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sind, sollen künftig nicht nur von der Anzeige, sondern von jeglicher präventiver staatlicher Kontrolle und damit zugleich auch von der Genehmigung freigestellt werden. Damit soll § 2 Abs. 6 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch, allerdings nicht beschränkt auf Bebauungspläne für den dringenden Wohnbedarf, in das Dauerrecht überführt werden. Durch diese Regelung soll der Flächennutzungsplan in seiner Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung aufgewertet werden.

Demgegenüber hebt die Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuchs die Gefahr eines Verlustes an rechtlicher Qualität der Bebauungspläne und damit an Rechtssicherheit für die Planbetroffenen hervor (Bericht Randnummer 239). Zudem sei der Zeitgewinn von etwa zweieinhalb Monaten beim Aufstellen eines Bebauungsplans im Verhältnis hierzu gering einzustufen. Hinsichtlich der Gründe des dennoch befürworteten Verzichts auf die Anzeigepflicht wird auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II 1 c)) verwiesen.

Bei der Ergänzung der Inkrafttretensregelung im neuen Absatz 3 (bislang § 12) handelt es sich um eine Folgeänderung zum vorgeschlagenen Wegfall des Anzeigeverfahrens in § 11; ist auch eine Genehmigung nicht erforderlich, bedarf es einer Regelung, daß an deren Stelle der Beschluß des Bebauungsplans durch die Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen ist.

Es werden Folgeänderungen in Vorschriften, die auf das Anzeigeverfahren in § 11 und die Inkrafttretensregelung in § 12 Bezug nehmen (§§ 3, 8, 13, 16, 34, 35, 143, 162, 165, 174a, 203, 214, 216, 246 – Artikel 1 Nr. 4, 9, 13, 15, 27, 28, 44, 56, 58, 17, 71, 75, 78, 86), erforderlich.

Zu Nummern 12 und 13 (Vierter Abschnitt – Zusammenarbeit mit Privaten, vereinfachtes Verfahren – neu)

Die in den §§ 6 und 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch befristet geregelten Instrumente der städtebaulichen Verträge und der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan haben sich bewährt; sie sollen daher – modifiziert – in die §§ 11 und 12 des Dauerrechts übernommen werden. § 13 soll als vereinfachtes Verfahren für Bauleitpläne neu geregelt werden. Zur Abgrenzung von den bisherigen Vorschriften soll zuvor durch Nummer 12 ein eigener Abschnitt für die neuen §§ 11 bis 13 gebildet werden.

Zu § 11 (Städtebaulicher Vertrag)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II 1e)) wird Bezug genommen.

§ 6 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch soll redaktionell verkürzt, materiell aber weitgehend unverändert übernommen werden. Zusätzlich und zur Ergänzung der vorgeschlagenen (teilweisen) Übernahme der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unmittelbar in das Baugesetzbuch (vgl. Artikel 1 Nr. 2) soll auf die Möglichkeit der vertraglichen Sicherung von Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a Abs. 5 hingewiesen werden.

Auch die Expertenkommission führt zu ihrem entsprechenden Vorschlag der Übernahme der gesetzlichen Regelung zu den städtebaulichen Verträgen in das Baugesetzbuch aus (vgl. Bericht Randnummer 139 und 144 ff.), daß es eine legitime Aufgabe der Gesetzgebung sei, die durch Rechtsprechung und Literatur erarbeiteten Maßstäbe zu kodifizieren, wenn eine gewisse Konsolidierung eingetreten ist. Hierdurch könne die prekäre Frage, wie weit vorhandene gesetzliche Regelungen einer ergänzenden oder abweichenden vertraglichen Übereinkunft entgegenstehen, durch eine bereichsspezifische, über die §§ 54 ff. des Verwaltungsverfahrensgesetzes hinausgehende Konkretisierung zum Teil entschärft werden. Insbesondere die Nennung von Gegenständen, die einer vertraglichen Regelung zugänglich seien, wirke sich (und sei es auch nur psychologisch) auf das Vorgehen der Gemeinde aus. Auf der anderen Seite weist die Kommission darauf hin, daß sich die zentralen Aspekte des städtebaulichen Vertrags gesetzlich nur begrenzt konkreter normieren ließen. Dies gelte sowohl für das Verhältnis zu bestehenden Gesetzen als auch für die Anforderung des Sachzusammenhangs und der Angemessenheit von Leistung und Gegenleistung. Man solle daher nicht versuchen, jeweils neu auftauchende Abgrenzungsfragen im Gesetz gesondert zu erfassen. Das bereits bisher in § 6 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch erreichte „mittlere“ Konkretisierungsniveau erscheine daher vorzugswürdig.

Im einzelnen soll die vorgeschlagene Neuregelung zu den städtebaulichen Verträgen folgende Merkmale enthalten:

Absatz 1 Satz 1 stellt klar, daß die Gemeinde städtebauliche Verträge schließen kann. Satz 2 enthält einen Beispielexkatalog möglicher Vertragsgegen-

stände. Die Nummer 1 soll beispielhaft die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten erwähnen. Dabei ist auch eine anteilige Kostenübernahme möglich. Die städtebaulichen Maßnahmen können dabei die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen sowie auch die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen zum Inhalt haben. Klargestellt wird in diesem Zusammenhang, daß die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren unberührt bleibt. Die Nummer 2 stellt auf die mit der Förderung und Sicherung der Bauleitplanung verfolgten Ziele als Regelungsgegenstand ab. Gegenstand einer vertraglichen Regelung können insbesondere sein die Grundstücksnutzung, die Durchführung (einschließlich Vorbereitung und Sicherung) des Ausgleichs nach § 1a Abs. 5 des Entwurfs, die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblem sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Die Nummer 3 greift die sogenannten „Folgekostenverträge“ auf. Danach ist die Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, möglich. Die Regelung greift damit eine von der Rechtsprechung seit langen Jahren gebilligte Vertragspraxis auf. Klargestellt wird in diesem Zusammenhang, daß auch die Bereitstellung von Grundstücken Gegenstand einer Folgekostenregelung sein kann. Mit der Einbeziehung bereits entstandener Aufwendungen soll verdeutlicht werden, daß auch schon zeitlich zuvor entstandene Kosten für städtebauliche Maßnahmen, die Voraussetzung für die Verwirklichung des geplanten Vorhabens sind, in die Vereinbarung einbezogen werden können. Eben- sowenig sieht das Gesetz eine Beschränkung der kostenauslösenden Maßnahmen auf das Bebauungsplangebiet vor.

Absatz 2 Satz 1 greift den für alle städtebaulichen Verträge von der Rechtsprechung entwickelten geltenden Grundsatz der Angemessenheit auf. Satz 2 weist ergänzend darauf hin, daß die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung dann unzulässig ist, wenn es für die Erbringung dieser Leistung schon deshalb keiner vertraglichen Regelung bedarf, weil er auch ohne sie einen Anspruch hierauf hat.

Absatz 3 weist klarstellend und im Rückgriff auf die allgemeine Regelung zu den öffentlich-rechtlichen Verträgen in § 57 des Verwaltungsverfahrensgesetzes darauf hin, daß ein städtebaulicher Vertrag der Schriftform bedarf, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist. Ein weitergehendes Formerfordernis ergibt sich insbesondere bei einer Verknüpfung eines städtebaulichen Vertrages mit einem Grundstückskaufvertrag, für den § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt.

Absatz 4 stellt abschließend klar, daß über den Beispielexkatalog in Absatz 1 hinausgehend die Zulässigkeit anderer städtebaulicher Verträge unberührt bleibt.

Zu § 12 (Vorhaben- und Erschließungsplan - neu)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II 1 e)) wird Bezug genommen.

Es wird vorgeschlagen, den bislang in § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch befristet geregelten Vorhaben- und Erschließungsplan in das Dauerrecht zu übernehmen. Dieses neue Instrument wurde durch § 55 der Bauzulassungsverordnung der ehemaligen DDR in § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 (alte Fassung) für die neuen Länder eingeführt, bevor es dann – bereits fortentwickelt – mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz zum 1. Mai 1993 mit Geltung für das gesamte Bundesgebiet (befristet) übernommen wurde.

Die Hauptvorteile des Vorhaben- und Erschließungsplans gegenüber einem Bebauungsplan sind auch nach Auffassung der Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuchs (Bericht Randnummer 153 ff.) die aus dem Vorhabenbezug folgende Reduzierung des Abwägungsmaterials (ohne Reduzierung der Abwägungsanforderung) und die vollzugsorientierte Klarstellung der Mitverantwortung des Vorhabenträgers. Nachteilig schätzt sie hingegen die bisher erforderliche Abgrenzung zum objektbezogenen Bebauungsplan ein, der einen Angebotsspielraum offenhalte und deshalb nicht im Sinne einer Durchführungsverpflichtung vollstreckungsfähig sei.

Aufgrund der dargestellten Überlegungen soll die Vorschrift des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch mit ihrem materiellen Gehalt unverändert übernommen, die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan künftig aber zum Zweck der Rechtsvereinheitlichung als ein Unterfall des Bebauungsplans geregelt werden. Die weiterhin bestehende besondere Vorhabenbezogenheit des Bebauungsplans soll durch einen entsprechenden Zusatz in Absatz 1 verdeutlicht werden. Entfallen sollen die besonderen Verfahrensvorschriften sowie auch der Verweis auf die materiellen Vorgaben der §§ 1 und 2, da die allgemeinen Regelungen für Bebauungspläne gelten würden.

Absatz 1 Satz 1 soll nunmehr regeln, daß die Gemeinde – anstelle einer Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan – durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen kann, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten für die für das Vorhaben gebotene Erschließung ganz oder teilweise verpflichtet (Durchführungsvertrag). Damit sollen der wesentliche Regelungsgehalt der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übertragen und zur Wahrung der gesetzgeberischen Kontinuität auch die zentralen Begriffe „Vorhaben- und Erschließungsplan“ und „Durchführungsvertrag“ übernommen werden. Die auch weiterhin bestehenden Besonderheiten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegenüber einem

herkömmlichen Bebauungsplan werden durch Satz 2 mit dem Hinweis auf die ergänzende Geltung der Absätze 2 bis 5 ausdrücklich geregelt.

Nach Absatz 2 soll das besondere Initiativrecht des Vorhabenträgers, mit welchem er die Gemeinde zu einer Entscheidung über die Einleitung des Satzungsplanverfahrens durch Antrag veranlassen kann, auch nach Überführung des Instruments in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan beibehalten werden.

Absatz 3 Satz 1 sieht (weiterhin) vor, daß der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (früher der Satzung) wird. Gemäß Satz 2 Halbsatz 1 soll im Bereich des eigentlichen Vorhaben- und Erschließungsplans die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben (wie bisher) nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der aufgrund von § 2 Abs. 5 erlassenen Baunutzungsverordnung gebunden sein; eine Bindung an diese Vorschriften ist hingegen dann gegeben, wenn, wie nach Absatz 4 zugelassen, einzelne Grundstücksflächen außerhalb des vom Investor vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans von der Gemeinde in den Bebauungsplan einbezogen werden. Die in Satz 2 Halbsatz 2 für nicht anwendbar erklärten Vorschriften des Baugesetzbuchs sind auch schon nach dem geltenden § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch von der Geltung ausgeschlossen. Dies betrifft im einzelnen die Vorschriften zur Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen, zum Vorkaufsrecht, zum Planungsschadensrecht, zur Umlegung, zur Enteignung, soweit nicht – gemäß dem nachfolgenden Satz 3 – Festsetzungen nach § 9 für öffentliche Zwecke getroffen werden, zum Erschließungsbeitragsrecht, zu den städtebaulichen Geboten und zum Sozialplan und Härteausgleich. Auch die Finanzierungsregelung für Ausgleichsmaßnahmen der §§ 135 a bis c des Entwurfs ist im Hinblick auf die gebotene Durchführungsvereinbarung im Vertrag nicht erforderlich. Der vorgesehene Ausschluß des Planungsschadensrecht bezieht sich insoweit jedoch nur auf Nutzungsänderungen bei der Aufstellung oder Änderung eines Vorhaben- und Erschließungsplans, nicht aber auf die Fälle einer späteren Änderung der vereinbarten Nutzung außerhalb eines Verfahrens nach dieser Vorschrift. Satz 3 soll – wie bisher – eine Enteignung zugunsten öffentlicher Zwecke auch im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ermöglichen, wenn Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 getroffen wurden.

Wie bisher auch schon möglich, sollen nach Absatz 4 einzelne Grundstücksflächen außerhalb des eigentlichen Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans diesen abrunden und damit von der Gemeinde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden können. Hier gelten dann § 9 und die Vorschriften der Baunutzungsverordnung, ebenso können die in Absatz 3 für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ausgeschlossenen Vorschriften angewendet werden.

In Absatz 5 soll zur Klarstellung der geltenden Rechtslage verdeutlicht werden, daß ein Trägerwechsel der Zustimmung der Gemeinde bedarf (Satz 1),

die Zustimmung jedoch nur dann verweigert werden darf, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist nach Absatz 1 gefährdet ist (Satz 2).

In Absatz 6 Satz 1 soll nunmehr entsprechend dem bisherigen § 7 Abs. 5 Satz 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch die Aufhebungsbefugnis der Gemeinde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden, falls der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht fristgerecht vom Vorhabenträger durchgeführt wird. Satz 2 greift den bisher im genannten ursprünglichen Absatz 5 Satz 3 geregelten Ausschluß des Anspruchs des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde wegen Aufhebung der Satzung auf. Um die Aufhebung der Satzung verfahrensmäßig zu erleichtern, soll auch für diese Fälle der Aufhebung die Möglichkeit der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 durch den neuen Satz 3 eröffnet werden.

Die bisherigen Absätze 6 und 7 des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch sollen entfallen, da künftig die allgemeinen Vorschriften über die Bebauungspläne anwendbar sind.

Der bisherige Absatz 8 des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch soll – ebenso wie die sonstigen Sonderregeln für die neuen Länder – mit Ablauf des 31. Dezembers 1997 ersatzlos entfallen. Die hierdurch ausgelösten Folgeänderungen in § 18 des Investitionsvorranggesetzes sollen einer eigenständigen Novellierung dieses Gesetzes vorbehalten bleiben.

Zusätzlich soll in § 30 Abs. 2 (vgl. Artikel 1 Nr. 24 a)) geregelt werden, daß im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 ein Vorhaben zulässig ist, wenn es dem Plan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll damit in seinen Rechtswirkungen dem qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 gleichgestellt werden. Auf die entsprechende Regelung und Begründung wird verwiesen.

Wegen der Überführung der Satzung in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Folgeänderungen in den §§ 2 und 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich (vgl. Artikel 8 Nr. 1 und 2).

Zu § 13 (Vereinfachtes Verfahren)

§ 13, der die vereinfachte Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) ermöglicht, soll gestrafft und als Grundform eines vereinfachten Verfahrens geregelt und entsprechend umbenannt werden. Durch Angleichung in den Voraussetzungen „werden die Grundzüge der Planung nicht berührt“ können künftig Absatz 1 für den Bebauungsplan und Absatz 2 für den Flächennutzungsplan zu einem Absatz zusammengefaßt werden. Im Gegensatz zur geltenden Regelung des § 13 sollen jedoch nicht nur die betroffenen Eigentümer, sondern auch sonstige betroffene Bürger ein Beteiligungsrecht erhalten, weil das Verfahren auch für andere städtebauliche Satzungen als den

Bebauungsplan angewendet werden soll. Dagegen kann die bisher durch einen Widerspruch der Beteiligten ausgelöste, ausdrücklich angeordnete Genehmigungspflicht entfallen, weil insoweit die allgemeinen Regelungen zum Erfordernis der Genehmigung eines Bauleitplans in den §§ 6 Abs. 1 und 10 Abs. 2 (des Entwurfs, vgl. Artikel 1 Nr. 11) ausreichen.

Zunächst sollen die bislang zugleich auch in § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 2 geregelten Absehungsmöglichkeiten von der vorgezogenen Bürgerbeteiligung dort entfallen und unmittelbar in die Nummer 1 aufgenommen werden. Eine überflüssige Doppelregelung würde damit abgebaut (vgl. Artikel 1 Nr. 4 a)). Als weitere Schritte zur Vereinfachung des Verfahrens sollen sowohl die Möglichkeit des Verzichts auf die förmliche Beteiligung der Bürger als auch der Träger öffentlicher Belange geregelt werden. Im Hinblick darauf, daß ein bereits vorhandener Plan unter Beibehaltung seiner Grundzüge und damit nur geringfügig geändert oder ergänzt werden soll, soll es künftig ausreichen, wenn den von der konkreten Änderung oder Ergänzung betroffenen Bürgern (Nummer 2) und berührten Trägern öffentlicher Belange (Nummer 3) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird. Hierzu ist diesen eine im Hinblick auf die Betroffenheit bzw. Berührtheit angemessene Frist einzuräumen.

Das vereinfachte Bauleitplanverfahren wird insbesondere dann in Betracht kommen, wenn eine erneute Änderung oder Ergänzung des Plans bereits kurz nach Durchführung eines förmlichen Bauleitplanverfahrens geboten ist und die nochmalige Durchführung der Verfahrensschritte nach den §§ 3 bis 4 im Hinblick auf die bei der Gemeinde bekannten Bedenken und Anregungen der insoweit auch bekannten Bürger und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ein überflüssiger und zeitraubender Formalismus wäre. Der Gemeinde bleibt es hingegen unbenommen, dann – auch im vereinfachten Verfahren – ein förmliches Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 durchzuführen, wenn ihr die betroffenen Bürger aus dem vorhergehenden Verfahren bspw. wegen Zeitablaufs nicht mehr bekannt sind. Gleiches soll für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange möglich bleiben.

Wird der Entwurf eines Bauleitplans im laufenden Verfahren geändert oder ergänzt, soll durch § 3 Abs. 3 Satz 3 des Entwurfs und § 4 Abs. 4 des Entwurfs jeweils auch auf § 13 verwiesen werden (vgl. Artikel 1 Nr. 4 c) cc) und 5).

Darüber hinaus soll das vereinfachte Verfahren – unabhängig von den in § 13 einleitend aufgestellten Voraussetzungen – gemäß § 12 Abs. 6 Satz 3, § 34 Abs. 5 Satz 1 und § 35 Abs. 6 Satz 5 des Entwurfs zur Anwendung kommen (vgl. Artikel 1 Nr. 13, Nr. 27 c und 28 f)).

Zu Nummer 14 (§ 15)

Zu Buchstabe a) (Absatz 1 Satz 2)

Absatz 1 soll um einen Satz 2 erweitert werden, der die Möglichkeit einer vorläufigen Untersagung eines Bauvorhabens gewährt, wenn nach der jeweiligen

Landesbauordnung kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird. Damit soll die Gemeinde die Möglichkeit erhalten, auch genehmigungsfreie Bauvorhaben, wenn sie einer zukünftigen Bebauungsplanung zuwiderlaufen würden, zeitlich befristet zu verhindern. Satz 3 der Vorschrift stellt sicher, daß auf die vorläufige Untersagung auch solche Vorschriften anwendbar sind, die ausdrücklich nur für die Zurückstellung von Baugesuchen nach Satz 1 gelten (vgl. den derzeitigen Absatz 3 (Absatz 2 neu) und die §§ 17 Abs. 1, 18 Abs. 1, 141 Abs. 4).

Zu Buchstabe b) (Absatz 2)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung aufgrund des vorgeschlagenen Verzichts auf den Zweiten Abschnitt (Teilung eines Grundstücks und Sicherung von Fremdenverkehrsfunktionen) (vgl. Artikel 1 Nr. 16).

Zu Buchstabe c) (Absatz 2 – neu)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung aufgrund der Aufhebung des bisherigen Absatzes 2.

Zu Nummer 15 (§ 16)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur vorgeschlagenen Überführung von § 12 zu § 10 Abs. 3 (vgl. Artikel 1 Nr. 11).

Zu Nummer 16 (§§ 19–21 – Aufhebung der Überschrift und der Vorschriften zur Teilungsgenehmigung)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II 1 b cc)) wird Bezug genommen.

Infolge des vorgesehenen Wegfalls der §§ 19 bis 23 kann zunächst die Überschrift entfallen.

Der Vorschlag zum Verzicht auf die §§ 19 bis 21 und auch 23 (vgl. Artikel 1 Nr. 18) greift einen Vorschlag der Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuchs (Bericht Randnummern 272, 283) auf. Ein wesentliches Ziel der Novellierung ist die Vereinfachung des Baugesetzbuchs und der Abbau von formellen und materiellen Anforderungen an den Vollzug des Gesetzes in Ländern und Gemeinden. Die Überprüfung der Vorschriften über die Teilungsgenehmigung in diesem Sinne hat ergeben, daß die generelle Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen aus folgenden Gründen nicht mehr aufrechterhalten werden soll:

- Die der bisherigen Teilungsgenehmigung zugeschriebene Schutzfunktion des Erwerbers eines geteilten Grundstücks ist lückenhaft und kann durch andere bereits vorhandene Möglichkeiten ersetzt werden. Die derzeitige Schutzfunktion ist identisch mit der Reichweite der Bindungswirkung des § 21 Abs. 1. Gegenstand der Bindungswirkung kann dabei nur sein, was an Bau und Nutzungsabsichten offengelegt und damit zum Gegenstand des Teilungsgenehmigungsverfahrens gemacht worden ist. Der Inhalt der Bindungswirkung wird darüber hinaus begrenzt durch die in § 20 Abs. 1 genannten Versagungsgründe. Bindungswirkung entfaltet die Teilungsgenehmigung

auch nur bei gleichbleibenden rechtlichen und tatsächlichen Verhältnissen. Im Gegensatz zur Baugenehmigung, in der abschließend über die Zulässigkeit eines Vorhabens entschieden wird, vermittelt die Teilungsgenehmigung dem Erwerber eines Grundstücks keine Rechtsposition, die sich gegenüber späteren Rechtsänderungen durchsetzen kann. Ebensovienig werden die Fragen der Erschließung und Erschließbarkeit des Grundstücks – mit Ausnahme bei bereits bebauten Grundstücken – geprüft. Die erteilte Teilungsgenehmigung bietet somit dem Erwerber eines Grundstücks keine Gewähr für ein nachfolgendes positiv verlaufendes Baugenehmigungsverfahren.

Auch zukünftig soll sich aber der Erwerber eines Grundstücks davor schützen können, ein unbebaubares Grundstück zu erwerben. Die Schutzfunktion kann erfüllt werden durch eine umfassende Beratung vor Abschluß des Grundstückskaufvertrags durch geeignete Stellen (beispielsweise durch Notare, öffentlich bestellte Vermessungsgenieure, Rechtsanwälte, Architekten und andere Sachverständige). Umfassenden Schutz gewährleistet dem Erwerber die in allen Bauordnungen der Länder vorgesehene Bauvoranfrage, in der alle relevanten Fragen verbindlich – auch unter Ein-schluß der Nachbarn – abgeklärt werden können.

- Ihre wesentliche Bedeutung hat die Teilungsgenehmigung in ihrer im öffentlichen Interesse bestehenden Sicherungsfunktion. Diese liegt darin, daß die Teilungsgenehmigung eine der städtebaulichen Ordnung widersprechende Stückerlung von Grundstücken vermeiden soll. Auch diese Sicherungsfunktion der Teilungsgenehmigung ist jedoch lückenhaft. Der Prüfungsmaßstab des § 20 bleibt hinter dem umfassenden Prüfungsmaßstab im Baugenehmigungsverfahren zurück. Bauordnungsrechtliche Fragen werden ebenso wenig wie Fragen der Erschließung geprüft. Auch die Möglichkeit der Erteilung von Ausnahmen oder Befreiungen ist nicht Gegenstand des Verfahrens. Ebenso bleiben Baubeschränkungen oder Nutzungsverbote, die sich aus anderen Rechtsvorschriften (z. B. § 9 des Bundesfernstraßengesetzes) ergaben, unberücksichtigt.
- Der dargestellte lückenhafte Prüfungsrahmen hat zur Folge, daß Teilungsanträge in der Praxis nur zu einem sehr geringen Prozentsatz abgelehnt wurden. Nach einer Umfrage der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung liegt die Ablehnungsquote bei den Anträgen auf Teilungsgenehmigung nach § 19 bei ca. 3 v. H. Dabei ist der mit den Teilungsgenehmigungsverfahren verbundene personelle und sonstige Verwaltungsaufwand vergleichsweise hoch. Nach der zitierten Umfrage sind in der Bundesrepublik Deutschland im Jahre 1994 ca. 360 000 Anträge auf Teilungsgenehmigung bearbeitet worden. Auch wenn damit zu rechnen ist, daß zukünftig bei den Bauaufsichtsbehörden ein verstärkter Beratungsbedarf entstehen wird, ist von der Abschaffung der Teilungsgenehmigung eine erhebliche Entlastung der öffentlichen Verwaltungen beim Vollzug des Baugesetzbuchs zu erwarten.

Dagegen soll die Rechtslage in bestimmten städtebaulichen Sonderveranstaltungsgebieten unverändert bleiben. In Umlegungsgebieten, in Sanierungsgebieten und in städtebaulichen Entwicklungsbereichen bedarf die Teilung eines Grundstücks nach Maßgabe der dort geltenden Vorschriften weiterhin der Genehmigung. Für diese Fälle soll die bisher in § 19 Abs. 2 enthaltene gesetzliche Definition als neuer Absatz 2 in § 200 übernommen werden (vgl. Artikel 1 Nr. 69b)).

Zu Nummer 17 (§ 174 a – Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen – neu)

Die bisher in § 22 enthaltene Regelung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion soll inhaltlich unverändert und mit redaktionellen Anpassungen an systematisch richtiger Stelle in § 174 a übernommen werden. Dabei soll in Absatz 3 das bisher vorgeschriebene Anzeigeverfahren für die Satzung der Gemeinde entsprechend der vorgeschlagenen Abschaffung beim Bebauungsplan (vgl. Artikel 1 Nr. 11) künftig entfallen.

Zu Nummer 18 (§ 23)

Bei der Aufhebung von § 23 handelt es sich um eine redaktionelle Folgeänderung zum vorgeschlagenen Wegfall der Teilungsgenehmigung (vgl. Artikel 1 Nr. 16). Es werden Folgeänderungen in § 51 (vgl. Artikel 1 Nr. 32) und in § 174 a des Entwurfs (vgl. Artikel 1 Nr. 17) erforderlich.

Zu Nummer 19 (§ 24 Abs. 1)

Zu Buchstaben a) bis c) (Nummern 1 bis 4)

Es handelt sich um redaktionelle Folgeänderungen zur (teilweisen) Überführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in § 1a des Entwurfs (vgl. Artikel 1 Nr. 2) und zur Anfügung der Nummern 5 und 6.

Zu Buchstabe d) (Satz 1 Nr. 5 und 6 – neu)

Die zur Zeit unterschiedlichen gesetzlichen Vorkaufrechte in § 24 einerseits und § 3 Abs. 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch andererseits sollen in § 24 zusammengefaßt werden. Dabei sollen die beiden Fallgestaltungen des gesetzlichen Vorkaufsrechts des § 3 Abs. 1 Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch – auch entsprechend einem Vorschlag der Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuchs (Bericht Randnummer 185) – als neue Nummern 5 und 6 in § 24 integriert werden.

Die Präzisierung des Anwendungsbereiches in Nummer 5 auf unbebaute Grundstücke im Außenbereich dient der Klarstellung des Gewollten. In Nummer 6 soll die Herausnahme des § 34 Abs. 1 aus dem Tatbestand der Vorschrift verdeutlichen, daß ein Vorkaufsrecht im unbeplanten Innenbereich nur dann ausgeübt werden kann, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem Kleinsiedlungsgebiet, allgemeinem Wohngebiet oder besonderem Wohngebiet entsprechend der Baunutzungsverordnung entspricht. Nur bei diesen Gebietstypen können die Grund-

stücke überwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden. Entsprechend seiner Zielsetzung findet das Vorkaufsrecht nach der Nummer 6 in Dorf-, Misch- und Kerngebieten ebenso wie im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 keine Anwendung.

Zu Buchstabe e) (Satz 2)

Das gesetzliche Vorkaufsrecht der vorgeschlagenen Nummer 5 soll entsprechend der bisher geltenden Regelung des § 3 Abs. 1 Satz 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch bereits ausgeübt werden, wenn ein Beschluß der Gemeinde zur Änderung eines Flächennutzungsplans oder ein planreifer Flächennutzungsplan gefaßt und ortsüblich bekanntgemacht worden ist.

Zu Nummer 20 (§ 26 Nr. 3)

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Änderung des § 38 (vgl. Artikel 1 Nr. 30)

Zu Nummer 21 (§ 27 a – Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter – neu)

Die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines öffentlichen Bedarfs oder Erschließungsträgers bzw. eines Sanierungs oder Entwicklungsträgers nach § 28 Abs. 4 und die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten des sozialen Wohnungsbaus in § 3 Abs. 4 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch werden – inhaltlich unverändert – in einem neuen § 27 a zusammengeführt. Der in Absatz 3 verwendete Begriff der „Baumaßnahme“ ist dabei entsprechend der nunmehr ergänzten Definition des § 148 Abs. 2 zu verstehen (vgl. Artikel 1 Nr. 49).

Zu Nummer 22 (§ 28 Abs. 3 – neu – und 4)

Der neue Absatz 3 soll die Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert regeln. Außer in den Fällen, in denen sich die Bemessung der Entschädigung zwingend nach den Vorschriften des Enteignungsrechts bestimmt (§ 24 Abs. 1 Nr. 1), soll die Gemeinde generell die Möglichkeit haben, die Entschädigung nach der Regelung des § 3 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch zu berechnen, wie sie seit der Einheit Deutschlands in den neuen Ländern gilt und sich dort bewährt hat. Der zu zahlende Entschädigungsbetrag soll sich nach dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Verkaufsfalls bemessen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. Der Gemeinde soll dabei ausdrücklich die Wahlmöglichkeit eingeräumt werden, auf der Grundlage des Verkehrswertes zu entschädigen oder den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen. Entscheidet sich die Gemeinde dazu, auf der Grundlage des Verkehrswertes zu entschädigen, soll dem Verkäufer ein nicht auszuschließendes Rücktrittsrecht zustehen.

In Absatz 4 sollen die bisher in § 28 Abs. 3 enthaltenen Regelungen inhaltlich unverändert übernommen werden.

**Zu Nummer 23 (§ 29 – Begriff des Vorhabens;
Geltung von Rechtsvorschriften)**

Die Landesbauordnungen haben in den vergangenen Jahren in einem beachtlichen Umfang Bauvorhaben von der Baugenehmigungspflicht freigestellt. Die – im Interesse der Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung – durch die Landesgesetzgeber eingeleitete Entwicklung gibt Anlaß, das System des § 29 in Verbindung mit den §§ 36, 14 bis 17 zu überdenken. Denn nach dem geltenden § 29 Satz 1 Halbsatz 1 werden die §§ 30 bis 37 (nur) für solche Vorhaben zur Anwendung kommen, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die zugleich einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder den Baubehörden angezeigt werden müssen.

Auch die Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuchs (Bericht Randnummer 290ff.) hat sich mit der veränderten Situation auseinandergesetzt. Zwar weist die Kommission darauf hin, daß das Problem aus ihrer Sicht teilweise dadurch entschärft werde, weil überwiegend in den Landesbauordnungen, die für bestimmte Gebäude eine Freistellung von Genehmigungsverfahren normiert hätten, ein (nicht immer so bezeichnetes, sich aber tatsächlich so darstellendes) Anzeigeverfahren an die Stelle des Genehmigungsverfahrens getreten sei, so daß insoweit noch eine Verknüpfung mit § 29 bestehe. Unabhängig hiervon bestehe aber hinreichend Anlaß, den Inhalt des § 29 zu überprüfen. Die Kommission ist in diesem Zusammenhang der Auffassung, daß § 29 in seiner heutigen Fassung einer landesrechtlichen Regelung entgegenstehe, die bodenrechtlich relevante bauliche Anlagen vom bauaufsichtlichen Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Anzeigeverfahren befreie. Sie nimmt in diesem Zusammenhang auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 1985 Bezug (BVerwG E 72, 300, 323f.), welches darauf hingewiesen habe, daß die Länder die Anwendung der §§ 30ff. nicht dadurch beliebig ausscheiden könnten, daß sie bauliche Anlagen von Genehmigungsverfahren (Zustimmungs- oder Anzeigeverfahren) freistellten. Demgemäß sei dem § 29 in Verbindung mit den § 30ff. zu entnehmen, daß der Gesetzgeber „alle bodenrechtlich relevanten Fälle“ habe erfassen wollen. Dies schließe es aus, den Ländern insoweit eine Dispositionsbefugnis zuzugestehen, bodenrechtlich relevante Vorhaben nach Belieben dem Bauplanungsrecht zu entziehen. Für die gebotene Neufassung des § 29 biete sich daher eine Lösung an, wie sie bereits in Satz 3 für größere Aufschüttungen und Abgrabungen, Ausschachtungen und Ablagerung einschließlich der Lagerstätten getroffen sei.

Durch die Neufassung von § 29 Abs. 1 soll den aufgezeigten Überlegungen der Kommission gefolgt und damit das materielle Bauplanungsrecht von den Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Anzeigeverfahren in den Landesbauordnungen abgekoppelt werden.

Die §§ 30 bis 37 sollen daher künftig unabhängig von einem landesrechtlich geregelten (oder eben auch

nicht geregelten) Verfahren für alle Vorhaben gelten, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Gegenstand haben (Absatz 1, 1. Alternative). Die Vorschrift soll damit der fortgeltenden Regelung für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten angeglichen werden, für die die §§ 30 bis 37 schon derzeit ohne Anknüpfung an ein besonderes landesrechtliches Verfahren gelten (Absatz 1, 2. Alternative). Soweit auch unbedeutende bauliche Vorhaben, die nach Landesrecht schon immer keinem Verfahren unterlegen sind, künftig zusätzlich von der nunmehr eigenständigen bauplanungsrechtlichen Vorschrift erfaßt werden, wird eine Diskrepanz zwischen dieser materiellrechtlichen Relevanz einerseits und der üblichen verfahrensrechtlichen Genehmigungsfreistellung andererseits dadurch vermieden, daß diese unbedeutenden baulichen Anlagen regelmäßig nach den materiellrechtlichen Vorschriften nach § 30, § 34 oder § 35 Abs. 2 genehmigungsfähig sein werden, ihr Bau ohne vorherige Zulassungsprüfung daher materiell keinen Verstoß gegen das Bauplanungsrecht darstellt. Durch die vorgeschlagene Entkoppelung des materiellen Bauplanungsrechts des Bundes vom Verfahrensrecht der Länder wird die Sonderregelung des bisherigen Satzes 2 für Vorhaben der Landesverteidigung entbehrlich; auch diese unterliegen unabhängig von der Art ihrer Zulassung dem materiellen Bauplanungsrecht des Bundes. Es werden in § 15 Abs. 1 und § 36 Abs. 1 Änderungen erforderlich, um die vorgeschlagene neue Konzeption zu flankieren (vgl. Artikel 1 Nr. 14 a) und 29 a) bb)).

Absatz 2 soll die bislang in § 29 Satz 3 geregelte Geltung der Vorschriften des Bauordnungsrechts und anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften zur Verdeutlichung in einem eigenen Absatz aufgreifen.

Absatz 3 soll durch Aufgreifen der Vorschrift des § 8 a Abs. 2 und 6 des Bundesnaturschutzgesetzes (der aufgrund der beabsichtigten Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes zwischenzeitlich in § 24 Abs. 2 und 6 umbenannt werden soll) regeln, daß bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen und auch schon während der Planaufstellung sowie bei nach § 34 zu beurteilenden Vorhaben die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes und der entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften nicht anwendbar ist. Allerdings sollen für Vorhaben nach § 34 die besonderen Anforderungen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, die durch § 20 Abs. 2 und 3 des zwischenzeitlich zu ändernden Bundesnaturschutzgesetzes umgesetzt werden sollen (vgl. auch die Begründung zu Artikel 1 Nr. 2 zu § 1 a Abs. 4 Nr. 3), ebenfalls gelten. Zusätzlich soll durch den Verweis auf das Bundesnaturschutzgesetz klargestellt werden, daß die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bereich des § 35 unberührt bleibt. Auf § 246 Abs. 6 des Entwurfs, der den Ländern im Innenbereich weitergehende Regelungen gestatten soll, wird hingewiesen (vgl. Artikel 1 Nr. 86 c)). Auf die Begründung zu Artikel 7 wird Bezug genommen.

Zu Nummer 24 (§ 30)

Zu Buchstabe a) (Absatz 2 – neu)

Die Einfügung eines neuen Absatzes 2 greift eine Anregung der Expertenkommission zum Baugesetzbuch auf (Bericht Randnummer 158), die darauf hinweist, daß der vorhabenbezogene Bebauungsplan (in Form des Vorhaben- und Erschließungsplans) häufig nicht alle vorausgesetzten Merkmale eines qualifizierten Bebauungsplans nach Absatz 1 aufweise. Es soll daher eine Klarstellung erfolgen, daß neben dem in § 12 (neu) zu regelnden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht ergänzend auf die §§ 34 und 35 zurückzugreifen ist. Demgemäß soll geregelt werden, daß im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der den Regelungsgehalt der bisherigen Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch aufgreifen soll, ein Vorhaben immer schon dann zulässig ist, wenn es diesem nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Vorhabenbezogener und qualifizierter Bebauungsplan werden daher in den Rechtsfolgen gleichgestellt. Es wird eine Folgeänderung in § 36 Abs. 1 erforderlich (vgl. Artikel 1 Nr. 29a) bb)).

Zu Buchstabe b) (Absatz 3)

Es handelt sich um eine Folgeänderung, die durch die Einfügung des Absatzes 2 bedingt ist.

Zu Nummer 25 (§ 31 Abs. 2)

Die Befreiungsregeln im Baugesetzbuch und Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch sollen zusammengefaßt und vereinfacht werden. Auch die Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuchs (Bericht Randnummer 325 ff.) spricht sich dafür aus, alle bisherigen, bislang ergänzend auch im Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch normierten Befreiungsregelungen in einer Vorschrift zusammenzufassen. Sie spricht sich dabei für eine Beibehaltung des gegenwärtigen Systems des § 31 Abs. 2 aus; jedoch empfiehlt sie zugleich, sicherzustellen, daß die zusätzlichen Befreiungsmöglichkeiten, die das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch gewährleiste, nicht aufgegeben werden. Der Gesetzgeber solle daher eine den auftretenden Ausnahmefällen Rechnung tragende Generalklausel als Befreiungsvorschrift schaffen, die einerseits so weit sei, wie die Summe der geltenden Befreiungsvorschriften im Baugesetzbuch und dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch, und die sich andererseits aber noch hinreichend von der Vorschrift des § 13 (vereinfachtes Verfahren) abgrenze.

Durch die vorgeschlagene Änderung von Absatz 2 Satz 1 soll zunächst für alle Fälle möglicher Befreiungen ausdrücklich klargestellt werden, daß eine Befreiung ausschließlich dann gerechtfertigt ist, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Zu den Grundzügen werden regelmäßig Sammelausgleichsmaßnahmen im Sinne von §§ 1a Abs. 5 i. V. m. 9 Abs. 1a des Entwurfs gehören, so daß von diesen Festsetzungen dann keine Befreiung erteilt werden kann. Werden die Grundzüge der Planung

nicht berührt, soll nach Satz 1 eine Befreiung entgegen der bisherigen Regelung nicht nur ausschließlich im Einzelfall zulässig sein, sondern auch in mehreren Fällen. Eine „Atypik“ im Sinne der bisherigen Rechtsprechung muß daher nicht mehr vorliegen. Die Grenze für mehrere Befreiungen soll jedoch erreicht sein, wenn es sich um so viele zu regelnde Fälle handelt, daß gemäß § 1 Abs. 3 die Schwelle des Planungserfordernisses überschritten wird. Ein weiterer Unterschied zum vereinfachten Verfahren nach § 13 des Entwurfs besteht auch in den durch die Nummern 1, 2 oder 3 zusätzlich festgelegten Anforderungen, deren Vorliegen erst den Verzicht auf ein Planänderungsverfahren rechtfertigt.

Durch die vorgeschlagene Änderung sollen die gegenwärtig besonders geregelten Befreiungstatbestände des § 4 Abs. 1 (zum Dachgeschoßausbau) und des Abs. 1a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (der klarstellt, daß Gründe des Wohls der Allgemeinheit bei dringendem Wohnbedarf, auch zur vorübergehenden Unterbringung und zum vorübergehenden Wohnen, vorliegen) entbehrlich werden, da ihre Erweiterungen gegenüber dem bislang geforderten Einzelfallbezug nunmehr über die vorgeschlagene Generalklausel mit erfaßt werden.

Zu Nummer 26 (§ 33 Abs. 1)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur vorgeschlagenen Neufassung von § 4 (vgl. Artikel 1 Nr. 5).

Zu Nummer 27 (§ 34 Abs. 3 bis 5)

Zu Buchstabe a) (Aufhebung von Absatz 3)

Die Befreiungsmöglichkeit nach § 34 Abs. 3 dient nach derzeit geltendem Recht dazu, nicht zulässige Erweiterungen, Änderungen Nutzungsänderungen und Erneuerungen von zulässigerweise errichteten Anlagen bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen im Einzelfall gleichwohl zuzulassen. Im Hinblick auf die vorgeschlagenen Neuerungen im Bauplanungsrecht und im Interesse einer Vereinheitlichung der Befreiungstatbestände erscheint diese dem Planungssystem zuwiderlaufende Regelung zukünftig entbehrlich und soll gestrichen werden. Durch die vorgeschlagenen Änderungen der Baunutzungsverordnung soll künftig auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 2 eine stärkere Nutzungsmischung ermöglicht werden, die dann auch zur Zulässigkeit der genannten Erweiterungen vorhandener Vorhaben führen kann (vgl. Artikel 3). Zudem soll die Befreiungsmöglichkeit des § 31 Abs. 2 des Entwurfs, die im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 2 entsprechend gilt, weiter gefaßt werden (vgl. Artikel 1 Nr. 25). Als Auslegungshilfe entfalten die vorgeschlagenen Änderungen der Baunutzungsverordnung auch bei nach § 34 Abs. 1 zu beurteilenden Vorhaben Wirkung (vgl. BVerwG vom 15. Dezember 1994 – 4 C 13.19, DVBl. 1995, S. 515, 516). Dann immer noch unzulässige Erweiterungen vorhandener Anlagen können schließlich auf der Grundlage einer punktuellen Überplanung durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Entwurfs durch eigene Initiative des Vorhabenträgers planerisch ermöglicht werden (vgl. Artikel 1 Nr. 13). Hierdurch

wird einer grundlegenden planerischen Lösung der städtebaulichen Konflikte der Vorzug vor einer kurzfristig greifenden, systemfremden Befreiungsmöglichkeit gegeben.

Zu Buchstabe b) (Absatz 4)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung, in welchem die Gründe für die vorgeschlagene Vereinheitlichung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 und die Einbeziehung der Satzung nach § 4 Abs. 2a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch dargelegt werden, wird verwiesen (vgl. A II 1b aa)).

Absatz 4 Satz 1 soll die drei künftig zulässigen Satzungstypen regeln:

Durch die im Wortlaut unveränderte Klarstellungssatzung nach Nummer 1 können die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile durch die Gemeinde festgelegt werden.

Auch die Nummer 2 – Entwicklungssatzung – soll unverändert bleiben.

Anstelle der derzeit in Nummer 3 geregelten Abrundungssatzung und der in § 4 Abs. 2a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch geregelten, auf Wohnbauvorhaben beschränkten Erweiterung dieser Satzung soll als neue Nummer 3 eine eigenständige „Ergänzungssatzung“ in Zusammenführung der beiden genannten „Abrundungssatzungen“ in das Dauerrecht übernommen werden.

Zu Buchstaben aa) (Satz 1 Nr. 3)

Nach der neuen Nummer 3 soll die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsgrundstücken in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile künftig eigenständig erfolgen können. Die in § 4 Abs. 2a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch bisher getroffene Einschränkung, daß die Festsetzung zu Wohnzwecken erfolgen muß, soll entfallen, so daß künftig eine Integration von „einzelnen Außenbereichsgrundstücken in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ gemäß § 34 immer schon dann möglich sein wird, „wenn die einbezogenen Grundstücke durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind“. Hierdurch sollen angrenzende einzelne Außenbereichsgrundstücke städtebaulich sinn- und maßvoll in Ortsteile nach § 34 einbezogen werden können.

Zu Buchstaben bb) (Sätze 2 bis 5 – neu)

Absatz 4 Satz 2 soll – in Aufgreifen der derzeit bestehenden Kombinationsmöglichkeiten – klarstellen, daß die Satzungstypen der Nummern 1 bis 3 miteinander verbunden werden können. In Ergänzung einer Klarstellungssatzung nach Nummer 1 oder einer Entwicklungssatzung nach Nummer 2 wird daher jeweils auch eine zusätzliche Ergänzung durch die Satzung nach Nummer 3 vorgenommen werden können.

Satz 3 verweist in Übernahme des geltenden Rechts für Satzungen nach Nummer 2 und 3 auf das Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die Möglichkeit von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4.

Satz 4 entspricht dem geltenden Recht.

Satz 5 sieht für die Satzung nach Nummer 3 – wie derzeit schon § 8a Abs. 4 Satz 4 des Bundesnaturschutzgesetzes – die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a des Entwurfs und die Möglichkeit von Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1a des Entwurfs vor. Im Hinblick auf diese Geltung des § 1a des Entwurfs soll das Erfordernis einer Begründung der Satzung nach § 9 Abs. 8 ausdrücklich verankert werden.

Zu Buchstabe c) (Absatz 5)

Absatz 5 soll das Satzungsverfahren für alle drei Satzungen unter Verzicht auf die bislang erforderliche Verweisung auf § 22 regeln:

Nach Satz 1 sollen die Regeln des vereinfachten Verfahrens nach § 13 des Entwurfs auch für die Beteiligungsverfahren der Baurechte schaffenden Satzungen des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 gelten (vgl. Artikel 1 Nr. 13). Dessen Erfordernis, daß die „Grundzüge der Planung nicht berührt“ werden, entfällt dabei; durch die insoweit bereits vorweggenommene Konkretisierung in den Nummern 2 und 3 des Absatzes 4 Satz 1, in welchen Fällen eine Satzung aufgestellt werden darf, bedarf es zur Anwendung der Möglichkeiten des vereinfachten Verfahrens nach § 13 dieses einschränkenden Tatbestandsmerkmals nicht. Im Gegensatz zum Bauleitplanverfahren wird durch die als Rechtsfolgeverweisung konzipierte Bezugnahme auf § 13 des Entwurfs die Inanspruchnahme des vereinfachten Verfahrens auch bei erstmaliger Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 oder 3 ermöglicht. Da § 34 Abs. 5 Satz 1 von § 214 Abs. 1 Satz 1 erfaßt ist (vgl. Artikel 1 Nr. 75a), greifen die dort geregelten Beachtlichkeitsvorschriften für die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften ein.

Satz 2 verlangt die Genehmigung der Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 durch die höhere Verwaltungsbehörde; diese Genehmigung wird gemäß Satz 3 – ebenso wie bei einem Bebauungsplan – dann entbehrlich, wenn die Satzung (in entsprechender Anwendung) nach § 8 Abs. 2 Satz 1 oder Abs. 3 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.

Satz 4 verweist hinsichtlich der Bekanntmachung aller Satzungen auf die entsprechende Anwendung von § 10 Abs. 3 des Entwurfs, der für Bebauungspläne gilt.

Zu Nummer 28 (§ 35)

§ 35 soll sprachlich vereinfacht, zugleich sollen die Sonderregeln des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch einbezogen werden. Auch das zum 1. Januar 1997 in Kraft tretende Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs mit der beschlossenen Privilegierung von Wind- und Wasserkraftanlagen im Außenbereich soll in die vorgeschlagene neue Fassung integriert werden. Der Vorschlag greift zum Teil Überlegungen der Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuchs auf (Bericht Randnummer 53 ff.). Die Expertenkommission zur Novellierung des Bau-

gesetzbuchs weist in diesem Zusammenhang darauf hin, daß es sich bei der Vorschrift des § 35 um die grundlegende Umwelt- und Naturschutznorm des gesamten Baurechts handele. Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinden und insbesondere auch aus Gründen des Umweltschutzes sei es daher nach einmütiger Auffassung der Kommission zwingend erforderlich, den Außenbereich auch künftig von nicht funktionsgerechter Bebauung freizuhalten. Nur so könne der Außenbereich seine ökologische Ausgleichsfunktion für die bebauten Gemeindebereiche erfüllen, wie es den rechtspolitischen Grundvorstellungen der ursprünglichen Außenbereichsregelung entspreche (Bericht Randnummer 55). Um zu einer vollzugs- und bürgerfreundlichen Regelung zu kommen, empfiehlt die Kommission, die durch § 4 Abs. 3 des Maßnahmen-gesetzes zum Baugesetzbuch bewirkte Zweiteilung zu beseitigen und wieder eine einheitliche Fassung des § 35 Abs. 4 herzustellen (Bericht Randnummer 68). Darüber hinaus wird eine einheitliche Zusammenführung der Begünstigungstatbestände zur Umnutzung land- und forstwirtschaftlicher Gebäude als Beitrag zur Rechtsvereinfachung und zur Unterstützung des andauernden Strukturwandels in der Landwirtschaft vorgeschlagen.

Zu Buchstabe a) (Absatz 1)

Zu Buchstaben aa) und bb) (Nummern 2 und 3)

Die geltenden Nummern 2 und 3 des Absatzes 1 haben in der Praxis infolge der veränderten Strukturen in der Landwirtschaft keine Relevanz mehr und werden – so die Erkenntnisse der vorliegenden Rechtstatsachenuntersuchungen – ausschließlich als „Einfallstor“ zur Umgehung mißbraucht. Sie sollen daher entfallen. Es werden Folgeänderungen in Absatz 4, Absatz 5 (neu), § 165 Abs. 5 (vgl. Artikel 1 Nr. 58) und § 245b (vgl. Artikel 1 Nr. 85) erforderlich.

Die gartenbauliche Erzeugung soll unabhängig von der bisher bestehenden Privilegierung nach Absatz 1 Nr. 1 in einer eigenen (neuen) Nummer 2 privilegiert werden. Hiermit verbunden ist der Wegfall des einschränkenden Erfordernisses, daß das Vorhaben nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Um den Gemeinden im Falle einer drohenden Massierung dieser Anlagen ein Instrument zur Konzentration der Vorhaben zur gartenbaulichen Erzeugung an geeigneten Stellen im Gemeindegebiet zu geben, soll die Regelung des Planvorbehalts in Absatz 3 auch hierauf erstreckt werden (vgl. zu Buchstaben c) dd)).

Zu Buchstaben cc) (Nummern 3 bis 6 – neu)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur vorgeschlagenen Streichung der Nummer 3.

Zu Buchstabe b) (Absatz 2)

In Absatz 2 soll das von der Rechtsprechung (vgl. BVerwG E 26, 111) geforderte, aber bislang nicht ausdrücklich geregelte Tatbestandsmerkmal einer gesicherten Erschließung klargestellt werden.

Zu Buchstabe c) (Absatz 3)

Absatz 3 soll – in seinem materiellen Regelungsgehalt um den Belang des Bodenschutzes erweitert, ansonsten aber unverändert – in Übereinstimmung mit § 1a Abs. 4 des Entwurfs sprachlich einheitlich gefaßt werden.

Zu Buchstaben aa) (Satz 1)

In Anpassung an die vorgeschlagene Regelung in § 1a Abs. 4 sollen auch in Absatz 3 Satz 1 Nr. 2 die Darstellungen in Landschafts- und sonstigen Fachplänen als Prüfbelange ausdrücklich erwähnt werden. In bezug auf die Erwähnung der Landschaftsbelange soll damit zugleich eine Harmonisierung mit Absatz 4, der ebenfalls auf den Landschaftsplan verweist, bewirkt werden. In Nummer 5 soll das Gewicht bodenschutzbezogener Belange bei der Zulassung von Vorhaben verstärkt werden, um auch hier künftigen schädlichen Bodenveränderungen vorzubeugen. Belange des Bodenschutzes sind die Erhaltung oder Wiederherstellung der in § 2 Abs. 2 des Entwurfs des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Bodenfunktionen insbesondere durch eine flächensparende Bebauung. Zur besseren Zitierfähigkeit der bislang in Spiegelstrichen benannten öffentlichen Belange sollen die einzelnen Belange zudem künftig durchnummeriert werden.

Zu Buchstaben bb) (Satz 2)

Die bislang in Absatz 3 Satz 2 nur versteckt erwähnten und daher selten geprüften Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur sollen gleichgewichtig neben die anderen Belange in Absatz 3 gestellt werden. Satz 2 soll demgemäß entfallen. Es wird eine Folgeänderung in § 245b erforderlich (vgl. Artikel 1 Nr. 85).

Zu Buchstaben cc) (Satz 2 – neu)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Änderung der Bezeichnung der Pläne im Raumordnungsgesetz (vgl. Artikel 2 §§ 3, 8 und 9).

Zu Buchstaben dd) (Satz 3 – neu)

Es handelt sich um eine Folgeänderung in dem zum 1. Januar 1997 in Kraft tretenden Satz 3 (neu) aufgrund der vorgeschlagenen Streichung von § 35 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 Satz 2 sowie des Wegfalls des Begriffes der Landesplanung bei der Bezeichnung der Ziele im Raumordnungsgesetz (vgl. Artikel 2 § 3). Zudem soll die gartenbauliche Erzeugung nach Absatz 1 Nr. 2 ebenfalls in die Regelung des Planvorbehalts einbezogen werden.

Zu Buchstabe d) (Absatz 4)

Zu Buchstaben aa) (Satz 1)

Durch die Änderung von Absatz 4 Satz 1 sollen die zusätzlichen Begünstigungstatbestände in der bis Ende 1997 befristeten Fassung von § 4 Abs. 3 des Maßnahmen-gesetzes zum Baugesetzbuch zur Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude in Wohn-

bauvorhaben (künftig integriert in die neugefaßte Nummer 1), die Befugnis zur Neuerrichtung von Wohngebäuden bei Mängeln (Nummer 2) und die Erweiterung von Wohngebäuden (Nummer 5) in das Baugesetzbuch und dabei zugleich in eine lesbarere Fassung überführt werden. Insbesondere dem Anliegen der Landwirtschaft zur Umnutzung nicht mehr benötigter Gebäude soll durch die neue Nummer 1 Rechnung getragen werden:

Zu Buchstaben aaa) (Nummer 1)

Die vorgesehene Zusammenfassung der Begünstigungstatbestände zur Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 bzw. – für Wohnbauvorhaben – § 35 Abs. 4 Nr. 1 in der Fassung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch) dient der Rechtsvereinfachung und soll den anhaltenden Prozeß des landwirtschaftlichen Strukturwandels unterstützen. Erhaltenswerte Bausubstanz soll auch dann weiter genutzt werden können, wenn diese nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke erforderlich ist. Das Erfordernis einer ausreichenden Erschließung bei Nutzungsumwandlungen muß gegeben sein. Die Neufassung von Nummer 1 soll die im Vergleich zu § 35 Abs. 4 Nr. 1 des geltenden Rechts in der Regel günstigeren Voraussetzungen für eine erleichterte Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude aus § 4 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch – allerdings ohne die Beschränkung auf Wohnbauvorhaben – in das Dauerrecht des Baugesetzbuchs überführen. Dabei soll, auch um eine mißbräuchliche Anwendung zu vermeiden, der schon in § 35 Abs. 4 Nr. 4 des geltenden Rechts enthaltene Grundgedanke dieses Begünstigungstatbestandes, daß das jeweilige Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dienen muß, ausdrücklich in die Regelung aufgenommen und zugleich zur Vermeidung des Mißbrauchs die Erforderlichkeit einer Verpflichtung geregelt werden, künftig keine Ersatzbebauung für die aufgegebene Nutzung zu errichten. Dies soll nicht in den Fällen gelten, in denen aufgrund neuer Umstände im Interesse der Fortentwicklung des Betriebes eine Neubebauung erforderlich wird. Insoweit wird dem Betriebsinhaber eine Darlegungslast auferlegt. Auch soll eine Rückumwandlung des Gebäudes oder auch eine sonstige Erweiterung der privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung zulässig bleiben. Dies ergibt sich bereits unmittelbar aus § 35 Abs. 1 Nr. 1.

Im Hinblick auf die begünstigte vorhandene Bausubstanz soll als neuer Stichtag nunmehr auf den Zeitpunkt des Regierungsentwurfs dieser Novelle abgestellt werden. Zu diesem Zeitpunkt muß daher das umzunutzende Gebäude bereits in zulässiger Weise errichtet worden sein.

Infolge der Schaffung eines einheitlichen Begünstigungstatbestandes, der neben der Umnutzung zu Wohnzwecken auch andere Umnutzungen unter die gleichen Voraussetzungen stellt, kann die bisherige Beschränkung auf drei Wohnungen entfallen. Insoweit ist eine nennenswerte zusätzliche Belastung des Außenbereichs jedoch nicht zu besorgen, da die Umnutzung innerhalb der vorhandenen Bausubstanz einer Hofstelle vorgenommen werden muß und auch

die an die Erschließung zu stellenden Anforderungen die Zahl der Wohnungen begrenzen. Als weitere Folge der Zusammenführung entfällt künftig die erleichterte Umnutzungsmöglichkeit für Vorhaben außerhalb der Hofstelle nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 des geltenden Rechts. Dies erscheint im Interesse einer Bündelung der Siedlungsentwicklung im Außenbereich und angesichts der ansonsten vorgesehenen Erweiterung der Umnutzungsmöglichkeiten sachgerecht.

Zu Buchstaben bbb) (Nummer 2)

Die vorgeschlagene neue Nummer 2 soll – inhaltlich unverändert – die bisherige Nummer 2 von § 4 Abs. 3 Satz 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch übernehmen und die in den Tatbestandsvoraussetzungen engere Nummer 2 des geltenden § 35 Abs. 4 ersetzen.

Zu Buchstaben ccc) (Nummer 5)

Der bisherige Satz 3 soll nunmehr unmittelbar in Nummer 5 geregelt werden.

Zu Buchstaben bb) (Satz 3)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur vorgeschlagenen unmittelbaren Regelung des Satzes 3 in Satz 1 Nr. 5.

Zu Buchstabe e) (Absatz 5)

Der neu gefaßte Satz 1 soll stärker als bisher verdeutlichen, daß im Rahmen der Zulassung von Vorhaben im Außenbereich dieser geschützt und insbesondere eine überflüssige Bodenversiegelung vermieden werden soll. Dem Anliegen des beabsichtigten Bundesbodenschutzgesetzes soll damit unmittelbar im Baugesetzbuch Rechnung getragen werden. Satz 2 dient der Sicherung der nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 Buchstabe f zu übernehmenden Verpflichtung, insoweit keine Ersatzbebauung für das ungenutzte Gebäude durchzuführen. Satz 3 entspricht – sprachlich vereinfacht und angepaßt an die vorgeschlagene Streichung der geltenden Nummer 2 in Absatz 1 – dem bisherigen Absatz 6 und soll diesen ersetzen.

Zu Buchstabe f) (Absatz 6)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II 1b aa)) wird Bezug genommen.

Der Regelungsgehalt der Außenbereichssatzung des § 4 Abs. 4 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch soll unverändert übernommen werden. Durch die Bezugnahme des Satzes 5 auf die Verfahrensregelungen in § 13 Nr. 2 und 3 des Entwurfs soll das Aufstellungsverfahren für die Satzung vereinfacht werden. Durch die Erwähnung von § 35 Abs. 6 Satz 5 in § 214 Abs. 1 Satz 1 (vgl. Artikel 1 Nr. 75a), ist sichergestellt, daß dessen Beachlichkeitsregeln auch bei Form- und Verfahrensfehlern im Beteiligungsverfahren bei Aufstellung der Außenbereichssatzung anwendbar werden.

Zu Nummer 29 (§ 36)

Zu Buchstabe a) (Absatz 1)

Zu Buchstaben aa) (Satz 2)

Es handelt sich um redaktionelle Folgeänderungen zu den vorgeschlagenen Änderungen in § 29 (vgl. Artikel 1 Nr. 23) und § 38 (vgl. Artikel 1 Nr. 30). So ist die Befreiung vom Einvernehmenserfordernis beim Planfeststellungsverfahren des § 36 künftig nicht mehr erforderlich, weil nach § 38 des Entwurfs für alle Planfeststellungsverfahren die §§ 29 bis 37 und damit gerade auch § 36 keine unmittelbare Anwendung mehr finden sollen.

Zu Buchstaben bb) (Satz 3 – neu)

Der Vorschlag steht im Zusammenhang mit der vorgeschlagenen Änderung des § 29. Hierzu führt die Expertenkommission aus (Bericht Randnummer 311), daß trotz der Freistellung von Baugenehmigungsverfahren in den Ländern die Gemeinden nicht von jeder Einflußnahme auf das Baugeschehen in ihrem Gemeindegebiet ausgeschlossen werden dürften. So müßten die Gemeinden in die Lage versetzt werden, auf ein beabsichtigtes Bauvorhaben z. B. mit einer Umplanung oder Veränderungssperre zu reagieren (vgl. hierzu auch die vorgeschlagene Änderung von § 15 Artikel 1 Nr. 14 a)). Das ist aber nur möglich, wenn die Gemeinden von den beabsichtigten Bauvorhaben überhaupt Kenntnis erlangten. Es wird daher vorgeschlagen, bei der Anwendung des § 30 Abs. 1 und 2 den Gemeinden zumindest ein Informationsrecht einzuräumen, so daß ihnen als Träger der Planungshoheit eine rechtliche Reaktion auf etwaige Bauabsichten ermöglicht wird. Dabei kann den Ländern die nähere Ausgestaltung der Information der Gemeinde überlassen bleiben. Dies ist in einigen Ländern bereits geschehen.

Um zu gewährleisten, daß bei einem landesrechtlichen Verzicht auf ein präventives Prüfverfahren – beschränkt auf den Fall, daß ein Vorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 und 2 entspricht – die Gemeinde Kenntnis von der Ausführung des Vorhabens erhält, soll daher zu ihren Gunsten ein nach Landesrecht näher auszugestaltender Informationsanspruch eingeräumt werden.

Zu Buchstabe b) (Absatz 2 Satz 3)

Entsprechend einem Vorschlag der Unabhängigen Expertenkommission zur Vereinfachung und Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren (Bericht Randnummer 548, 721 f.) soll aufgrund des vorgeschlagenen neuen Satzes 3 die höhere Verwaltungsbehörde unmittelbar durch Bundesrecht die Möglichkeit erhalten, ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen der Gemeinde zu einem genehmigungsbedürftigen Bauvorhaben zu ersetzen. Eine vergleichbare Ersetzungsbefugnis ist teilweise schon in den Bauordnungen der Länder geregelt (z. B. Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung). Der Vorschlag soll verhindern, daß die Gemeinden ohne weitere Angaben von Gründen durch die schlichte Verweigerung ihres Einvernehmens, welches nach § 36 vor Erteilung einer Baugenehmigung durch die

zuständige Genehmigungsbehörde einzuholen ist, einen langfristigen Baustopp bewirken, obwohl dem Vorhaben die nach dem Gesetz an sich geforderten bauplanungsrechtlichen Gründe gar nicht entgegenstehen. Bislang kann ein auf der Grundlage von § 36 verweigertes Einvernehmen erst durch eine gerichtliche Entscheidung ersetzt werden.

Allerdings soll die Ersetzungsbefugnis auf solche Fälle beschränkt bleiben, in denen die höhere Verwaltungsbehörde nach eigener fachlicher Prüfung davon ausgeht, daß die Versagung des Einvernehmens durch die Gemeinde rechtswidrig ist. Ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen wird dann vorliegen, wenn sich die Gemeinde entweder gar nicht auf bauplanungsrechtlich entgegenstehende Gründe nach den §§ 30 bis 35 stützt oder deren Vorliegen irrtümlich annimmt. Im Gegensatz zur derzeit teilweise bestehenden Verwaltungspraxis wird es daher künftig erforderlich sein, daß die Gemeinde die Versagung ihres Einvernehmens erläutert; ansonsten läuft sie Gefahr, daß die Verweigerung ihres Einvernehmens als rechtswidrig eingeschätzt wird.

Zu Nummer 30 (§ 38)

§ 38 soll anwenderfreundlicher gestaltet werden. Die Neufassung sieht eine Vereinheitlichung der Anwendungsvoraussetzungen, eine Straffung des Textes und eine Ausformulierung der maßgebenden Gründe für die Privilegierung von Fachplanungen gegenüber der Bauleitplanung vor.

Der Vorschlag greift ferner Überlegungen der Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuchs auf, die Bedenken im Hinblick auf die Ausdehnung des Anwendungsbereichs des § 38 auf die Genehmigung von Abfallentsorgungsanlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz äußert, da die Berücksichtigung der städtebaulichen Belange der Gemeinde im Wege der Abwägung in diesem Fall nicht sichergestellt sei (Bericht Randnummer 377). Die Kommission ist der Ansicht, daß von einer uneingeschränkten Privilegierung der Genehmigung von Abfallentsorgungsanlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, wie sie aufgrund der jetzigen Fassung des § 38 geregelt sei, künftig abzusehen sei; bei Beibehaltung müsse zumindest eine Modifizierung erfolgen. Die Kommission spricht sich daher dafür aus, eine Privilegierung derartiger Anlagen aus verfassungsrechtlichen Gründen an bestimmte Voraussetzungen wie die Beteiligung der Gemeinde und die Berücksichtigung der städtebaulichen Belange anzuknüpfen. Eine Regelung könne dabei in § 38, aber auch in § 6 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erfolgen.

Die Neufassung sieht in Satz 1 Halbsatz 1 vor, den Anwendungsbereich von § 38 generell auf sämtliche Planfeststellungsverfahren und Verfahren mit den Rechtswirkungen einer Planfeststellung auszudehnen, wenn es sich um Vorhaben mit überörtlicher Bedeutung handelt. Die bisherige Aufzählung der einzelnen Fachplanungsgesetze kann damit entfallen. Dies hat den Vorteil, daß künftig keine Anpassung des Baugesetzbuchs bei Neuaufnahme einer Planfeststellung in einem Fachplanungsgesetz oder bei

Umbenennung eines Fachplanungsgesetzes erforderlich ist. Zugleich erübrigt sich mit dem Regelungsvorschlag eine gesonderte Regelung für landesrechtliche Fachplanungen (§ 38 Satz 2 des geltenden Rechts). Auch kann die Erwähnung des Planfeststellungsverfahrens in § 36 Abs. 2 Satz 2 wegen der umfassenden Privilegierung nunmehr dort entfallen (vgl. Artikel 1 Nr. 29 a) aa)).

Um der Rechtsentwicklung im Bereich der Fachplanungsgesetze, die zunehmend bei einfach gelagerten Sachverhalten anstelle eines Planfeststellungsverfahrens ein Plangenehmigungsverfahren mit den Rechtswirkungen der Planfeststellung zulassen, Rechnung zu tragen, soll ferner eine entsprechende Ergänzung für Plangenehmigungsverfahren erfolgen.

Die materielle Berücksichtigung der städtebaulichen Belange und die Beteiligung der Gemeinde soll als Verdeutlichung der rechtlichen Grundlagen der Privilegierung ebenfalls in § 38 Satz 1 Halbsatz 1 am Ende und Halbsatz 2 aufgenommen werden.

Für die eingangs angesprochenen öffentlich zugänglichen Abfallentsorgungsanlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zuzulassen sind, hätte eine solche Verankerung des Berücksichtigungsgebotes zugunsten städtebaulicher Belange in Satz 1 Halbsatz 2 konstitutiven Regelungsgehalt, da bislang eine Berücksichtigung städtebaulicher Belange im fachgesetzlich geregelten Genehmigungsverfahren nach den §§ 4 ff. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht vorgesehen ist. Dieses Berücksichtigungsgebot wird von der Rechtsprechung jedoch schon jetzt aus der durch Artikel 28 Abs. 2 des Grundgesetzes geschützten kommunalen Planungshoheit abgeleitet (vgl. OVG Rheinland Pfalz, DVBl. 1995, 251). Die Privilegierung und damit die Freistellung von den bauplanungsrechtlichen Vorschriften soll im Ergebnis nur dann greifen, wenn im Rahmen der Genehmigungsentscheidung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz ergänzend auch städtebauliche Belange bei der Zulassungsprüfung Berücksichtigung finden.

Zusätzlich soll in § 38 Satz 2 auf die nach § 7 für die Träger öffentlicher Belange bisher schon bestehenden Bindungen an die Darstellungen des Flächennutzungsplans hingewiesen werden, wenn sie diesem Plan nicht rechtzeitig widersprochen haben. Die ausdrückliche Klarstellung ist im Hinblick auf die in § 7 des Entwurfs vorgesehene Fristsetzung geboten, um die Fachplanungsträger auf die Folgen der Fristversäumnis aufmerksam zu machen (vgl. Artikel 1 Nr. 8 b)).

Satz 3, auf den in § 7 Bezug genommen wird, bleibt gegenüber dem geltenden Recht unberührt.

Zu Nummer 31 (§ 40 Abs. 1 Satz 1)

Zu Buchstaben a) und b) (Nummer 13 und 14)

Es handelt sich um Folgeänderungen zur vorgeschlagenen Ergänzung und Fortentwicklung der Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20 (vgl. Artikel 10 a) dd) und ee)).

Zu Nummer 32 (§ 51 – neu)

Zu Buchstabe a) (Absatz 5 – neu)

Im Interesse einer Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens im Rahmen der Bodenordnung soll die im derzeitigen § 19 Abs. 3 Satz 3 bis 6 enthaltene Regelung – die durch die Novelle wegfallen soll – der Drei-Monatsfrist und der Fiktion der Teilungsgenehmigung durch Fristablauf durch die Einführung des neuen Absatzes 5 im Umlegungsrecht übernommen werden. Diese Fristenregelung ist im Recht der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nach § 145 Abs. 1 bereits längere Zeit gültig. Sie hat sich bewährt und soll deshalb nach dem vorgeschlagenen Absatz 5 auch auf das Umlegungsrecht ausgedehnt werden. Zur Sicherung der Beschleunigungsregelungen soll in den letzten beiden Sätzen die im derzeitigen § 23 Abs. 2 enthaltene Regelung über die Ausstellung eines Zeugnisses unmittelbar in das Umlegungsverfahren übernommen werden. Es wird eine Folgeänderung in § 145 erforderlich (vgl. Artikel 1 Nr. 46a)).

Zu Buchstabe b) (Absatz 6)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung durch die Einfügung des neuen Absatzes 5.

Zu Nummer 33 (§ 55)

Zu Buchstabe a) (Absatz 2)

Nach geltendem Recht können aus der Umlegungsmasse „örtliche Verkehrsflächen“ vorweg ausgeschieden werden. Von diesem Tatbestandsmerkmal wird nur das erfaßt, was förmlich als „Verkehrsfläche“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 ausgewiesen ist. Dazu gehören auch verkehrsflächenbedingte Flächen zum Ausgleich, soweit sie Bestandteil der Verkehrsflächen sind. Flächen zum Ausgleich, die nicht Bestandteil von Verkehrsflächen sind, werden von § 55 Abs. 2 Nr. 1 nicht erfaßt. Kann der Flächenausgleich nicht auf den Verkehrsflächen untergebracht werden, können nach geltendem Recht verkehrsflächenbedingte Flächen zum Ausgleich auf vorweg auszuscheidende Grünflächen nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 Nr. 2 angerechnet werden. Mit der vorgesehenen Ergänzung des § 55 Abs. 2 um den neuen Satz 2 soll klargestellt werden, daß für den durch Verkehrsanlagen im Umlegungsgebiet verursachten Eingriff in Natur und Landschaft (zusätzliche) Flächen zum Ausgleich vorweg ausgeschieden werden können. Da die Verkehrsanlagen ihrerseits durch die Erschließung der Grundstücke privatnützig für deren Eigentümer wirken, ist es verfassungsrechtlich unbedenklich, die Verteilungsmasse durch den Vorwegabzug von Flächen zum Ausgleich für Verkehrsanlagen zu verkleinern.

Die Ergänzung des § 55 Abs. 2 um den neuen Satz 3, daß Grünflächen bauflächenbedingte Flächen zum Ausgleich i. S. des § 1 a Abs. 5 des Entwurfs umfassen können, dient der Klarstellung und soll Zweifel in der Praxis beseitigen. Flächen zum Ausgleich, die für die privaten Bauflächen ausgewiesen und diesen zugeordnet sind, lassen sich unter das Tatbestandsmerkmal der „Flächen für Grünanlagen“ fassen, so-

weit sie als Grünfläche i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 15 festgesetzt sind (s. Schmidt-Aßmann, Rechtsgutachten zu Fragen der Aufbringung von Ausgleichs- und Ersatzflächen i. S. des § 8a BNatSchG und zur Erhöhung der Flächenbeiträge im Rahmen der Umlegung, erstattet im Auftrag des BMBau, 1995, S. 126, 133). Diese Flächen sind nach § 55 Abs. 2 Nr. 2 vorweg auszuscheiden und der Gemeinde oder einem Erschließungsträger zuzuteilen.

Vorwegausscheidungsfähige Grünflächen erfüllen eine Doppelfunktion. Sie dienen nicht nur der Erschließung des Umlegungsgebiets, sondern auch dem Interesse der umlegungsbetroffenen Grundeigentümer im (Bauflächen schaffenden) Bebauungsplangebiet (Schmidt-Aßmann a. a. O. S. 132). Insofern besteht zwischen den Grundeigentümern im Umlegungsgebiet eine Solidargemeinschaft, die ihre Grundlage in der Grundstückssituation hat, denn ohne diese Flächen zum Ausgleich wären die Grundstücke nicht bebaubar. Die Voraussetzungen für die Vorwegausscheidung von Flächen für Grünanlagen nach geltendem Recht bleiben, auch wenn sie die Eigenschaft von Flächen zum Ausgleich i. S. des § 1a Abs. 5 des Entwurfs haben, unverändert. Diese Flächen müssen also überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebiets dienen und bedarfsgerecht sein, d. h. die Flächen müssen eine gebietsadäquate Dimensionierung besitzen. Unter diesen Prämissen erfassen vorwegausscheidungsfähige Flächen für Grünanlagen i. S. des § 55 Abs. 2 Nr. 2 auch bauflächenbedingte Flächen zum Ausgleich nach § 1a Abs. 5 des Entwurfs.

Eine Erweiterung der Vorwegausscheidung ganz allgemein für bauflächenbedingte Flächen zum Ausgleich – wie sie teilweise erwogen wird – wäre verfassungsrechtlich bedenklich (s. Schmidt-Aßmann a. a. O. S. 134). Die vorwegausscheidbaren Flächen nach § 55 Abs. 2 Nr. 2 haben einen eigentumsverfassungsrechtlichen Gehalt. Sie verkleinern die Verteilungsmasse. Die Verkleinerung der Verteilungsmasse ist durch die öffentliche Zweckbestimmung gerechtfertigt. Bei (bauflächenbedingten) Flächen zum Ausgleich ist diese Zweckbestimmung gegeben, wenn die Flächen zum Ausgleich als Grünflächen i. S. des § 55 Abs. 2 Nr. 2 ausgewiesen sind. Insofern sichern auch die Kriterien der Vorwegausscheidung von Grünflächen die Privatnützigkeit der Umlegung auch in den Fällen, in denen Grünflächen mit Ausgleichsfunktion vorab ausgesondert werden. Die Privatnützigkeit wiederum ist Bedingung dafür, daß die Umlegung nicht als enteignender Akt qualifiziert wird. Eine Erweiterung des Umfangs der Vorwegausscheidung könnte die Qualifizierung der Umlegung als Inhaltsbestimmung des Eigentums in Frage stellen.

Die Zuteilung von Flächen zum Ausgleich aus der Verteilungsmasse gemäß § 59 Abs. 1 bleibt unberührt. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, daß die Einbeziehung von Flächen zum Ausgleich in die (private) Verteilungsmasse dem Solidargedanken – gleichmäßige Verteilung der Lasten auf die potentiellen Verursacher der Eingriffe – besser gerecht wird als die Vorwegausscheidung von Flächen zum Ausgleich. Die Zuteilung von Flächen zum Ausgleich

stellt sich insoweit als „natürlicher Annex“ zu den Bauflächen dar (Schmidt-Aßmann, a. a. O. S. 107). Das setzt jedoch entsprechende Ausweisungen im Bebauungsplan voraus.

Zu Buchstabe b) (Absatz 5)

Nach § 55 Abs. 5 können über die Flächen nach § 55 Abs. 2 hinaus auch weitere Flächen, die für eine öffentliche Nutzung vorgesehen sind, gegen Einbringung geeigneten Ersatzlandes, das auch außerhalb des Umlegungsgebiets liegen kann, vorweg ausgeschieden und dem Bedarfs- oder Erschließungsträger zugeteilt werden. Hierbei handelt es sich um Flächen für Anlagen und Einrichtungen, die von einem besonderen Bedarfs- und Erschließungsträger betrieben werden, die (jedenfalls im Regelfall) nicht privat nutzbar sind. Flächen zum Ausgleich, die durch eingreifende öffentliche Nutzungen notwendig geworden sind, stellen Annexe der zu öffentlichen Zwecken erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Die vorgesehene Ergänzung des § 55 Abs. 5 Satz 1 soll klarstellen, daß Flächen zum Ausgleich, für die ein Bedarf speziell durch öffentliche Einrichtungen ausgelöst worden ist, in den („natürlichen“) Anwendungsbereich des § 55 Abs. 5 fallen und daher auch vorweg ausgeschieden werden können.

Zu Nummer 34 (§ 57 Satz 2)

Die vorgesehene Ergänzung von Satz 2 hat klarstellenden Charakter. Sie soll die Situationsgebundenheit der Grundstücke im Umlegungsgebiet im Hinblick auf die Bereitstellung von Flächen zum Ausgleich bei der Einwurfsbewertung und die daraus folgende Solidargemeinschaft der umlegungsbetroffenen Grundstückseigentümer verdeutlichen. In der Umlegungspraxis werden in der Regel alle Flächen des Umlegungsgebiets als Rohbauland bewertet. Zwischen Bau-, Straßen- und Grünflächen wird daher normalerweise nicht differenziert. Diese Vorgehensweise beruht auf dem Prinzip der Solidargemeinschaft. Bei einer Einstufung der im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen zum Ausgleich als Rohbauland können Probleme entstehen mit der Folge, daß die Zuteilungswerte in bestimmten Fällen für eine wertgleiche Abfindung nicht ausreichen. Die vorgeschlagene Neufassung des Satzes 2 soll insoweit dazu beitragen, daß eine erwachsende Ausgleichspflicht in die Bewertung einfließt. Als Ansatz kommt ein „gedämpfter“, niedrigerer, weil mit der Bereitstellung von Flächen zum Ausgleich belasteter Rohbaulandwert in Betracht.

Zu Nummer 35 (§ 59)

Zu Buchstabe a) (Absatz 1)

Die Ergänzung des Absatzes 1, daß außer Baugrundstücken auch Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 5 des Entwurfs zuzuteilen sind, dient der Klarstellung. Flächen zum Ausgleich können als öffentliche Flächen, z. B. auf Verkehrsflächen oder als sonstige öffentliche Flächen im Bebauungsplan festgesetzt, sie können aber auch auf den privaten Baugrundstücken oder gesondert, z. B. als Flächen für Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, ausgewiesen

und den Baugrundstücken zugeordnet werden. In der Umlegung werden diese bauplanungsrechtlichen Vorgaben aufgenommen und unter Berücksichtigung der umlegungsspezifischen Begrenzung umgesetzt, und zwar durch Vorwegausscheidungen nach § 55 Abs. 2 zu öffentlichen Nutzungszwecken und Zuteilungen aus der Verteilungsmasse zu regelmäßig privaten Nutzungszwecken nach § 59. Die Zuteilung von Flächen zum Ausgleich gemäß § 59 stellt sich umlegungsrechtlich als „natürlicher Annex“ zu den Bauflächen dar. Bauflächen und Flächen zum Ausgleich stehen in einem engen funktionalen Zusammenhang. Flächen zum Ausgleich sind die Voraussetzung für die Schaffung von Bauflächen. Dieser funktionale Zusammenhang verdeutlicht auch, daß Maßnahmen, die zur Aufbringung von Flächen zum Ausgleich im Rahmen der Umlegung vorgenommen werden, grundsätzlich als privatnützige Maßnahmen anzusehen sind.

Zu Buchstabe b) (Absatz 9)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur vorgeschlagenen Ergänzung bzw. Änderung von § 179 (vgl. Artikel 1 Nr. 68).

Zu Nummer 36 (§ 61 Abs. 1 Satz 2)

Bei der vorgesehenen Ergänzung der beispielhaften Aufzählung von Gemeinschaftsanlagen in § 61 Abs. 1 Satz 2 um Ausgleichsflächen handelt es sich um eine Klarstellung. In der Praxis besteht z. T. Unklarheit, ob Flächen zum Ausgleich als Flächen für Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 61 angesehen werden können. Bereits nach bisheriger überwiegender Auffassung gehören Flächen zum Ausgleich nach § 1a Abs. 5 des Entwurfs zu den Flächen für Gemeinschaftsanlagen. Die Ergänzung des Satzes 2 soll insoweit bestehende Zweifel ausräumen.

Zu Nummer 37 (§ 86 Abs. 1 Nr. 3)

Die Neuregelung soll die bisherige Regelung des § 246a Abs. 1 Nr. 10, mit der klargestellt wird, daß alle Rechte, die zum Erwerb von Grundstücken berechtigen, auch für Rückübertragungsansprüche nach dem Vermögensgesetz gelten, übernehmen.

Zu Nummer 38 (§ 108 Abs. 2 Satz 1 und 2)

Auf die Begründung zu Artikel 1 Nr. 4b) wird verwiesen.

Zu Nummer 39 (§ 123 Abs. 2)

Mit der geplanten Ergänzung des Absatzes 2 soll für den Erschließungsbereich – die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen gehört zum ausschließlichen Aufgabenbereich der Gemeinden – ausdrücklich klargestellt werden, daß der Frage, mit welchem Flächen- und Kostenaufwand die Erschließung der Baugrundstücke gesichert werden kann, bei der Erarbeitung städtebaulicher Konzeptionen entscheidende Bedeutung zukommt. Nur wenn die Wirtschaftlichkeit von Erschließungsmaßnahmen im Planungsprozeß frühzeitig Berücksichtigung findet, lassen sich Fehlentwicklungen – die meist finanzielle Nachteile für die Gemeinde bzw. Bürger zur Folge

haben – vermeiden. Wichtig ist ein Gesamtkonzept, in dem Bauleitplanung und Erschließungsplanung koordiniert bearbeitet werden. Durch eine frühe Koordination der Gebäudeplanung mit der Grundstückspartzellierung und dem Erschließungssystem läßt sich der Erschließungsaufwand optimieren und eine Übererschließung verhindern. Entscheidend zur Kostenreduzierung trägt eine frühe Koordination aller Erschließungsmaßnahmen bei.

Die Wirtschaftlichkeit von Erschließungsmaßnahmen (Kostenkalkulation) muß im Bauleitplanverfahren frühzeitig Berücksichtigung finden. Die Gemeinden sollten durch eine Planung, die von Beginn an von Kostenbewußtsein getragen wird, Kostentransparenz schaffen und die Wirtschaftlichkeitsberechnung verbessern.

Zu Nummer 40 (Siebter Teil – Maßnahmen für den Naturschutz – §§ 135a – c – neu)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II 1 d) bb)) und die Begründung zu Artikel 7 wird Bezug genommen.

Bei den vorgeschlagenen neuen §§ 135a bis c handelt es sich im wesentlichen um eine Übernahme des geltenden § 8a Abs. 3 bis 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (der aufgrund der beabsichtigten Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes zwischenzeitlich in § 24 Abs. 3 bis 5 umbenannt werden soll). Die vorgeschlagene Regelung knüpft an die §§ 1a Abs. 5, 5 Abs. 2a und 9 Abs. 1a des Entwurfs an (vgl. Artikel 1 Nr. 2, 7b), 10b)).

Das Verursacherprinzip des § 8a Abs. 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes, nach dem der Vorhabenträger zur Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich verpflichtet ist, soll aufrecht erhalten bleiben (Absatz 1).

Die Gemeinde soll nach Absatz 2 Satz 1 – entsprechend dem geltenden § 8a Abs. 3 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes – dann anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer tätig werden, wenn es sich um festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich handelt, die diese nicht auf dem Baugrundstück durchführen können und die deshalb an anderer Stelle den Grundstücken zugeordnet sind. Gemäß § 9 Abs. 1a des Entwurfs kann eine solche Zuordnung an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan erfolgt sein. Ergänzend zum geltenden Recht wird klargestellt, daß auch die Bereitstellung der für die Maßnahmen zum Ausgleich erforderlichen Flächen durch die Gemeinde geboten sein kann. Die Gemeinde braucht allerdings nicht tätig zu werden, sofern die Durchführung an anderer Stelle – bspw. durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 des Entwurfs mit den Vorhabenträgern oder Eigentümern – gesichert ist. Nach Absatz 2 Satz 2 sollen Maßnahmen zum Ausgleich auch schon vor den Baumaßnahmen und damit vor der erwarteten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durchgeführt werden können. Diese Regelung entspricht dem geltenden § 8a Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes. Auf das danach noch zusätzlich geforderte Tatbestandsmerkmal, daß

die vorzeitige Durchführung aus städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Naturschutzes erforderlich ist, soll indes insbesondere zur Flexibilisierung der „Durchführung“ eines „Öko-Kontos“ verzichtet werden. Die Gemeinden sollen also die Möglichkeit erhalten, im Vorgriff auf spätere Baugebietsfestsetzungen Maßnahmen zum Ausgleich durchzuführen und diese dann den neuen Baugebieten später zuzuordnen. Durch die Möglichkeit einer Anrechnung bereits früher erbrachter Ausgleichsleistungen soll die Kompensation damit auch in zeitlicher Hinsicht flexibilisiert werden.

Absatz 3 Satz 1 des Entwurfs, der den frühesten Zeitpunkt der Geltendmachung der Kosten durch die Gemeinde fixiert, greift § 8a Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes auf. Zusätzlich soll in den Sätzen 2 bis 4 geregelt werden, daß die Kostenersatzung durch einen „Kostenersatzungsbetrag“, der auch die Bereitstellung der hierfür erforderlichen Flächen für die Verwirklichung der Maßnahmen zum Ausgleich durch die Gemeinden einschließen kann, erfolgt (Satz 2), die Erstattungspflicht mit der Herstellung der Maßnahmen zum Ausgleich entsteht (Satz 3) und der Betrag als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht (Satz 4). Hierdurch soll eine Angleichung an das geltende Erschließungsbeitragsrecht erfolgen.

Absatz 4 Satz 1 soll in Aufgreifen der Rechtsgedanken in § 135 Abs. 6 und § 155 Abs. 5 die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Billigkeitsregelungen für entsprechend anwendbar erklären. Absatz 4 Satz 2 soll schließlich den Entfall der aufschiebenden Wirkung von Widerspruch und Anfechtungsklage gegen den gemeindlichen Kostenersatzungsbetrag ausdrücklich regeln, da derzeit zweifelhaft ist, ob § 80 Abs. 2 Nr. 1 der Verwaltungsgerichtsordnung auf den Kostenersatzungsbetrag anwendbar ist.

In § 135 b Satz 2 Nr. 3 soll mit dem Ziel, die Abrechnung der Kostenersatzungsbeträge durch die Gemeinden zu vereinfachen, als weiterer Verteilungsmaßstab auch die durch die Planung zu erwartende Versiegelung eingeführt werden. Ansonsten soll § 8a Abs. 4 Satz 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes materiell unverändert übernommen werden.

§ 135 c soll § 8a Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes unverändert übernehmen.

Zu Nummer 41 (§ 139 Abs. 4)

Die in § 139 Abs. 4 enthaltene Regelung soll nunmehr dem § 146 in einem neuen Absatz 2 zugeordnet werden. Im übrigen wird auf die Begründung zu § 146 verwiesen (vgl. Artikel 1 Nr. 47).

Zu Nummer 42 (§ 141 Abs. 4)

Zum Zweck der Klarstellung soll in der Neufassung des Absatzes 4 die Anwendung der Beteiligungs- und Mitwirkungsregeln im Rahmen der Vorbereitung einer Sanierungsmaßnahme an den Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses

über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen geknüpft werden. Insofern lehnt sich der vorgeschlagene Absatz 4 an den jetzigen § 165 Abs. 4 an. Die Neufassung des § 165 Abs. 4 soll eine entsprechende Anwendung des § 141 und damit auch des § 141 Abs. 4 vorsehen.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen ist die Beseitigung einer baulichen Anlage nach § 144 Abs. 1 in Verbindung mit § 14 Abs. 1 genehmigungsbedürftig („sonstige Maßnahmen“). Dagegen können nach dem Wortlaut des geltenden § 141 Abs. 4 entsprechende Anträge auf Beseitigung während der vorbereitenden Untersuchungen bzw. der Voruntersuchungen nicht zurückgestellt werden. Die Beseitigung baulicher Anlagen während dieser Phase kann jedoch zu erheblichen Beeinträchtigungen bei der Verwirklichung der Sanierungs- oder Entwicklungsziele führen. Da die Gemeinde zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen bzw. der Voruntersuchungen in der Regel auch noch keinen Beschluß über die Aufstellung eines Bebauungsplans als Voraussetzung für den Beschluß einer Veränderungssperre gefaßt hat, besteht diesbezüglich eine „Sicherungslücke“. Um diese Lücke zu schließen, soll die Neufassung des Absatzes 4 dahingehend erweitert werden, daß auch Anträge auf Beseitigung baulicher Anlagen in entsprechender Anwendung des § 15 zurückstellungsfähig sind.

Des weiteren sollen mit der Neufassung Doppelverweisungen vermieden werden: Nach § 141 Abs. 4 ist in der derzeit geltenden Fassung § 15 auf Anträge auf Durchführung eines Vorhabens und auf Erteilung einer Teilungsgenehmigung „im Sinne von § 144 Abs. 1 Nr. 1 und 2“ entsprechend anzuwenden. Die Vorhaben werden in § 144 Abs. 1 Nr. 1 wiederum als die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben definiert, d. h. es handelt sich um Vorhaben im Sinne des § 29, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben. Um dies ohne Doppelverweisung klarzustellen, soll in der vorgeschlagenen Neufassung des Absatzes 4 direkt auf Vorhaben „im Sinne des § 29 Abs. 1“ verwiesen werden. Ein Verweis auf die Teilungsgenehmigung und die Möglichkeit einer Zurückstellung durch entsprechende Anwendung des § 15 ist entbehrlich geworden, weil die Teilungsgenehmigung nach den §§ 19 ff. insgesamt entfallen soll. Von einer entsprechenden Anwendung der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 Nr. 5 für Teilungen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet auch schon für den Bereich der vorbereitenden Untersuchungen soll aus Gründen der Rechts- und Verwaltungsvereinfachung abgesehen werden.

Zu Nummer 43 (§ 142 Abs. 4)

Zum Zweck der redaktionellen Klarstellung und Abgrenzung zum neu vorgeschlagenen vereinfachten Verfahren für Bauleitpläne nach § 13 des Entwurfs (vgl. Artikel 1 Nr. 13) soll das vereinfachte Verfahren im Sanierungsrecht als „vereinfachtes Sanierungsverfahren“ bezeichnet werden. Vergleichbare Änderungsvorschläge enthalten § 143 Abs. 1 und § 152 des Entwurfs (vgl. Artikel 1 Nr. 44 c) und 51).

Zu Nummer 44 (§ 143)

Zu Buchstabe a) (Überschrift)

Aufgrund der vorgeschlagenen Abschaffung der Anzeigepflicht soll die Überschrift entsprechend angepaßt werden.

Zu Buchstabe b) (Absatz 1)

Entsprechend der vorgeschlagenen Abschaffung des Anzeigeverfahrens für bestimmte Bebauungspläne und der damit einhergehenden Änderung des bisherigen § 11 (jetzt § 10 Abs. 2 des Entwurfs) soll auch bei Sanierungssatzungen die Anzeigepflicht entfallen (vgl. Artikel 1 Nr. 11). Damit soll die Sanierungssatzung ebenso wie bereits früher die Erhaltungssatzung von einer staatlichen Mitwirkung freigestellt werden. Dies stärkt die Eigenverantwortlichkeit der Kommunen. Durch die vorgeschlagene „Streichung“ des Anzeigeverfahrens bleibt jedoch die Kommunalaufsicht in Form der Rechtsaufsicht nach wie vor unberührt. Das heißt, die Aufsichtsbehörde muß bei Bekanntwerden von rechtlichen Mängeln nachträglich einschreiten. Nach wie vor muß die Gemeinde die Gründe, die die förmliche Festlegung rechtfertigen, in darlegbarer Weise prüfen, wie es das derzeitige Recht in Form eines Berichts fordert.

Zu Buchstabe c) (Absatz 1 – neu)

Da Absatz 1 wegen Entfallens der Anzeigepflicht aufgehoben werden soll, muß redaktionell die Absatznumerierung angepaßt werden. Der bisherige Absatz 2 wird daher Absatz 1. Des weiteren soll zur Vereinfachung des Verfahrens für die Bekanntmachung einer Sanierungssatzung ebenso wie einer Entwicklungssatzung eine Ersatzverkündung ausdrücklich für zulässig erklärt werden, wie sie auch nach dem geltenden § 12 für Bebauungspläne möglich ist, der nach dem Entwurf zu § 10 Abs. 3 werden soll.

Zu Buchstabe d) (Absatz 3)

Wegen des vorgeschlagenen Entfallens der Anzeigepflicht für die Sanierungssatzung läuft die bisherige Regelung leer, wonach eine geringfügige Änderung der Grenzen eines Sanierungsgebiets, der nur unwesentliche Bedeutung zukommt, keiner Anzeige bedarf, wenn die Eigentümer der betroffenen Grundstücke zustimmen. Sie soll deshalb entfallen.

Zu Buchstabe e) (Absatz 2 – neu)

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung der Absatznumerierung.

Zu Nummer 45 (§ 144)

Zu Buchstabe a) (Überschrift)

Aufgrund der Neuordnung des Katalogs der Rechtsvorgänge in Absatz 2, in den als neue Nummer 5 auch die Teilung als eine Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt und damit als Rechtsvorgang im weiteren Sinne aufgenommen wurde, muß die Überschrift angepaßt werden.

Zu Buchstabe b) (Absatz 1)

Mit dem vorgesehenen Fortfall der Teilungsgenehmigung nach den §§ 19 ff. ist für das Grundbuchamt der weiterhin bestehende Genehmigungsvorbehalt für Teilungen in städtebaulichen Veranstaltungsgebieten (Sanierungsgebiete und städtebauliche Entwicklungsbereiche) künftig nur noch aus einem entsprechenden Grundbuchvermerk erkennbar (Sanierungs- und Entwicklungsvermerk); gleiches gilt im übrigen für Umlegungsgebiete. Bei Sanierungsmaßnahmen, die im sog. vereinfachten Sanierungsverfahren unter Ausschluß der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften vorbereitet und durchgeführt werden, bedarf es indessen nach dem bisherigen § 143 Abs. 4 Satz 4 (neuer § 143 Abs. 2 Satz 4) keiner Eintragung eines Sanierungsvermerks, wenn in der Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht für Rechtsvorgänge im Sinne des § 144 Abs. 2 ausgeschlossen worden ist (§ 142 Abs. 4), jedoch die Teilung eines Grundstücks nach dem bisherigen § 144 Abs. 1 Nr. 2 genehmigungspflichtig ist. Damit auch künftig das Grundbuchamt erkennen kann, daß wegen des Vorliegens eines Sanierungsgebiets die Teilung eines Grundstücks weiterhin der Genehmigung bedarf, soll mit der Regelung der neuen Nummer 5 der bisherige § 144 Abs. 1 Nr. 2 lediglich in den Katalog des Absatzes 2 überführt werden. Der Gemeinde steht es frei, auf die Genehmigungspflicht insgesamt zu verzichten (§ 142 Abs. 4). Gemeinden, die Sanierungssatzungen nach dem bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Recht im vereinfachten Verfahren lediglich unter Anwendung von § 144 Abs. 1 beschließen haben und damit auch Teilungen für genehmigungspflichtig erklären wollten, bleibt es unbenommen, durch Satzungsänderung nunmehr auch § 144 Abs. 2 und damit die Genehmigungspflicht für Teilungen für „alte“ Sanierungsgebiete weiterhin zur Anwendung zu bringen. Die Gemeinde teilt diese Änderung der Sanierungssatzung nach § 143 Abs. 4, der nach dem Entwurf § 143 Abs. 2 werden soll, dem Grundbuchamt mit.

Zu Buchstabe c) (Absatz 2)

Die vorgeschlagene Regelung der neuen Nummer 4 in Absatz 2 dient der Angleichung an die Regelung des § 51 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1. Im übrigen wird auf die Begründung zu Buchstabe b) verwiesen.

Zu Buchstabe d) (Absatz 4)

Zu Buchstaben aa) (Nummer 2)

Die vorgeschlagene Neufassung des Absatzes 4 Nr. 2 dient der Klarstellung des gesetzlich Gewollten, um eine mißbräuchliche Anwendung der Freistellung von der Genehmigungspflicht im Sinne des § 144 auszuschließen. Im übrigen handelt es sich um eine redaktionelle Folgeänderung aufgrund der Änderung von Absatz 1 und 2.

Zu Buchstaben bb) (Nummer 4)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung aufgrund der Änderung von Absatz 1 und 2.

Zu Buchstaben cc) (Nummer 5)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung aufgrund der Änderung von § 38.

Zu Nummer 46 (§ 145)

Zu Buchstabe a) (Absatz 1 Satz 2 – neu)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung, die sich aus der vorgeschlagenen Abschaffung der Teilungsgenehmigung nach den §§ 19 ff. ergibt (vgl. Artikel 1 Nr. 16). Die Regelung über eine mögliche Fristverlängerung bei Genehmigungsentscheidung und den maximal zu verlängernden Zeitraum sowie die Genehmigungsfiktion, die sich nach bisherigem Recht durch die entsprechende Anwendung des § 19 Abs. 3 Satz 4 bis 6 ergibt, soll durch Anwendung der entsprechenden Vorschriften des Umlegungsrechts geregelt werden.

Im übrigen ist die Teilung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gemäß dem neuen § 144 Abs. 2 Nr. 5 nach wie vor genehmigungspflichtig. Die Definition der Teilung soll sich nunmehr aus dem neuen § 200 Abs. 2 ergeben; auf diese Vorschrift soll jedoch – wie auch bisher auf § 19 – im neuen § 144 Abs. 2 Nr. 5 nicht direkt Bezug genommen werden.

Zu Buchstabe b) (Absatz 2 – neu)

In Angleichung an die Änderung der Überschrift von § 144 könnte zwar die ausdrückliche Aufführung der „Teilung eines Grundstücks“, die einen Rechtsvorgang im weiteren Sinn darstellt, ersatzlos entfallen. Um jedoch möglichen Mißverständnissen in der Praxis, die durch eine ersatzlose Streichung entstehen könnten, vorzubeugen, wurde zur Verdeutlichung herausgestellt, daß die Teilung eines Grundstücks zu den Rechtsvorgängen im Sinne dieser Vorschrift gehört.

Zu Buchstabe c) (Absatz 3)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung zur Änderung von § 144 Abs. 1 und 2.

Zu Buchstabe d) (Absatz 4)

Zu Buchstaben aa) (Satz 1)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung zur Änderung von § 144 Abs. 1 und 2.

Zu Buchstaben bb) (Satz 3 – neu)

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten bedürfen die in § 144 genannten Vorhaben und Rechtsvorgänge einschließlich der Teilung der Genehmigung. Sie ist zu versagen, wenn Grund zu der Annahme besteht, daß das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde (Absatz 2). Die Gemeinde kann die Genehmigung nach Absatz 4 unter Auflagen und in bestimmten Fällen (Vorhaben und bestimmte langfristige Verträge) unter Bedingungen

oder Befristungen erteilen, wenn damit Versagungsgründe ausgeräumt werden können. Die weitergehenden Möglichkeiten der Erteilung einer Genehmigung unter einer Bedingung scheiden dagegen z. B. für rechtsgeschäftliche Veräußerungen aus, weil eine Auflassung bedingungsfeindlich ist. Die Einhaltung der Auflagen läßt sich aber nur unzureichend durch die Möglichkeit eines Widerrufs sichern.

Um der Gemeinde weitergehende Möglichkeiten einzuräumen, soll nach dem neuen Satz 3 künftig die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung auch von dem Abschluß eines städtebaulichen Vertrags abhängig gemacht werden können. Da bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen ein Rechtsanspruch auf Genehmigung besteht, ist dies nur insoweit zulässig, als durch den Vertrag Versagungsgründe ausgeräumt werden. Durch die entsprechende Anwendung in städtebaulichen Entwicklungsbereichen kann z. B. sichergestellt werden, daß Grundstücke nach Maßgabe des § 169 Abs. 6 von einem Erwerber veräußert werden, wenn die Gemeinde die Grundstücke selbst nicht erworben hat. Damit können die vertraglich zugesicherten Maßnahmen, mit denen die Versagungsgründe ausgeräumt werden, besser als im Fall einer unter Auflagen erteilten Genehmigung gesichert werden; z. B. kann ein Ankaufs- bzw. Wiederkaufsrecht für den Fall der Nichterfüllung von Vertragspflichten vereinbart werden.

Zu Buchstabe e) (Absatz 5 Satz 5 – neu)

Mit dem vorgeschlagenen neuen Satz 5 soll eine unbeabsichtigte, bisher weitgehend durch Auslegung überbrückte Lücke geschlossen werden. Aufgrund redaktionellen Versehens bei Übertragung der sanierungs- und entwicklungsrechtlichen Übernahmeanprüche vom Städtebauförderungsgesetz in das Baugesetzbuch ist eine vollständige Harmonisierung mit den allgemeinen Vorschriften des Baugesetzbuchs (§§ 43 und 44) unterblieben. Mit dem Fortfall der Verweisungsnorm des § 86 Abs. 1 Satz 1 des Städtebauförderungsgesetzes fehlt bisher die notwendig gewordene Inbezugnahme eines Teils der Vorschriften des Planungsschadensrechts.

Die vorgeschlagene Regelung entspricht der im bisherigen § 22 Abs. 8 sowie in § 173 Abs. 2 und § 176 Abs. 4 enthaltenen Verweisung. Durch Anfügung des neuen Satzes 5 soll redaktionell klargestellt werden, daß die genannten planungsschadensrechtlichen Regelungen der §§ 43 und 44 in den Fällen entsprechend Anwendung finden, in denen der Eigentümer wegen Versagung der sanierungsrechtlichen Genehmigung die Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde verlangt. Dabei wird Absatz 1 des § 43 aus Vereinfachungsgründen insgesamt in Bezug genommen. Wegen der entsprechenden Anwendung dieser Vorschrift ist es unschädlich, daß § 43 Abs. 1 in Satz 1 und 3 gegebenenfalls überflüssige Regelungen enthält, die bereits durch § 145 Abs. 5 im Sanierungsrecht selbst abgedeckt sind.

Zu Buchstabe f) (Absatz 6 – neu)

Der neugefaßte Absatz 6 soll nunmehr die Regelungen beinhalten, die bisher durch die entsprechende

Anwendbarkeit der Sicherungsvorschrift des § 23 auch im Sanierungsgebiet gelten. Die Vollregelung soll lediglich redaktionell aufgrund der Anwendung im Sanierungsgebiet angepaßt werden. Ansonsten entspricht sie inhaltlich den Regelungen des bisherigen § 23, der wegfallen soll. Auf die nachfolgende Begründung zu Buchstabe g) wird Bezug genommen.

Zu Buchstabe g) (Absatz 7)

Nach dem derzeitigen Absatz 7 hat die Gemeinde auf Antrag eines Beteiligten ein Zeugnis darüber zu erteilen, daß eine Genehmigung nach § 144 Abs. 3 allgemein erteilt ist; das Zeugnis steht der Genehmigung gleich. Die Erteilung eines solchen Zeugnisses nach Absatz 7 ist nur bei grundbuchrechtlich relevanten Vorgängen, d. h. bei Rechtsvorgängen nach § 144 Abs. 2 einschließlich der Teilungen nach dem neuen § 144 Abs. 2 Nr. 5 von Bedeutung.

Da der vorgeschlagene Absatz 6 in Satz 2 eine Regelung enthält, nach der die Gemeinde ein Zeugnis darüber auszustellen hat, wenn eine Genehmigung für einen Rechtsvorgang nach § 144 Abs. 2 als erteilt gilt und nach Absatz 6 Satz 4 ein solches Zeugnis der Genehmigung gleichsteht, soll Absatz 7 aufgelöst und durch entsprechende Anwendung der Regelung in Absatz 6 integriert werden.

Zu Nummer 47 (§ 146 – neu)

Die bisher in § 139 Abs. 4 enthaltene Regelung soll nunmehr § 146 mit einem neuen Absatz 2 zugeordnet werden. § 139 Abs. 4 regelt in seiner derzeitigen Fassung, daß für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen auf bestimmten Grundstücken die Zustimmung des Bedarfsträgers erforderlich ist. Dabei bezieht sich das Zustimmungserfordernis nicht auf die Einbeziehung der Grundstücke selbst in das Sanierungsgebiet, sondern auf die Durchführung einzelner Ordnungs- und Baumaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung. Mit der Zuordnung dieser Regelung zu § 146, der die Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen regelt, sowie dem ausdrücklichen Hinweis auf „einzelne“ Maßnahmen soll dies klargestellt werden.

Der neue Absatz 3 soll den bisherigen § 147 Abs. 2 ersetzen. Danach kann die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen aufgrund eines Vertrags dem Eigentümer überlassen werden. Der neue Absatz 3 soll insoweit erweitert werden, als nun auch die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 aufgrund eines Vertrags ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen werden kann; der Vertrag kann sich auch allein auf die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen oder die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- oder Folgeeinrichtungen beziehen.

Zu Nummer 48 (§ 147)

Zu Buchstabe a) (Satz 2 – neu)

Es handelt sich um eine redaktionelle Ergänzung im Hinblick auf die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Regelung des § 1 a Abs. 5 des Ent-

wurfs zum Ausgleich oder zur Minderung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes und deren Umsetzung bei Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Die Regelungen des Besonderen Städtebaurechts enthalten derzeit keine ausdrückliche Festlegung, ob die Bereitstellung von Flächen zum Ausgleich und die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1 a Abs. 5 des Entwurfs zu den Ordnungs- oder den Baumaßnahmen gehören. Soweit Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1 a des Entwurfs an anderer Stelle festgesetzt und den Grundstücken, auf denen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden und deshalb nach § 135 a Abs. 2 Satz 1 des Entwurfs von der Gemeinde durchgeführt werden sollen, sollen diese Maßnahmen zum Ausgleich zusammen mit der Bereitstellung von Flächen zum Ausgleich als Ordnungsmaßnahmen gelten. In bezug auf die Erhebung des Kostenerstattungsbetrags nach § 135 a Abs. 3 im Sanierungsgebiet wird auf die Begründung zu § 154 verwiesen (vgl. Artikel 1 Nr. 52 a)).

Soweit es sich um Maßnahmen zum Ausgleich wie z. B. Bepflanzungen handelt, die auf denselben Grundstücken durchgeführt werden, auf denen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zu erwarten sind, sollen diese nach dem vorgeschlagenen neuen § 148 Abs. 2 Satz 2 als Baumaßnahmen gelten.

Zu Buchstabe b) (Aufhebung von Absatz 2)

Die Aufhebung des bisherigen Absatzes 2 stellt eine Folgeänderung der vorgeschlagenen Neufassung von § 146 Abs. 3 dar.

Zu Nummer 49 (§ 148 Abs. 2 Satz 2 – neu)

Durch die Einfügung des neuen Satzes 2 soll klargestellt werden, daß Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 5 des Entwurfs (z. B. Bepflanzungen) dann als Baumaßnahmen im Sinne des § 148 gelten, soweit sie auf denselben Grundstücken durchgeführt werden, auf denen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zu erwarten sind. Nach wie vor gehört grundsätzlich die Durchführung von Baumaßnahmen zu den Pflichten des jeweiligen Eigentümers. Im übrigen gilt die Durchführung von Maßnahmen und die Bereitstellung von Flächen zum Ausgleich nach § 1 a Abs. 5 des Entwurfs als Ordnungsmaßnahme. Insoweit wird auf die Begründung zu § 147 verwiesen (vgl. Artikel 1 Nr. 48).

Zu Nummer 50 (§ 149 Abs. 4 – neu)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung zur Aufhebung des Anzeigeverfahrens in § 143 Abs. 1.

Zu Nummer 51 (§ 152)

Es handelt sich um eine redaktionelle Klarstellung zur Abgrenzung des „vereinfachten Sanierungsverfahrens“ zum Vorschlag der Einführung eines vereinfachten Verfahrens für Bauleitpläne nach § 13 des

Entwurfs. Auf die Begründung zu § 142 Abs. 4 wird Bezug genommen (vgl. Artikel 1 Nr. 43).

Zu Nummer 52 (§ 154)

Zu Buchstabe a) (Absatz 1 Satz 3 – neu)

Nach Satz 2 des geltenden Absatzes 1 werden aus Gründen der Verfahrensvereinfachung die mit der Durchführung von Erschließungsmaßnahmen bedingten Bodenwerterhöhungen in die Erhebung von Ausgleichsbeträgen einbezogen. Damit entfällt eine separate Erhebung von Beiträgen für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2.

Diese Regelung hat sich bewährt. Sie soll aus Gründen des Sachzusammenhangs nach dem vorgeschlagenen Absatz 1 Satz 3 deshalb auch auf die Fälle ausgedehnt werden, in denen die Gemeinde nach § 135a Abs. 2 des Entwurfs Flächen zum Ausgleich bereitstellt oder Maßnahmen zum Ausgleich anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer durchführt, die gemäß § 9 Abs. 1a des Entwurfs an anderer Stelle festgesetzt und den Grundstücksflächen, auf denen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet sind und hierfür ansonsten nach § 135a Abs. 3 Kostenerstattungsbeiträge zu erheben wären. Dies dient gleichzeitig auch der Verfahrensvereinfachung.

Nicht erfaßt werden sollen die Fälle, in denen der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer die Maßnahmen zum Ausgleich auf eigenen Flächen selbst durchführt. Derartige Maßnahmen gelten nach dem vorgeschlagenen § 148 Abs. 2 Satz 2 als Baumaßnahmen, die vom Eigentümer durchzuführen sind.

Im Ergebnis sollen mit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen gleichzeitig sowohl die oben genannte Erhebung von Erschließungsbeiträgen für Anlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 als auch die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135a Abs. 3 des Entwurfs gebündelt werden.

Zu Buchstabe b) (Absatz 3 Satz 2 – neu)

Nach dem bisherigen Absatz 3 Satz 2 kann die Gemeinde im Rahmen einer Ablösungsvereinbarung vor Sanierungsabschluß auch einen höheren Ausgleichsbetrag vereinbaren. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht, wenn sich die aufgrund der Neuordnung ergebenden sanierungsbedingten Werterhöhungen zum Zeitpunkt der Ablösung nicht zuverlässig abschätzen lassen und die Gemeinde deshalb zur Sicherung der Finanzierung einen sogenannten Sicherheitszuschlag fordert. Darüber hinaus kann die Ablösungsvereinbarung, die selbst einen städtebaulichen Vertrag darstellt, z. B. in Verbindung mit einer weiteren Vereinbarung nach dem vorgeschlagenen § 146 Abs. 3 (bisher § 147 Abs. 2) zur Anwendung kommen. Hierbei sind entsprechend der Regelung des § 155 Abs. 1 Nr. 2 die dem Eigentümer entstandenen Kosten auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen. In Anlehnung an die vorgeschlagene Regelung des § 155 Abs. 6, nach der vereinbart werden kann, daß die über die Werterhöhung hinausgehen-

den Kosten des Eigentümers nicht erstattet werden, soll nach der hier vorgeschlagenen Regelung auch eine Ablösungsvereinbarung zulässig sein, die insoweit über den sich nach der Werterhöhung bemessenden Ausgleichsbetrag einschließlich Sicherheitszuschlag hinausgeht. Nach den allgemeinen Grundsätzen für städtebauliche Verträge darf es sich dabei nur um sanierungsbedingte und den Zielen und Zwecken der Maßnahme entsprechend angemessene Kosten handeln.

Zu Nummer 53 (§ 155)

Zu Buchstabe a) (Absatz 1 Nr. 2 – neu)

Es handelt sich hier um eine Folgeänderung zur vorgeschlagenen Neufassung von § 146 Abs. 3. Wenn einem Eigentümer nicht nur die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, sondern auch die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 vertraglich übertragen wurde, müssen deren Kosten auch auf den Ausgleichsbetrag anrechenbar sein.

Zu Buchstabe b) (Absatz 4 – neu)

Die bisherige Verweisung auf § 135 Abs. 5 soll durch eine klarstellende Vollregelung ersetzt werden.

Zu Buchstabe c) (Absatz 6 – neu)

Die vorgeschlagene Neufassung von Absatz 6 ist eine Folgeänderung der vorgeschlagenen Neufassung von Absatz 1 Nr. 2. Da auch die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ebenso wie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen nach der Neuregelung von § 146 Abs. 3 vertraglich auf den Eigentümer übertragen werden können und dann nach der vorgeschlagenen Neufassung von Absatz 1 Nr. 2 auf den Ausgleichsbetrag angerechnet werden, soll auch eine Kostenerstattung des über den Ausgleichsbetrag hinausgehenden Teils durch die Gemeinde in Absatz 6 aufgenommen werden. Eine anderweitige vertragliche Vereinbarung im Hinblick auf diese Erstattungspflicht soll möglich sein.

Zu Nummer 54 (§ 156 Abs. 1 Satz 2 – neu)

Es handelt sich um eine Folgeregelung zum vorgeschlagenen § 154 Abs. 1 Satz 3 (vgl. Artikel 1 Nr. 52a)). Mit dem vorgeschlagenen Satz 2 soll klargestellt werden, daß Kostenerstattungspflichten für den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die vor der förmlichen Festlegung entstanden sind, ebenso wie Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 unberührt bleiben.

Zu Nummer 55 (§ 156a – Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme – neu)

Mit dem neu eingefügten § 156a soll die nach dem bisherigen § 245 Abs. 11 weiterhin in allen Bundesländern zur Anwendung kommende Regelung des § 48 des Städtebauförderungsgesetzes über die Verteilung eines Überschusses bei einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in das Baugesetzbuch überführt werden. Zur Begründung wird auf die Ausführungen

rungen zu § 171 Abs. 1 verwiesen (vgl. Artikel 1 Nr. 64).

Zu Nummer 56 (§ 162 Abs. 2)

Zu Buchstabe a) (Aufhebung des Satzes 2)

Spiegelbildlich zum Wegfall der Anzeigepflicht bei Einleitung einer Sanierungsmaßnahme (vgl. Artikel 1 Nr. 44) soll auch bei Satzungen, mit denen die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets aufgehoben wird, die Anzeigepflicht entfallen.

Zu Buchstabe b) (Satz 3 – neu)

Ebenso wie im vorgeschlagenen § 143 Abs. 1 soll auch bei der Bekanntmachung der Satzung, durch die die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets aufgehoben wird, eine Ersatzverkündung ausdrücklich für zulässig erklärt werden. Insoweit wird auf die Begründung zu § 143 verwiesen (vgl. Artikel 1 Nr. 44).

Zu Nummer 57 (§ 163 Abs. 3 Satz 1 – neu)

Nach dem Wortlaut der geltenden Fassung des § 163 Abs. 3 Satz 1, die auf den Begriff „Rechtsvorgänge“ Bezug nimmt, ist streitig, ob es sich nur um solche im Sinne des bisherigen § 144 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 („Rechtsvorgänge“) handelt oder ob sämtliche in § 144 Abs. 1 und 2 genannten genehmigungspflichtigen Tatbestände („Rechtsvorgänge“ sowie „genehmigungspflichtige Vorhaben“ und „Teilungen“) erfaßt sind.

Nach der vorgeschlagenen Fassung soll zur Vermeidung von Verfahrenserschwernissen klargestellt werden, daß mit der Erklärung über den Abschluß der Sanierung für einzelne Grundstücke für sämtliche nach § 144 genehmigungspflichtigen Tatbestände das Genehmigungserfordernis entfällt. Deswegen wird in der vorgeschlagenen Fassung lediglich auf die §§ 144, 145 und 153 ohne Hervorhebung der „Rechtsvorgänge“ Bezug genommen.

Mit rechtswirksamer Entlassung des Grundstücks entfällt die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht. Dies gilt auch für gestellte, aber noch nicht beschiedene Anträge. Dies dient der Vereinfachung, weil die Grundlage für die Bescheidung dieser Anträge, nämlich die Genehmigungspflicht, mit der Entlassungserklärung entfallen ist und ein solcher Bescheid ohnehin keine Wirkung entfalten könnte. Zu diesem Zweck soll der Hinweis in der geltenden Vorschrift auf Rechtsvorgänge „nach diesem Zeitpunkt“ entfallen.

Im übrigen finden nach Abschluß der Sanierung anstelle des § 144 die allgemeinen Vorschriften zur Sicherung der Bauleitplanung von diesem Zeitpunkt an wieder Anwendung, soweit dafür die Voraussetzungen vorliegen.

Zu Nummer 58 (§ 165)

Zu Buchstabe a) (Absatz 4 – neu)

Sinn und Zweck der vorgeschlagenen Neufassung von Absatz 4 ist eine Angleichung an die Vorschrif-

ten zur Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen. Dies soll durch eine entsprechende Anwendbarkeit der Vorschriften zur Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen geschehen. Dadurch wird auch der bisher bestehende begriffliche Unterschied von „vorbereitenden Untersuchungen“ bei Sanierungsmaßnahmen und „Voruntersuchungen“ bei Entwicklungsmaßnahmen beseitigt.

Die Beteiligungsregelungen der §§ 137, 138 und 139 werden hier für die Vorbereitung und durch den Verweis in § 169 Abs. 1 Nr. 1 für die Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen für entsprechend anwendbar erklärt.

Der geltende § 165 Abs. 4 Satz 6 verweist für die Voruntersuchungen der Entwicklungsmaßnahme auf § 139 unter dem Gesichtspunkt der Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger. Damit können aber nur die Absätze 1 bis 3 des § 139 als die eigentlichen Beteiligungs- und Mitwirkungsvorschriften gemeint sein. § 139 Abs. 4 stellt eine Vorschrift der Durchführung dar und fordert die Zustimmung der Bedarfsträger bei der Durchführung einzelner Bau- oder Ordnungsmaßnahmen auf bestimmten Grundstücken und nicht die Zustimmung zur Einbeziehung dieser Grundstücke in die Gesamtmaßnahme. § 165 Abs. 5 Satz 3 und 4 enthält hierfür in Form einer Spezialregelung ein generelles Zustimmungserfordernis, wenn Grundstücke bestimmter Bedarfsträger in den Entwicklungsbereich einbezogen werden sollen. Hinzu kommt, daß § 165 Abs. 5 Satz 3 und 4 den Kreis der zustimmungsberechtigten Bedarfsträger im Vergleich zu § 139 Abs. 4 noch erweitert. Im Einzelfall kann danach zusätzlich die Zustimmung von weiteren Bedarfsträgern erforderlich werden, wenn es sich um ein Vorhaben handelt, das der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient (vgl. § 35 Abs. 1 Nr. 5 des Entwurfs), bei Grundstücken, für die nach § 1 Abs. 2 des Landesbeschaffungsgesetzes ein Anhörungsverfahren eingeleitet worden ist, und bei bundeseigenen Grundstücken, bei denen die Absicht, sie für Zwecke der Landesverteidigung zu verwenden, der Gemeinde bekannt ist.

Nach der vorgeschlagenen Neufassung soll auch die Regelung des § 140 über die Vorbereitung entsprechend zur Anwendung kommen. Hierbei soll auch § 140 Nr. 4 entsprechend anwendbar sein, der die städtebauliche Planung im Rahmen der Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen betrifft. Hierzu gehört auch die Bauleitplanung und eine Rahmenplanung, soweit sie für die Sanierung erforderlich ist. Nach § 166 Abs. 1 Satz 2 hat die Gemeinde für den städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen. Um klarzustellen, daß es der Gemeinde aber nicht untersagt ist, sich im Rahmen der Vorbereitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auch informeller Planungen, z. B. der Rahmenplanung, zu bedienen, soll § 140 Nr. 4 auch bei der Vorbereitung von Entwicklungsmaßnahmen entsprechend zur Anwendung kommen, ohne daß die Gemeinde durch das Gesetz hierzu verpflichtet wird.

Die bei der entsprechenden Anwendung von § 141 zu beachtenden Besonderheiten ergeben sich bereits aus der vorgeschlagenen Neufassung des Absatzes 4 Satz 1. Danach sollen die vorbereitenden Untersuchungen vor allem dazu dienen, die Festlegungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich, insbesondere die Erforderlichkeit, festzustellen.

Zu Buchstabe b) (Absatz 5 Satz 3)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung aus der Änderung von § 35 Abs. 1 (vgl. Artikel 1 Nr. 28 a)).

Zu Buchstabe c) (Absatz 8 – neu)

Auf die Begründung zu § 143 wird Bezug genommen (vgl. Artikel 1 Nr. 44).

Zu Nummer 59 (§ 166 Abs. 3 Satz 5)

Wegen der Übernahme der Verweisung auf die Vorschriften zum Ausgleichsbetragsrecht bei Sanierungsmaßnahmen in den neuen § 169 Abs. 1 Nr. 7 soll in Absatz 3 der Satz 5 ersatzlos entfallen (vgl. Artikel 1 Nr. 62).

Zu Nummer 60 (§ 167)

Zu Buchstaben a) bis d) (Absätze 1 bis 3 – neu)

Seit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz sind zur Vorbereitung von Entwicklungsmaßnahmen Voruntersuchungen (künftig vorbereitende Untersuchungen) erforderlich. Als Folge dieser Regelung soll mit der vorgeschlagenen Änderung den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet werden, sich bei der Vorbereitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eines „einfachen“ Beauftragten zu bedienen. Dabei müssen an diesen nicht die Anforderungen gestellt werden, die bezüglich einer Übertragung der „Durchführung“ von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen sowie bei der Bewirtschaftung von Mitteln, die der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dienen, an den Entwicklungsträger sonst zu stellen sind. Wie im Sanierungsrecht kann allerdings ein vorbereitender Grunderwerb nicht auf einen einfachen Beauftragten übertragen werden.

Durch Bezugnahme auf die Regelungen des Sanierungsrechts soll die Vorschrift ansonsten ohne materielle Änderungen gestrafft werden. Nach wie vor soll die Aufgabe, „Mittel, die die Gemeinde zur Verfügung stellt oder die ihr gewährt werden oder sonstige der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dienende Mittel zu bewirtschaften“, nur auf bestätigte Entwicklungsträger übertragen werden dürfen. Dies ergibt sich durch die Bezugnahme auf § 157 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3, der – verkürzt – lediglich von „der Sanierung dienende Mittel“ spricht. Mit der Bezugnahme auf § 157 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 wird die Aufgabe, Grundstücke oder Rechte an ihnen zur Vorbereitung oder Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Auftrag der Gemeinde zu erwerben, anders als nach dem bisherigen Wortlaut des § 167 Abs. 1 Nr. 1, besonders hervorgehoben.

Auch damit geht keine materielle Änderung einher, da der Erwerb der Grundstücke ohnehin nach § 167 Abs. 1 Nr. 1 zur Vorbereitung und Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gehört (vgl. bisheriger § 167 Abs. 4 sowie § 166 Abs. 3 und § 169 Abs. 5 bis 8).

Die vorgeschlagene Regelung erklärt § 157 Abs. 2 nicht für entsprechend anwendbar, weil diese Regelung lediglich den unternehmerisch tätigen Sanierungsträger betrifft und dieser ohnehin nach dem bisherigen § 167 Abs. 3, jetzt Abs. 2, in Verbindung mit § 159 Abs. 1 nicht zulässig ist.

Die Regelung des bisherigen § 167 Abs. 2 soll aufgrund der Bezugnahme auf die § 157 Abs. 1 Satz 2 und § 158 ersatzlos entfallen.

Die übrigen Änderungen sind redaktionelle Folgeänderungen.

Zu Nummer 61 (§ 168)

Zu Buchstaben a) und b)

(Satz 2 – neu – und Aufhebung von Absatz 2)

Mit der vorgeschlagenen Neufassung von Satz 2 soll die Regelung des § 145 Abs. 5 Satz 2 bis 5 entsprechend zur Anwendung kommen. Durch diesen Verweis kann der bisherige Absatz 2 entfallen, da dessen Inhalt bereits in § 145 Abs. 5 Satz 3 bis 5 enthalten ist. Da also die in Bezug genommene Regelung inhaltlich dem bisherigen § 168 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 entspricht, geht damit keine materielle Änderung einher.

Zu Nummer 62 (§ 169 Abs. 1)

Zu Buchstabe a) (Nummern 1 und 2 – neu)

Für die Vorbereitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme werden im bisherigen § 165 Abs. 4 Satz 6 ab Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Voruntersuchungen bzw. sollen in der vorgeschlagenen Neufassung des § 165 Abs. 4 Satz 2 in Verbindung mit § 141 ab Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen die §§ 137, 138 und 139 über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger für entsprechend anwendbar erklärt werden. Mit der Ergänzung zu Nummer 1 soll redaktionell klargestellt werden, daß diese Vorschriften nicht nur bei der Vorbereitung, sondern auch bei Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gelten. Im übrigen wird auf die Begründung zu § 141 Abs. 4 Bezug genommen (vgl. Artikel 1 Nr. 42).

Mit der neuen Nummer 2 soll die Regelung des § 142 Abs. 2 über Ersatz- und Ergänzungsgebiete aus dem Sanierungsrecht für entsprechend anwendbar erklärt werden. Dies stellt eine Folgeänderung zu dem bereits mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch aus dem Jahr 1990 erweiterten Anwendungsbereich des Entwicklungsmaßnahmenrechts dar, wonach auch kleinteilige Maßnahmen möglich sind. Die Ergänzung durch die neue Nummer 2 kann auch im Hinblick auf die vorgeschlagene Regelung des § 1 a

über den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft von Bedeutung sein.

Zu Buchstabe b) (Nummer 3 – neu)

Die vorgeschlagene Einfügung der neuen Nummern 1 und 2 bewirkt eine Verschiebung der folgenden Numerierungen. Die jetzige Nummer 1 wird Nummer 3. Sie mußte redaktionell an die geänderte Überschrift von § 144 angepaßt werden.

Zu Buchstabe c) (Nummer 4 – neu)

Mit der vorgeschlagenen neuen Nummer 4 soll klar gestellt werden, daß die Regelungen des Sanierungsrechts über die Durchführung, über Ordnungs- und Baumaßnahmen (§§ 146 bis 148) in städtebaulichen Entwicklungsbereichen entsprechend Anwendung finden. Bei der „entsprechenden Anwendung“ ist insbesondere an Regelungen wie § 169 Abs. 5 zu denken, wonach die Gemeinde die Grundstücke nach ihrer Neuordnung und Erschließung an Bauwillige zu veräußern hat. Diese Bauwilligen müssen sich verpflichten, die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahme zu bebauen.

Zu Buchstabe d) (Nummer 5 – neu)

Aufgrund des bereits mit dem Maßnahmenengesetz zum Baugesetzbuch aus dem Jahr 1990 erweiterten Anwendungsbereichs des Entwicklungsmaßnahmenrechts, wonach auch kleinteilige Maßnahmen möglich sind, soll die Regelung des § 150 über den Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen, nun auch in Entwicklungsbereichen entsprechend zur Anwendung kommen.

Zu Buchstabe e) (Nummer 6 – neu)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung.

Zu Buchstabe f) (Nummer 7 – neu)

Die vorgeschlagene Neufassung der Nummer 7 soll einer Konzentrierung der Verweisungsvorschriften in § 169 Abs. 1 (bzw. hinsichtlich der Vorbereitung im neuen § 165 Abs. 4) dienen. Dabei kommen § 154 (abgesehen von § 154 Abs. 1 Satz 2 und dem neuen Satz 3 und auch § 156) sowie § 155 grundsätzlich nur in den Fällen zur Anwendung, in denen die Gemeinde von ihrer bestehenden Grunderwerbspflicht absieht und der „bleibende“ Eigentümer einen Ausgleichsbetrag zu entrichten hat (vgl. § 166 Abs. 3 Satz 4).

Zu Buchstabe g) (Nummern 8 und 9 – neu)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung.

Zu Nummer 63 (§ 170 Satz 4)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung zur Aufhebung des Anzeigeverfahrens in § 143 Abs. 1.

Zu Nummer 64 (§ 171 Abs. 1 Satz 2 – neu)

Nach dem bisherigen Absatz 1 und § 169 Abs. 8 sind die Einnahmen aus der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nur zur Finanzierung der Maßnahme zu verwenden. Damit ist vom Grundsatz her eine Verteilung eines etwaigen Überschusses der bei der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erzielten Einnahmen über die hierfür getätigten Ausgaben vorgeschrieben. Mit dem neu eingefügten Satz 2 sollen Grundsätze für die Überschußverteilung in Anlehnung an die für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen geltenden Vorschriften geregelt werden. Zu diesem Zweck sollen die sich bislang aus § 245 Abs. 11 in Verbindung mit § 48 des Städtebauförderungsgesetzes ergebenden Verteilungsgrundsätze mit dem neuen § 156a in das Baugesetzbuch übernommen werden (vgl. hierzu die Begründung zu § 156a, Artikel 1 Nr. 55). Die Regelung, die für die Praxis so gut wie keine Bedeutung hat, weil sich in der Regel keine Überschüsse ergeben, war zwar im Zuge der Entmischung im Städtebau bei der Schaffung des Baugesetzbuchs zusammen mit den übrigen förderungs- und finanzierungsrechtlichen Vorschriften für eine landesrechtliche Ersatzregelung „freigegeben“ worden (§ 245 Abs. 11), jedoch handelt es sich hierbei im Kern aufgrund des unmittelbaren Zusammenhangs mit den besonderen sanierungs- und entwicklungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 um eine bodenrechtliche Vorschrift (vgl. Artikel 74 Abs. 1 Nr. 18 des Grundgesetzes), die nunmehr deshalb auch in den Dritten Abschnitt des Ersten Teils des Zweiten Kapitels integriert werden soll.

Nachdem der Bundesgesetzgeber mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 in dem geltenden Absatz 1 sowie in § 169 Abs. 8 von einer entsprechenden Überschußverteilung für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen ausgegangen ist, ohne die Anspruchsberechtigten zu konkretisieren, soll nunmehr aufgrund einer Forderung der Praxis diese Lücke mit dem vorgeschlagenen neuen Satz 2 durch Inbezugnahme des neuen § 156a und damit in Anlehnung an die Überschußverteilung des § 48 des Städtebauförderungsgesetzes geschlossen werden.

Die entsprechende Anwendung von § 156a im Entwicklungsbereich hat zur Folge, daß ein etwaiger Überschuß an die sog. „weichenden“ Alteigentümer verteilt wird und auch an die sog. „bleibenden“ Eigentümer, bei denen die Gemeinde vom Grunderwerb abgesehen hat und die in entsprechender Anwendung des § 154 einen Ausgleichsbetrag zahlen müssen. Wenn aber die Gemeinde Zwischenerwerb tätigt und dann zum Neuordnungswert veräußert, muß der Erwerber keine Ausgleichsbeträge bezahlen und wird deswegen auch nicht am Überschuß beteiligt. Mit dem Erwerb eines Grundstücks in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich soll er nicht besser gestellt werden als in dem Fall des Erwerbs eines gleichwertigen Grundstücks außerhalb eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs. Er hat aber insofern bereits nach geltendem Recht Vorteile, die sich aus der Anwendbarkeit der Regelung des § 154 über die Gewährung eines Tilgungsdarlehens erge-

ben. Der Erwerber zum Neuordnungswert wird also hier nicht begünstigt; nur in den vereinzelt auftretenden Fällen, in denen ein Alteiligentümer „weicht“ und ein Dritter ohne kommunalen Zwischenerwerb das Grundstück zum entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert ankauft und dann auch in entsprechender Anwendung des § 154 Ausgleichsbeträge bezahlt, wird auch dieser Dritte an der Überschußverteilung beteiligt. Für diesen Dritten ist die Überschußbeteiligung ebenso gerechtfertigt wie für den bleibenden Alteiligentümer, da beide zu Ausgleichsbeträgen herangezogen werden.

Die entsprechende Anwendbarkeit des § 156a im Entwicklungsbereich trägt also den Besonderheiten des Entwicklungsmaßnahmenrechts Rechnung.

Verfahrensmäßig soll sich die Überschußverteilung im einzelnen nach landesrechtlichen Vorschriften vollziehen.

Zu Nummer 65 (Überschrift vor § 172)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung zur vorgeschlagenen Einfügung von § 22 als neuer § 174 a (vgl. Artikel 1 Nr. 17).

Zu Nummer 66 (§ 172 Abs. 4)

Zu Buchstaben a) und b) (Satz 2 und 3 – neu)

Im Rahmen einer Milieuschutzsatzung gilt nach der jetzigen Regelung des Absatzes 4, daß die Genehmigung für den Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen nur versagt werden darf, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Im übrigen gibt es im Geltungsbereich einer Milieuschutzsatzung bei einer Genehmigungsversagung keinen Übernahmeanspruch.

Nach Satz 2 des geltenden Rechts ist die Genehmigung in den alten Bundesländern dann zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. In diesem Fall muß dem Eigentümer die Genehmigung für z. B. erforderliche Modernisierungsmaßnahmen erteilt werden.

Nach § 246a Abs. 1 Nr. 14 besteht für die neuen Länder eine bis zum 31. Dezember 1997 befristete Maßgabenregelung, nach der § 172 Abs. 4 Satz 2 nicht anzuwenden ist. Dies hat zur Konsequenz, daß auch bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit hinsichtlich der Erhaltung der baulichen Anlage eine Genehmigungsversagung möglich ist. Kommt es zu einer Genehmigungsversagung, ist die Regelung zum Übernahmeanspruch (§ 173 Abs. 2) anzuwenden. Das heißt, der Eigentümer kann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen.

Hintergrund für die Beibehaltung dieser Maßgabenregelung in den neuen Ländern beim Erlass des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes war, daß die objektive Wirtschaftlichkeit der Nutzung z. B. von Wohngebäuden in den neuen Ländern häufig noch nicht als gegeben angesehen werden konnte und daher der Genehmigungsversagungsgrund des

§ 172 Abs. 4 wegen wirtschaftlicher Unzumutbarkeit bei Milieuschutzsatzungen ansonsten nicht greifen würde.

Die vorgeschlagene Neuregelung entspricht zugleich einem Vorschlag der Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuchs (Bericht Randnummer 211). Auch nach ihrer Auffassung soll die Regelung des § 246a Abs. 1 Nr. 14 als Dauerrecht in das Baugesetzbuch aufgenommen werden (vgl. die Begründung zu Artikel 1 Nr. 87).

Durch die vorgeschlagene Neufassung des Satzes 2, die bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit der Erhaltung der baulichen Anlage die Genehmigungsentscheidung als Ermessensentscheidung ausgestaltet, wird der Kommune die Möglichkeit gegeben, bei ordnungsgemäßer Ausübung des Ermessens von der Erteilung der Genehmigung abzusehen, wenn schwerwiegende besondere städtebauliche Gründe entgegenstehen. Wird in solchen Fällen die Genehmigung trotz wirtschaftlicher Unzumutbarkeit versagt, so hat dies gemäß dem neuen Satz 3 das Entstehen eines Übernahmeanspruchs zur Folge. Auf diese Weise sollen zum einen die berechtigten Interessen des Eigentümers berücksichtigt werden, für den der Erhalt der baulichen Anlage dann wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist, wenn er z. B. Modernisierungen unterlassen muß. Auf der anderen Seite wird damit der finanziellen Belastbarkeit der Kommune Rechnung getragen.

Zu Nummer 67 (§ 175 Abs. 1)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung aufgrund der Änderung von § 179 (vgl. Artikel 1 Nr. 68).

Zu Nummer 68 (§ 179)

Zu Buchstabe a) (Überschrift – neu)

Zum einen handelt es sich um eine redaktionelle Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Einfügung des neuen Satzes 2 (vgl. die Begründung zu Buchstabe b). Zum anderen soll gleichzeitig das bisherige Abbruchgebot ohne materielle Änderung in ein Rückbaugebot umbenannt werden, um klarzustellen, daß ein solches Gebot nicht nur die vollständige Beseitigung, sondern auch die teilweise Beseitigung, also den teilweisen Rückbau, beinhalten kann.

Zu Buchstabe b) (Absatz 1 Satz 2 – neu)

Das derzeitige Abbruchgebot, nunmehr Rückbaugebot, soll im Sinne einer Klarstellung auf ein allgemein anwendbares Entsiegelungsgebot erweitert werden. Dabei sollen auch sonstige Maßnahmen, die der Wiedernutzbarmachung dauerhaft nicht mehr genutzter Flächen dienen und bei denen der Boden in seiner Leistungsfähigkeit erhalten oder wiederhergestellt werden soll, ausdrücklich einbezogen werden. Erfäßt werden nur Maßnahmen, die der Entsiegelung bebauter oder sonstwie versiegelter Flächen dienen. Der im neuen Satz 2 enthaltene zweite Halbsatz soll klarstellen, daß die weiteren Absätze des § 179, die nur von Beseitigung sprechen, ebenso für die Fälle der sonstigen Wiedernutzbarmachung entsprechend

zur Anwendung kommen. Die Änderung auch der Überschrift soll die oben dargestellte Erweiterung als allgemein anwendbares Entsiegelungsgebot verdeutlichen.

Das vorgeschlagene Rückbau- und Entsiegelungsgebot bleibt wie bisher planakzessorisch und setzt damit eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan voraus. Hierbei sind insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 16, 18b, 20, 25a, 25b zu nennen. Somit soll zugleich die bodenrechtliche Ausgestaltung des Entsiegelungsgebots gewährleistet werden.

Wie bisher soll das Rückbau- und Entsiegelungsgebot als Duldungspflicht des Eigentümers ausgestaltet werden. Das heißt, die Gemeinde hat den Rückbau bzw. die Entsiegelung in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten selbst oder durch den von ihr beauftragten Dritten durchzuführen. Das Recht des Eigentümers, den Rückbau bzw. die Entsiegelung selbst vorzunehmen, bleibt unberührt. Der betroffene Eigentümer hat als Ausgleich für den durch das Rückbau- und Entsiegelungsgebot eingetretenen Vermögensschaden einen Anspruch auf angemessene Entschädigung in Geld. Wenn er den Rückbau bzw. die Entsiegelung selbst vornimmt, erfolgt der Ausgleich von Rückbau- bzw. Entsiegelungskosten als Teil der Vermögensnachteile. Ein durch den Rückbau oder die Entsiegelung bewirkter Vermögensvorteil mindert im übrigen die Entschädigungsforderung des Eigentümers.

Zu Buchstabe c) (Absatz 3)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung im Hinblick auf die vorgeschlagene klarstellende Erweiterung bzw. Umbenennung des Rückbau- und Entsiegelungsgebots.

Zu Nummer 69 (§ 200)

Zu Buchstaben a) und b)

Durch den vorgeschlagenen Wegfall der Teilungsgenehmigung (derzeit die §§ 19 ff.) soll die Definition der Teilung eines Grundstücks nunmehr in § 200 Abs. 2 neu geregelt werden, da die Definition für die Teilungsgenehmigung in § 51 Abs. 1 Nr. 1 und die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen – die aufgrund unterschiedlicher Zweckbestimmung im Vergleich zur Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr nach dem derzeitigen § 19 weiter bestehen – notwendig ist. Dabei soll der Wortlaut des derzeitigen § 19 Abs. 2 vollständig übernommen werden. Die vorgeschlagene Regelung der Definition der Grundstücksteilung durch die Einfügung des neuen Absatzes 2 bietet sich an, weil § 200 Abs. 1 bereits eine allgemeine Vorschrift zu Grundstücksteilen enthält. Zugleich ist eine Änderung der Überschrift erforderlich.

Zu Buchstabe c) (Absatz 3)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung durch die Einfügung des neuen Absatzes 2.

Zu Nummer 70 (§ 200a – Ersatzmaßnahmen nach den Landesnaturschutzgesetzen – neu)

§ 200a des Entwurfs soll die nach dem Bundesnaturschutzgesetz gebotene Differenzierung zwischen Ausgleich und Ersatz für den Anwendungsbereich des Baugesetzbuchs vereinfachen und den planungsrechtlichen Begriff des „Ausgleichs“ beschreiben. Die vorgeschlagene neue Vorschrift knüpft an § 1a Abs. 5 des Entwurfs an. Hiernach soll die geltende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (der aufgrund der beabsichtigten Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes zwischenzeitlich in § 24 umbenannt werden soll) für das Bauleitplanverfahren (teilweise) im Baugesetzbuch als „planerische“ Eingriffsregelung fortentwickelt werden (vgl. Artikel 1 Nr. 2). So greift § 1a Abs. 5 des Entwurfs die Begriffe „Ausgleich“ und „Ersatz“ nicht auf, sondern stellt nur noch auf den – weiter gefaßten – „planerischen Ausgleich“ als eine in einem Bauleitplan dargestellte bzw. festgesetzte Fläche oder Maßnahme zum Ausgleich ab. Hiermit sollen insbesondere neben den herkömmlichen Maßnahmen zum Ausgleich (am Ort der Beeinträchtigung) künftig auch die bisher gesondert als Ersatzmaßnahmen zu kennzeichnenden Maßnahmen (nicht unmittelbar am Ort der Beeinträchtigung) vom Oberbegriff der Maßnahmen zum Ausgleich umfaßt werden. Durch die veränderte Terminologie soll deutlich gemacht werden, daß häufig ein „planerischer“ Ausgleich aus städtebaulichen Gründen am Ort der erwarteten Beeinträchtigung oder in seiner Nähe gar nicht möglich und damit an anderer Stelle geboten ist.

Zu Nummer 71 (§ 203 Abs. 4 Satz 1)

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Abschaffung des Anzeigeverfahrens (vgl. Artikel 1 Nr. 11).

Zu Nummer 72 (§ 204 Abs. 1 Satz 2)

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der vorgeschlagenen Änderung des Begriffes der Ziele der Raumordnung (vgl. Artikel 2 § 3).

Zu Nummer 73 (§ 205)

Zu Buchstabe a) (Absatz 2 Satz 2)

Auf die Begründung zu Artikel 1 Nr. 72 wird verwiesen.

Zu Buchstabe b) (Absatz 7 Satz 2)

Auf die Begründung zu Artikel 1 Nr. 4b) wird verwiesen.

Zu Nummer 74 (Überschrift – Planerhaltung)

Es handelt sich um einen Vorschlag der Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuchs (Bericht Randnummer 126). Eine Konkretisierung des Rechtsgrundsatzes der Planerhaltung soll durch Einfügung eines neuen § 215a erfolgen (vgl. Artikel 1 Nr. 77).

Zu Nummer 75 (§ 214 Abs. 1 Satz 1)

Zu Buchstaben a), b) und c) (Nummern 1, 2 und 3)

Es handelt sich um Folgeänderungen aufgrund der vorgeschlagenen Abschaffung des Anzeigeverfahrens in § 11 (vgl. Artikel 1 Nr. 11) und der vorgeschlagenen Neuregelung von § 22 in § 174 a (vgl. Artikel 1 Nr. 17).

Zu Nummer 76 (§ 215)

Der bisherige Absatz 3 soll in § 215 a Abs. 2 materiell unverändert übernommen werden. Er kann daher hier entfallen (vgl. Artikel 1 Nr. 77). In der Überschrift wird eine Folgeänderung erforderlich.

Zu Nummer 77 (§ 215 a – ergänzendes Verfahren – neu)

Der Vorschlag, ein ergänzendes Verfahren zur Heilung von Fehlern von Bauleitplänen in das Baugesetzbuch einzufügen, stammt von der Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuchs (Bericht Randnummer 109 ff.). Die Kommission ist der Meinung, daß Regelungen getroffen werden sollen, die der Planerhaltung dienen. Sie verweist in diesem Zusammenhang auf das Planungsvereinfachungsgesetz und die dort eingefügten Vorschriften über die (Un-)Beachtlichkeit von Verfahrens- und Abwägungsfehlern. Sie empfiehlt daher, den Grundsatz der Planerhaltung in Anlehnung an diese Bestimmungen im Baugesetzbuch fortzuentwickeln. Zu dem von ihr hieraus abgeleiteten ergänzenden Verfahren führt sie aus, daß ein solches Verfahren nur dazu dienen könne, Fehler, die das Grundgerüst der Abwägung nicht betreffen, zu bereinigen. Die Behebung eines Mangels solle dabei aber nicht nur bei Abwägungsmängeln in Betracht kommen, sondern auch bei anderen Mängeln, z. B. bei einem Verstoß gegen eine Landschaftsschutzverordnung oder bei Festsetzungsmängeln, die die Möglichkeiten nach dem Baugesetzbuch der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung überschritten. Dabei solle in verfahrensrechtlicher Sicht jeweils das Verfahren durchgeführt werden, das zur Behebung des Mangels nach den einschlägigen Vorschriften notwendig sei. Wenn die Voraussetzungen dafür vorliegen, können somit beispielsweise § 3 Abs. 3, § 4 Abs. 4 des Entwurfs und § 13 des Entwurfs angewendet werden.

In Abweichung zum Vorschlag der Kommission, die zunächst vorgesehen hatte, das ergänzende Verfahren nur auf Bauleitplanverfahren zu beschränken, sollen künftig dabei auch andere städtebauliche Satzungen durch ein ergänzendes Verfahren geheilt werden können. Dagegen bedarf es eines solchen Verfahrens für Flächennutzungspläne nicht, weil sie nicht gemäß § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung vom Gericht für nichtig erklärt werden können.

Absatz 1 greift den Vorschlag der Expertenkommission auf. Nach Satz 1 sollen nicht schon nach den §§ 214 und 215 unbeachtliche Mängel dann nicht unmittelbar zur Nichtigkeit einer Satzung führen, wenn diese – entsprechend den von der Kommission aufgezählten Kriterien – durch ein ergänzendes Verfahren

behebbar werden können. Satz 2 soll regeln, daß die nicht nichtige Satzung keine Rechtswirkungen entfaltet, mithin schwebend unwirksam ist. Als Folgeänderung bedarf § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung einer Ergänzung, da das zuständige Normenkontrollgericht eine solche Entscheidung entsprechend tenorieren können muß (vgl. Artikel 9).

Absatz 2 greift wegen des sachlichen Zusammenhangs – in verkürzter Form – den darüber hinaus verbleibenden Regelungsgehalt des geltenden § 215 Abs. 3 auf. Danach soll ein in § 214 Abs. 1 genannter Verfahrens- oder Formfehler nicht nur durch ein ergänzendes Verfahren mit Wirkung für die Zukunft behoben werden; vielmehr ist bei diesen Fehlern auch ein rückwirkendes Inkraftsetzen zugelassen.

Zu Nummer 78 (§ 216)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur vorgeschlagenen Abschaffung des Anzeigeverfahrens für Bebauungspläne nach § 11 (vgl. Artikel 1 Nr. 11).

Zu Nummer 79 (§ 217 Abs. 1 Satz 1)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur vorgeschlagenen Abschaffung der Teilungsgenehmigung nach den §§ 19 ff. (vgl. Artikel 1 Nr. 17).

Zu Nummer 80 (§§ 233 bis 236 – neu)

Durch zahlreiche Novellierungen des Bundesbaugesetzes und des Baugesetzbuchs sind die in den §§ 233 bis 245 a zusammengefaßten Überleitungsvorschriften unübersichtlich, teilweise auch durch Zeitablauf überflüssig geworden. Sie sollen daher weitgehend durch eine offen formulierte Generalklausel in § 233 (neu) abgelöst werden. Auf Überleitungsvorschriften zum Baugenehmigungsverfahren – wie zur Zeit in § 236 enthalten – soll zudem ganz verzichtet werden; hier sollen künftig die allgemeinen Rechtsgrundsätze bei Gesetzesänderungen mit Auswirkungen auf laufende Verwaltungsverfahren gelten. Soweit punktuell ein Regelungsbedarf für besondere Überleitungsvorschriften besteht, sollen diese im Anschluß an § 233 unter Berücksichtigung der in dieser allgemeinen Vorschrift festgelegten Prinzipien geregelt werden.

Zu § 233 (Allgemeine Überleitungsvorschriften)

Absatz 1 Satz 1 sieht als allgemeinen Grundsatz vor, daß Verfahren – z. B. Bauleitplanverfahren oder städtebauliche Satzungsverfahren – nach diesem Gesetz, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach dem bis zur Gesetzesänderung geltenden Recht fortgeführt und abgeschlossen werden können, soweit nachfolgend in den neuen §§ 234 bis 236 und den fortgeltenden §§ 238, 239 und 242 nichts anderes bestimmt ist. Wird ein Verfahren noch nach dem bisher geltenden, künftig aber aufgehobenen Recht abgeschlossen, wirkt das diesem Verfahren zugrunde liegende materielle Recht fort (vgl. hierzu auch § 233 Abs. 3 des Entwurfs). Soweit mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Verfahrensschritten, die Bestandteil dieser Bauleitplanverfahren oder Satzungsverfahren sind,

jedoch noch gar nicht begonnen worden ist, sollen die Gemeinden die Möglichkeit erhalten, diese einzelnen Schritte bereits nach dem neuen Recht durchzuführen. In diesem Fall gilt auch hinsichtlich der Rechtsfolgen das neue Recht. Satz 2 soll insoweit ein Wahlrecht einräumen, entweder das gesamte Verfahren noch nach dem alten Recht abzuschließen (so Satz 1) oder künftige einzelne Schritte bereits nach neuem Recht durchzuführen. Zu den gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Verfahrensschritten gehören beispielsweise die nach § 3 vorgeschriebene Bürgerbeteiligung oder die nach § 4 vorgeschriebene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange oder auch das nach § 6 vorgeschriebene Genehmigungsverfahren für den Flächennutzungsplan.

Absatz 2 verfolgt das Anliegen, die unter dem neu benannten Abschnitt der Planerhaltung zusammengefaßten Vorschriften zur Unbeachtlichkeit bzw. Heilung von Fehlern bei Flächennutzungsplänen und städtebaulichen Satzungen in der jeweils neuesten Fassung anzuwenden. Damit soll – wie jetzt nach § 244 – sichergestellt werden, daß auch ältere planungsrechtliche Grundlagen, die an Fehlern leiden, nicht nach dem zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens geltenden Planerhaltungsvorschriften dieses Gesetzes, d. h. also des Bundesbaugesetzes oder Baugesetzbuchs beurteilt werden, sondern jeweils nach denen der neuesten Gesetzesfassung. Gerade auch Flächennutzungspläne oder Satzungen, die noch auf der Grundlage des alten Bundesbaugesetzes in Kraft getreten sind, sollen daher in den Genuß der aktuellen Planerhaltungsvorschriften des geltenden Baugesetzbuchs kommen.

Absatz 3 soll verschiedene Fallgestaltungen abdecken:

Vereinzelte sind alte Pläne, Satzungen und Entscheidungen aus der Zeit vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (und seiner Fortschreibung durch das Baugesetzbuch) durch entsprechende Vorschriften in ihrem Bestand bestätigt oder übergeleitet worden. Diese alten Überleitungsvorschriften sind nicht mehr in die fortgeschriebenen Fassungen des Baugesetzbuchs übernommen worden. Um klarzustellen, daß die in der Vergangenheit wirksam gewordenen oder übergeleiteten Pläne ihre Bestandskraft trotz Entfalls der sie bestätigenden Regelungen behalten haben, soll in Form einer Generalklausel in Absatz 3 geregelt werden, daß auf der Grundlage bisheriger Fassung dieses Gesetzes, d. h. also des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuchs wirksame oder übergeleitete Pläne, Satzungen und Entscheidungen fortgelten, soweit nichts anderes geregelt ist.

Erfaßt werden sollen durch Absatz 3 des weiteren auch auf der Grundlage des geltenden § 246a Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 noch fortgeltende Generalbebauungspläne, Leitplanungen und Ortsgestaltungskonzepte, die ursprünglich aufgrund von Vorschriften der Deutschen Demokratischen Republik aufgestellt worden sind, falls auch sie nicht – gemäß § 246a Abs. 5 Satz 2 und 3 – durch einen von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigten gemeindlichen Beschluß von der Fortgeltung ausgenommen worden sind. § 246a Abs. 5 soll demgemäß entfallen (vgl. Artikel 1 Nr. 87).

Die vorgeschlagene Regelung in Absatz 3 soll daneben dann Geltung entfalten, wenn auf der Grundlage früherer Fassungen des Bundesbau- oder des Baugesetzbuchs Pläne oder Satzungen verabschiedet oder Entscheidungen getroffen worden sind, an die sich in der Gegenwart und Zukunft noch bestimmte Rechtsfolgen anknüpfen sollen. Diese gelten dann mit den ursprünglich gesetzlich geregelten Rechtsfolgen fort.

Schließlich soll Absatz 3 dann eingreifen, wenn von dem Wahlrecht nach Absatz 1 Gebrauch gemacht wird, ein noch nicht abgeschlossenes Verfahren nach bisherigem Recht fortzuführen. Pläne oder Satzungen, die nach bisherigen Verfahrensvorschriften aufgestellt werden, entfalten dann auch die vom bisherigen Recht vorgesehenen Rechtswirkungen.

Zu § 234 (Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht)

Unter Übernahme des Rechtsgedankens der bisherigen Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht in §§ 235, 246a Abs. 2 Satz 4 und § 12 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch soll Absatz 1 regeln, daß für Verkaufsfälle aus der Zeit vor dem 1. Januar 1998 die jeweils zur Zeit des Verkaufsfalles geltende Rechtslage anzuwenden ist. Gleichzeitig soll dieser Regelungsgedanke für die Überleitung auch für künftige Gesetzesänderungen im Bereich des Vorkaufsrechts festgeschrieben werden.

In Absatz 2 soll die Regelung des bisherigen § 235 Abs. 3 Satz 2 übernommen werden, die für Vorkaufsrechtssatzungen nach dem Bundesbaugesetz weiterhin Bedeutung hat.

Zu § 235 (Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen)

Absatz 1 Satz 1 enthält – in Abweichung von der allgemeinen Regelung des § 233 Abs. 1 des Entwurfs – die generelle Überleitungsregelung für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Sie ist heranzuziehen, soweit die Absätze 2 bis 4 keine Sonderregelungen vorsehen.

Mit Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 soll klargestellt werden, daß auf städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen ab dem vorgeschlagenen Inkrafttreten der Novelle am 1. Januar 1998 die Vorschriften dieses Gesetzes in der derzeit geltenden Fassung Anwendung finden. Dabei sollen die derzeit geltenden Vorschriften – wie auch nach dem bisherigen § 245 Abs. 1 – auch für solche städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen gelten, für die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen bzw. Voruntersuchungen beschlossen worden ist, die also schon einen qualifizierten Vorbereitungsstand erreicht haben. Gleichzeitig sollen damit auch die bisherigen Überleitungsregeln des § 245 Abs. 1 und des § 245a Abs. 3 in einer Vorschrift zusammengefaßt werden.

Der vorgeschlagene Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 2 sieht ergänzend vor, daß Rechtsvorgänge, die nach dem Städtebauförderungsgesetz, nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch oder nach früheren Fas-

sungen dieses Gesetzes vorgenommen und abgeschlossen worden sind, rechtlich weiter Bestand haben. Die abgeschlossenen Rechtsakte brauchen nicht nach den neuen Regelungen dieses Gesetzes wiederholt zu werden.

Von der generellen Überleitungsregelung des Absatzes 1 Satz 1 sind nach dem ersten Halbsatz des Satzes 2 städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen ausgenommen, die vor dem 1. Juli 1987 förmlich festgelegt worden sind. In diesen Fällen sind entsprechend dem bisherigen § 245a Abs. 2 die §§ 165 bis 171 in der bis zum 30. April 1993 geltenden Fassung weiter anzuwenden; diese Regelungen sind aus den früheren Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes hervorgegangen.

Der zweite Halbsatz von Satz 2 soll die bisherige Überleitungsregelung des § 245 Abs. 9 aufgreifen. Die Vorschrift betrifft die Fälle, in denen sich für eine vor dem 1. Juli 1987 förmlich festgelegte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme das Erfordernis einer Änderung des räumlichen Geltungsbereichs der Entwicklungsmaßnahmeverordnung ergibt. Eine solche Änderung soll sich auf der Rechtsgrundlage des § 53 Städtebauförderungsgesetz vollziehen. Damit ist sichergestellt, daß aufgrund der Fortgeltung des § 53 in Verbindung mit § 1 Städtebauförderungsgesetz bei künftigen Änderungen von Entwicklungsmaßnahmeverordnungen die bis zum Inkrafttreten des Baugesetzbuchs am 1. Juli 1987 geltenden rechtlichen Maßstäbe weiter zur Anwendung kommen. Damit wird sowohl eine räumliche Erweiterung als auch eine räumliche Einengung eines solchen Entwicklungsbereichs ermöglicht.

Absatz 2 entspricht dem bisherigen § 245a Abs. 1 Satz 1. Der neue Absatz 2 hat wie der bisherige § 245a Abs. 1 Satz 1 ausschließlich Bedeutung für Sanierungsmaßnahmen in den alten Ländern und betrifft die mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz am 1. Mai 1993 in Kraft getretene Neuregelung des § 141 Abs. 4. Nach dem derzeitigen § 141 Abs. 4 können ab der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen Baugesuche und Anträge auf Erteilung von Teilungsgenehmigungen im Hinblick auf die beabsichtigte städtebauliche Sanierung zurückgestellt werden. Der vorgeschlagene Absatz 2 bestimmt, wie der derzeit noch geltende § 245a Abs. 1 Satz 1, daß § 141 Abs. 4 dann nicht zur Anwendung kommt, wenn der Beschluß über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen bereits vor Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes am 1. Mai 1993 bekanntgemacht worden ist.

Absatz 3 entspricht – abgesehen von einer geringfügigen Änderung – dem bisherigen § 245 Abs. 11. Die hier bezeichneten Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes sind somit nach Inkrafttreten des Baugesetzbuchs am 1. Juli 1987 weiter geltendes Bundesrecht geblieben. An dieser Rechtslage soll festgehalten werden. Sie bleiben auch weiterhin Bundesrecht, sofern und soweit nicht Landesrecht „an deren Stelle“ in Kraft tritt. Zur Herausnahme des § 48 des Städtebauförderungsgesetzes aus der Verweisungs-

kette des bisherigen § 245 Abs. 11 wird auf die Begründung zu § 171 Abs. 1 verwiesen (vgl. Artikel 1 Nr. 64).

Zu § 236 (Überleitungsvorschrift für das Baugebot)

Die Vorschrift entspricht dem bisherigen § 237 Abs. 1a. Dieser wurde mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 in das Baugesetzbuch eingefügt. Hierdurch wird festgelegt, für welche unanfechtbaren Baugebote, nämlich für solche, die nach dem 31. Mai 1990 – also nach dem Inkrafttreten des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch im Jahr 1990 – angeordnet worden sind, die entschädigungsrechtliche Vorwirkung des § 176 Abs. 9 gilt.

Zu Nummer 81 (Aufhebung der §§ 237, 240 und 241)

Die §§ 237, 240 und 241 sollen durch die Neuregelungen der §§ 233 bis 236 abgelöst werden (vgl. Artikel 1 Nr. 80).

Zu Nummer 82 (§ 242 Abs. 9)

Der neue Absatz 9 soll den geltenden § 246a Abs. 4 ohne inhaltliche Veränderung an die bestehende Überleitungsvorschrift des § 242 anfügen. § 246a Abs. 4 behandelt die Überleitung des Erschließungsbeitragsrechts (§§ 127 bis 135) aufgrund des Einigungsvertrages in den neuen Ländern und bestimmt, daß für Erschließungsanlagen, die vor dem Beitritt am 3. Oktober 1990 bereits hergestellt waren, kein Erschließungsbeitrag nach diesem Gesetz erhoben werden kann. Für nachträgliche Ausbaumaßnahmen kommt die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabenrecht der Länder in Betracht. Diese Überleitungsregelungen begründen die entscheidende Weichenstellung für die Abgrenzung der Anwendungsbereiche von bundesrechtlichen Erschließungsbeitragsrecht einerseits und landesrechtlichen Straßenausbaubeitrags andererseits. Da § 246a insgesamt aufgehoben werden soll, die Überleitungsregelungen des Absatzes 4 aber für die Beitragserhebung in der kommunalen Praxis unverzichtbar sind, sollen diese Bestimmungen in das allgemeine Überleitungsrecht für die Erschließung in § 242 als Absatz 9 übernommen werden.

Zu Nummer 83 (§ 243 – Überleitungsvorschriften für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz – neu)

Absatz 1 soll als Folge der beabsichtigten generellen Aufhebung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (vgl. Artikel 11 Abs. 2) die dort getroffenen Überleitungsvorschriften der §§ 11 und 13 bis 19 durch einen Verweis auf die entsprechende Anwendung des § 233 des Entwurfs ablösen. Anstelle von § 12 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch soll § 234 des Entwurfs unmittelbar gelten (vgl. Artikel 1 Nr. 80).

Absatz 2 soll den Gemeinden ein Wahlrecht einräumen, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des § 1a Abs. 5 des Entwurfs begonnene, aber noch nicht abgeschlossene Bauleitplanverfahren entweder noch

unter Anwendung von § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (der aufgrund der beabsichtigten Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes zwischenzeitlich in § 24 umbenannt werden soll) zu Ende zu führen oder, falls die neue Regelung im Hinblick auf die zugelassenen Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle günstiger ist, schon unter Anwendung von § 1a Abs. 5 des Entwurfs durchzuführen.

Zu Nummer 84 (Aufhebung der §§ 244 bis 245 a)

Die §§ 244 bis 245 a sollen durch die vorgeschlagene Neuregelungen der §§ 233 bis 236 abgelöst werden (vgl. Artikel 1 Nr. 80).

Zu Nummer 85 (§ 245 b)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur vorgesehenen Streichung von § 35 Abs. 3 Satz 2 (vgl. Artikel 1 Nr. 28 b) cc)) und der Streichung des Begriffes der Landesplanung bei den Zielen der Raumordnung (vgl. Artikel 2 § 3).

Zu Nummer 86 (§ 246)

Zu Buchstaben a) und b) (Absätze 1 und 2)

Es handelt sich um Folgeänderungen infolge der vorgeschlagenen Abschaffung des Anzeigeverfahrens für Bebauungspläne, Sanierungssatzungen sowie Satzungen zur Aufhebung von Sanierungs- bzw. auch Entwicklungsmaßnahmen und der vorgeschlagenen Übernahme von § 22 in § 174 a.

Zu Buchstabe c) (Absatz 6 – neu)

§ 8 b Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (der aufgrund der beabsichtigten Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes zwischenzeitlich in § 66 umbenannt werden soll) soll – redaktionell angepaßt an die teilweise Überführung von § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes in das Baugesetzbuch, aber materiell unverändert – als Abweichensregelung zugunsten der Länder (vom bundesgesetzlichen Ausschluß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Baugenehmigungsverfahren im Innenbereich) übernommen werden.

Zu Nummer 87 (§ 246 a)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II 1 a) bb)) wird verwiesen.

Die Zusammenführung der Sonderregelungen für die neuen Länder mit den Vorschriften des Baugesetzbuchs ist ein grundlegendes Anliegen des Gesetzentwurfs. Sonderregelungen sollen – auch entsprechend einen Vorschlag der Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuchs (Bericht Rdnr. 201) – soweit wie möglich aufgehoben oder als allgemein geltende Regelungen in das Dauerrecht übernommen werden. Entsprechend dem Vorschlag der Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuchs sollen aus § 246 a Abs. 1 lediglich noch die Nummer 10 (Gegenstand der Enteignung) und die Nummer 14 (Erhaltungssatzung) in das Dauerrecht übernommen werden; darüber hinaus sollen einzelne der Überleitungsregelungen in Absatz 2

bis 5 durch unmittelbare Übernahme in das Überleitungsrecht des Baugesetzbuchs fortgelten. Alle anderen Sonderregelungen sollen entfallen.

Folgende Gründe sprechen für eine Aufhebung bzw. Übernahme der Regelungen des § 246 a Abs. 1 (vgl. auch den Bericht der Expertenkommission Randnummer 201 ff.):

Die Mitteilung der Planungsabsicht und die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nach Absatz 1 Nr. 1 Satz 1 und 2 sollen ersatzlos auslaufen, da eine vergleichbare Verpflichtung bereits durch die Landesplanungsgesetze geregelt wird und die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen als Träger öffentlicher Belange nach § 4 bei Bauleitplanverfahren zu beteiligen sind.

Die Regelung zum Teil-Flächennutzungsplan nach Absatz 1 Nr. 1 Satz 3 soll ebenfalls auslaufen. So kommt das Instrument nur dort in Betracht, wo noch kein Flächennutzungsplan besteht, da bei bestehenden Flächennutzungsplänen Änderungen durchaus auf Teilbereiche beschränkt werden können. Die Kommission weist in diesem Zusammenhang darauf hin, daß von dem Instrument in den neuen Ländern nur vereinzelt Gebrauch gemacht wurde und infolge der zunehmenden Zahl von vollständigen Flächennutzungsplänen seine Bedeutung weiter abnehmen werde. Auch widersprechen sachliche Teilpläne dem Auftrag der Flächennutzungsplanung nach einer räumlichen Gesamtplanung für das Gemeindegebiet; für einzelne Sachbereiche reichen informelle Pläne aus.

Die Möglichkeit, einen vorzeitigen Bebauungsplan nach Absatz 1 Nr. 3 in Abweichung von der allgemeinen Regelung, daß es hierzu dringender Gründe bedarf, aufzustellen, erscheint nach einer zwischenzeitlichen Geltung von siebeneinhalb Jahren entbehrlich. Vielmehr ist es nach Ablauf dieser Zeit gerechtfertigt, auch in den neuen Ländern den vorzeitigen Bebauungsplan künftig an das Vorliegen von „dringenden Gründen“ zu knüpfen.

Die nach Absatz 1 Nr. 4 bestehende Genehmigungspflicht für Bebauungspläne und in den alten Ländern anzeigepflichtigen Satzungen soll – auch nach Auffassung der Kommission – entfallen, da mittlerweile davon auszugehen ist, daß auch in den Gemeinden der neuen Länder hinreichende Sachkunde vorhanden ist, die Sonderregelungen bei der präventiven Plankontrolle entbehrlich machen.

Das besondere Vorkaufsrecht nach Absatz 1 Nr. 7, welches auf den Verkehrswert abstellt, soll in allgemeiner Form geregelt werden. Auf die vorgeschlagene Regelung zu den Vorkaufsrechten in den §§ 24 bis 28 wird verwiesen (vgl. Artikel 1 Nr. 19, 21 und 22).

Die nach Absatz 1 Nr. 8 befristet in die Privilegierung nach § 38 einbezogenen Abwasserbehandlungsanlagen, Rohrleitungsanlagen und überwachungsbedürftige Rohrleitungen sollen – auch auf Empfehlung der Kommission (im Hinblick auf die zweifelhafte Vereinbarkeit der Regelung mit Artikel 28 Abs. 2 des Grundgesetzes) – nicht fortgeführt werden. Auf die vorgeschlagene Neuregelung von § 38 wird verwiesen.

sen (vgl. Artikel 1 Nr. 30). Danach wären solche Anlagen weiterhin privilegiert, für die nach den landesrechtlichen Vorschriften zum Wasserrecht ein Planfeststellungsverfahren oder Plangenehmigungsverfahren mit den gleichen Rechtswirkungen angeordnet ist.

Hinsichtlich der Sonderregelung zum Planungsschadensrecht nach Absatz 1 Nr. 9 weist die Kommission darauf hin, daß nach Ablauf von sieben Jahren gemäß § 42 Abs. 2 wegen Zeitablaufs mittlerweile eine Bodenwertentschädigung ausscheidet. Demgemäß soll die Regelung nicht fortgeführt werden.

Angesichts der Zahl der derzeit geltend gemachten Rückübertragungsansprüche ist – auch auf Vorschlag der Kommission – dagegen eine Übernahme der Regelung zum Gegenstand der Enteignung in Absatz 1 Nr. 10 in das Dauerrecht und eine Integration in § 86 Abs. 1 Nr. 3 beabsichtigt. Auf den entsprechenden Vorschlag wird verwiesen (vgl. Artikel 1 Nr. 37).

Gleichfalls und ebenfalls in Übereinstimmung mit der Kommission ist eine Übernahme der in Absatz 1 Nr. 14 getroffenen Sonderregelung für die Erhaltungssatzung und eine Integration in § 172 vorgesehen. Auf den entsprechenden Vorschlag wird verwiesen (vgl. Artikel 1 Nr. 66).

Da die Zuständigkeitsregelung für Baulandsachen in Absatz 1 Nr. 17 durch den Aufbau der ordentlichen Gerichtsbarkeit in den neuen Ländern inzwischen überholt ist, soll sie entfallen.

Die infolge des Auslaufens der genannten Sondervorschriften erforderlichen Überleitungsregelungen in Absatz 2 bis 5 sollen, soweit sie nicht bereits infolge Zeitablaufs entbehrlich geworden sind, in den §§ 233 ff. mitgeregelt werden:

Absatz 2 Satz 1 und 2 ist, soweit er sich auf damals eingeleitete Verfahren bezieht, durch Zeitablauf entbehrlich geworden; im übrigen soll für die von ihm erfaßten Satzungen künftig § 233 Abs. 1 des Entwurfs zur Anwendung kommen (vgl. Artikel 1 Nr. 80).

Absatz 2 Satz 3 und 5 soll ebenfalls durch die allgemeine Regelung in § 233 Abs. 1 ersetzt werden.

Absatz 2 Satz 4 soll im Hinblick auf die vorgeschlagene allgemeine Überleitungs Vorschrift zum Vorkaufsrecht in § 234 entfallen (vgl. Artikel 1 Nr. 80).

Absatz 3 ist durch Zeitablauf entbehrlich geworden und soll daher entfallen.

Absatz 4 soll in § 242 Abs. 9 geregelt werden (vgl. Artikel 1 Nr. 82).

Die nach Absatz 5 ermöglichte Überleitung älterer städtebaulicher Pläne, die aufgrund von Vorschriften der Deutschen Demokratischen Republik aufgestellt worden sind, soll von der vorgeschlagenen allgemeinen Überleitungs Vorschrift in § 233 Abs. 3 erfaßt werden und ist daher als Sonderregelung entbehrlich (vgl. Artikel 1 Nr. 80).

Zu Nummer 88 (§ 247)

Zu Buchstaben a) bis c) (Absätze 1, 3 und 4)

Es handelt sich um redaktionelle Folgeänderungen aufgrund des Auslaufens des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch.

Zu Buchstabe d) (Absätze 5, 6 und 9)

Mit Auslaufen des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch kann Absatz 5 aufgehoben werden.

Die bis zum 31. Dezember 1997 befristete Regelung des Absatzes 6 kann ebenfalls entfallen. Es ist davon auszugehen, daß der notwendige Grunderwerb für die Verfassungsorgane des Bundes bis zum Auslaufdatum getätigt worden sind.

Die in Absatz 9 getroffene Anordnung, daß Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Genehmigung eines Vorhabens der Verfassungsorgane des Bundes in Berlin keine aufschiebende Wirkung haben, wird im Entwurf der Bundesregierung zur Änderung eines Gesetzes zur Beschränkung von Rechtsmitteln in der Verwaltungsgerichtsbarkeit aufgegriffen. Da sie in allgemeiner Form geregelt werden soll, ist sie als Sonderregelung in § 247 entbehrlich.

Zu Artikel 2 (Neuregelung des Rechts der Raumordnung)

Dem Raumordnungsgesetz soll eine Inhaltsübersicht vorangestellt werden, um die Arbeit mit diesem Gesetz zu erleichtern.

Die Vorschriften sollen künftig in vier Abschnitte untergliedert werden. Abschnitt 1 behandelt die allgemeinen Vorschriften, die neben der Aufgabe, der Leitvorstellung und den Grundsätzen der Raumordnung auch wichtige Begriffsbestimmungen sowie die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung umfassen. Abschnitt 2 ist der Raumordnung in den Ländern gewidmet und als Richtliniengesetz an die Landesgesetzgeber formuliert. Darüber hinaus enthält er eine Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen. Abschnitt 3 behandelt die Raumordnung im Bund einschließlich der gegenseitigen Unterrichtung und gemeinsamen Beratung im Bund-Länder-Verhältnis. Abschnitt 4 faßt die üblichen Überleitungs- und Schlußvorschriften zusammen. Die Reihenfolge der Abschnitte 2 und 3 soll dem Umstand Rechnung tragen, daß der Schwerpunkt raumordnerischer Aufgaben bei den Ländern liegt.

Zu Abschnitt 1

In Abschnitt 1 sind die Vorschriften des Gesetzes zusammengefaßt, die entweder allgemein für die Raumordnung in den Ländern und im Bund gelten oder aber die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung regeln.

Zu § 1

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II Nr. 2 a)) wird Bezug genommen.

§ 1 behandelt in Absatz 1 die Aufgabe der Raumordnung, in Absatz 2 die Leitvorstellung der Raumordnung und in Absatz 3 das sog. Gegenstromprinzip. Die Vorschrift umfaßt damit die gleichen Regelungsgegenstände wie § 1 ROG, ordnet sie aber anders und richtet sie inhaltlich auf ein fortentwickeltes Verständnis von Raumordnung aus. Das sog. Gegenstromprinzip des § 1 Abs. 4 ROG soll in Angleichung an die Aufgabenbeschreibung durch Absatz 1 in Absatz 3 Entwurf übernommen werden.

Absatz 1 beschreibt in Satz 1 die Aufgabe der Raumordnung und nennt zugleich die wichtigsten Mittel, mit denen diese Aufgabe erfüllt werden soll. Dabei ist die Aufzählung der Mittel nicht abschließender Natur, wie sich z. B. aus § 7 Abs. 9 Entwurf ergibt. Der Entwicklungs-, Ordnungs- und Sicherungsauftrag für Raumnutzungen und Raumfunktionen stehen gleichberechtigt nebeneinander. Die Erfüllung dieser Aufgabe erfolgt nach Maßgabe der nachfolgenden Vorschriften. Daraus ergibt sich, daß für den Gesamtraum der Bundesrepublik Deutschland ein einheitlicher, übergeordneter Raumordnungsplan nicht vorgesehen ist. Es ist vielmehr Aufgabe der Raumordnungspläne für das jeweilige Landesgebiet, auch einen Beitrag für die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamttraums zu leisten. Satz 2 verdeutlicht den Auftrag, indem der Abstimmungs- und Koordinierungsaspekt unterschiedlicher Anforderungen an den Raum sowie der Vorsorgegesichtspunkt für einzelne Raumfunktionen und Raumnutzungen hervorgehoben werden.

In Absatz 2 soll die Leitvorstellung der Raumordnung geregelt werden. An die Stelle von bisher vier Leitvorstellungen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 – 4 ROG) soll künftig eine Leitvorstellung treten, die durch acht Teilaspekte verdeutlicht wird. Zentrale Leitvorstellung der Raumordnung soll nach Satz 1 eine nachhaltige Raumentwicklung sein, die die Ansprüche an den Raum mit seinen unterschiedlichen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt. Die Einzelaspekte des Satzes 2 nehmen § 1 Abs. 1 Nr. 1–4 ROG sowie § 1 Abs. 2 und 3 ROG auf. Nummer 1 betont zusätzlich die Verantwortung des einzelnen gegenüber künftigen Generationen. Nummer 2 entspricht weitgehend § 1 Abs. 1 Nr. 2 ROG. Die Formulierung umfaßt auch die Pflege der natürlichen Lebensgrundlagen, soweit dies mit den Instrumenten der Raumordnung möglich ist. Nummer 3 ist neu und soll die wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum verdeutlichen. Nummer 4 entspricht § 1 Abs. 1 Nr. 3 ROG. Nummer 5 ist neu und soll die Vielfältigkeit der Teilräume hervorheben, die gestärkt werden soll. Nummer 6 entspricht § 1 Abs. 1 Nr. 4 ROG, wobei hinsichtlich der gleichwertigen Lebensverhältnisse (bisher Lebensbedingungen) auf den Sprachgebrauch von Artikel 72 Abs. 2 GG abgestellt werden soll. Nummer 7 greift den Gedanken des § 1 Abs. 2 ROG auf und macht den Ausgleich bestehender Ungleichgewichte zwischen den alten und neuen Ländern zum Bestandteil einer nachhaltigen Raumentwicklung für den Gesamtraum. Nummer 8 entspricht § 1 Abs. 3 ROG und bindet die Leitvorstellung der Raumordnung in den europäischen Kontext ein.

Absatz 3 entspricht weitgehend § 1 Abs. 4 ROG, wobei sein Inhalt nun ausdrücklich als Gegenstromprinzip bezeichnet werden soll.

Zu § 2

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II Nr. 2a) und e)) wird Bezug genommen.

§ 2 behandelt die Grundsätze der Raumordnung, wobei Absatz 1 die Leitvorstellung des § 1 Abs. 2 Entwurf zur Anwendungs- und Auslegungsmaxime der Grundsätze der Raumordnung macht. Absatz 2 enthält die Grundsätze, die bundesweit gelten sollen, während Absatz 3 den Ländern die Möglichkeit eröffnet, weitere Grundsätze der Raumordnung aufzustellen.

Absatz 1 soll die Verbindung zwischen den Grundsätzen und der Leitvorstellung der Raumordnung dadurch herstellen, daß die Leitvorstellung zur Anwendungs- und Auslegungsmaxime aller Grundsätze wird, auch soweit sie auf der Grundlage des Absatzes 3 aufgestellt werden.

Die bundesweit geltenden Grundsätze der Raumordnung sind in Absatz 2 zusammengefaßt. Dies entspricht § 2 Abs. 1 ROG. Sie sind entsprechend § 7 Abs. 1 Entwurf für den jeweiligen Planungsraum durch Raumordnungspläne zu konkretisieren und nach § 4 Abs. 2 Entwurf bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei Ermessensausübungen zu berücksichtigen, sofern die dafür geltenden Vorschriften dies ermöglichen. Die Grundsätze sind strikt formuliert und untereinander nicht spannungsfrei. Als abstrakt gleichwertige Handlungsmaximen erfahren sie ihre Gewichtung im Einzelfall erst aufgrund einer Abwägungs- oder Ermessensentscheidung für eine konkrete raumbedeutsame Planung oder Maßnahme.

Bereits das geltende ROG unterscheidet in § 2 Abs. 1 zwischen räumlichen Grundsätzen und fachlichen Grundsätzen. Der Entwurf hält diese Aufteilung bei und behandelt in den Nummern 1–7 räumliche Grundsätze und in den Nummern 8–15 fachliche Grundsätze. Die räumlichen Grundsätze betreffen:

Nummer 1	Raumstruktur
Nummer 2	Siedlungsstruktur
Nummer 3	Freiraumstruktur
Nummer 4	Infrastruktur
Nummer 5	Verdichtete Räume
Nummer 6	Ländliche Räume
Nummer 7	Strukturschwache Räume.

Die fachlichen Grundsätze gliedern sich wie folgt:

Nummer 8	Naturgüter
Nummer 9	Wirtschaft
Nummer 10	Land- und Forstwirtschaft
Nummer 11	Wohnen
Nummer 12	Verkehr
Nummer 13	Kultur
Nummer 14	Erholung, Freizeit, Sport
Nummer 15	Verteidigung.

Die Grundsätze enthalten damit die wichtigsten für den Gesamtraum relevanten räumlichen und fachlichen Belange, ohne auf Vollständigkeit angelegt zu

sein. Sie sind gegenüber den Grundsätzen des § 2 Abs. 1 ROG grundlegend überarbeitet worden, wobei der Grundsatz Nr. 4 des geltenden Rechts entfallen konnte, weil er nun als Teil der Leitvorstellung Auslegungsmaxime für alle Grundsätze werden soll (§ 1 Abs. 2 Satz 2 Nr. 7 Entwurf).

Nummer 1 bezeichnet als herausragende Elemente des Gesamttraums die Siedlungs- und Freiraumstruktur, die untereinander ausgewogen entwickelt werden sollen. Der Naturhaushalt soll im besiedelten und unbesiedelten Bereich in seiner Leistungsfähigkeit gesichert werden. Für die jeweiligen Teilräume sollen ausgewogene Verhältnisse angestrebt werden.

Nummer 2 hebt die für die Bundesrepublik Deutschland typische dezentrale Siedlungsstruktur hervor. Eine Zersiedlung der Landschaft soll durch eine räumlich konzentrierte Siedlungstätigkeit vermieden werden. Aus Gründen des Freiraum- und Bodenschutzes soll bei der Inanspruchnahme von Flächen brach gefallen Siedlungsflächen der Vorrang vor Freiflächen gegeben werden.

Nummer 3 behandelt als neuer Grundsatz die Freiraumstruktur in Ergänzung zur Siedlungsstruktur. Ihre ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekte werden hervorgehoben.

Der Grundsatz Nummer 4 hat die technische und soziale Infrastruktur zum Gegenstand. Zur technischen Infrastruktur gehören neben der Sicherung der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung und der Abfallentsorgung u. a. auch Anlagen zur Endlagerung radioaktiver Abfälle. Hinsichtlich der technischen Infrastruktur soll eine flächendeckende Grundversorgung angestrebt werden, während die soziale Infrastruktur vorrangig in Zentralen Orten vorgehalten werden soll.

Angesichts unterschiedlicher Handhabung in den Ländern soll im Grundsatz Nummer 5 im Gegensatz zu § 2 Abs. 1 Nr. 5 ROG nicht von Verdichtungsräumen, sondern von verdichteten Räumen gesprochen werden. Sie sollen als die zentralen Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte gesichert werden. Hinsichtlich künftiger Siedlungsentwicklungen werden als Steuerungsinstrumente deren Ausrichtung auf ein integriertes Verkehrssystem und die Sicherung von Freiräumen genannt. Als Einzelaspekte werden der öffentliche Personennahverkehr und die Grünbereiche sowie die Umweltbelastungen erwähnt.

Dem schließen sich in Grundsatz Nummer 6 wie in § 2 Abs. 1 Nr. 6 ROG Aussagen zu ländlichen Räumen an, die zu einer eigenständigen Bedeutung entwickelt werden sollen. Angesichts einer teilweise rückläufigen Bevölkerung wird die Förderung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur besonders erwähnt. Die Bedeutung der Städte und Gemeinden als Träger der Entwicklung ländlicher Räume wird hervorgehoben. Die ökologische Bedeutung dieser Räume auch für den Gesamttraum soll betont werden.

Grundsatz Nummer 7 behandelt entsprechend § 2 Abs. 1 Nr. 3 ROG strukturschwache Räume, die sowohl in verdichteten Räumen als auch in ländlichen Räumen anzutreffen sind. Ausreichende und qualifi-

zierte Ausbildungs- und Erwerbsmöglichkeiten, eine Verbesserung der Umweltbedingungen sowie eine ausreichende Infrastrukturausstattung sollen als wichtige Elemente zur Überwindung der Strukturschwächen genannt werden.

Grundsatz Nummer 8 faßt wie § 2 Abs. 1 Nr. 8 ROG die Anforderungen des Natur- und Umweltschutzes an den Raum zusammen. Besonders erwähnt wird der vorbeugende Hochwasserschutz durch Rückgewinnung von Überschwemmungsgebieten und der Bodenschutz. Bereits im Rahmen der Raumordnung soll bei der Abwägung darauf geachtet werden, daß bei brachliegenden Flächen die in § 2 des Entwurfs des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Funktionen erhalten oder wiederhergestellt werden.

Im Grundsatz Nummer 9 sollen die räumlichen Aspekte der Wirtschaftsstruktur über den bisherigen Grundsatz in § 2 Abs. 1 Nr. 9 ROG hinaus verdeutlicht werden.

Nummer 10 enthält den Grundsatz für die Forst- und Landwirtschaft des bisherigen § 2 Abs. 1 Nr. 7 ROG in leicht gestraffter Form. Neu ist, daß die Entwicklungsmöglichkeit dieses Wirtschaftszweiges betont wird und in den Teilräumen ein ausgewogenes Verhältnis landwirtschaftlich und als Wald genutzter Flächen anzustreben ist.

Der Grundsatz Nummer 11 behandelt den Wohnbedarf der Bevölkerung und entspricht insoweit § 2 Abs. 1 Nr. 13 ROG. In Satz 2 soll die Eigenentwicklung der Gemeinden hinsichtlich der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung besonders hervorgehoben werden.

Grundsatz Nummer 12 spricht gesondert die verkehrlichen Aspekte der Raumordnung an. Behandelt werden die Erreichbarkeit der Teilräume, die Verlagerung von Verkehr und die Vermeidung zusätzlicher Verkehre.

Nummern 13 bis 15 greifen die bisherigen Grundsätze des § 2 Abs. 1 Nr. 10 bis 12 auf, wobei in Nummer 13 die gewachsene Kulturlandschaft zusätzlich aufgenommen werden soll. Die in Nummer 14 genannten Gebiete für Erholung sowie Freizeit und Sport brauchen nicht identisch zu sein, sondern können durchaus unterschiedliche Gebiete betreffen.

Absatz 3 soll den Ländern entsprechend § 2 Abs. 2 ROG die Möglichkeit eröffnen, weitere Grundsätze der Raumordnung aufzustellen, wobei diese nicht im Widerspruch zur Leitvorstellung und den bundesweit geltenden Grundsätzen stehen dürfen. Die Grundsätze der Länder können in Rechtsvorschriften, aber auch in Raumordnungsplänen einschließlich der Regionalpläne enthalten sein.

Zu § 3

§ 3 enthält sieben Begriffsbestimmungen, die zum Verständnis der weiteren Vorschriften des Abschnitts 1, insbesondere der §§ 4 und 5 Entwurf, erforderlich sind und Wiederholungen vermeiden helfen sollen.

Nummer 1 definiert die Erfordernisse der Raumordnung als zusammenfassenden Begriff für Ziele der

Raumordnung, Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung.

Nummer 2 bestimmt den zentralen Begriff der Ziele der Raumordnung. Es soll sich in Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwGE 90, 329 ff.) um Festlegungen in Raumordnungsplänen handeln, die räumlich vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogen worden sind und als verbindliche Vorgabe für öffentliche Stellen und diesen gleichgestellte juristische Personen des Privatrechts zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Planungsraums dienen. Sie sind nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Entwurf in den Raumordnungsplänen als solche zu kennzeichnen. Die Bindungswirkungen der Ziele der Raumordnung sind in § 4 Abs. 1 und 3 Entwurf geregelt, als Bestandteil der Erfordernisse der Raumordnung auch in § 4 Abs. 4 und 5 Entwurf. § 5 Entwurf behandelt die Bindungswirkungen bei besonderen Bundesmaßnahmen.

Nummer 3 definiert die Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Belange für nachfolgende, von anderen öffentlichen Stellen zu treffende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Die bundesweit geltenden Grundsätze der Raumordnung finden sich in § 2 Abs. 2 Entwurf. Sie können von den Ländern aufgrund von § 2 Abs. 3 Entwurf ergänzt werden, u. a. auch in Raumordnungsplänen. Es handelt sich um allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die Rechtsfolgen sind in § 4 Abs. 2 Entwurf und als Bestandteil der Erfordernisse der Raumordnung in § 4 Abs. 4 Entwurf geregelt.

Nummer 4 bestimmt die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung als eine Art Sammelbegriff für sonstige rechtlich relevante Aussagen der Raumordnung. Hierunter sollen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, das Ergebnis eines Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen fallen, wozu auch Beschlüsse von Landeskabinetten zählen können. Die Bindungswirkungen der sonstigen Erfordernisse sind in § 4 Abs. 2 Entwurf und als Bestandteil der Erfordernisse der Raumordnung in § 4 Abs. 4 Entwurf geregelt.

Nummer 5 faßt die Behörden des Bundes und der Länder, die kommunalen Gebietskörperschaften und bestimmte Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts unter dem Sammelbegriff der öffentlichen Stellen zusammen (zum bisherigen Recht siehe § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 5 ROG).

In Nummer 6 wird der für das Raumordnungsrecht wichtige Begriff der raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen definiert, der bisher in § 3 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 3 ROG geregelt ist. Erfaßt werden sollen bestimmte Planungen, Vorhaben und sonstige Maßnahmen. Zu den sonstigen Maßnahmen zählen z. B. bestimmte Raumnutzungen wie Aufschüttungen, Abgrabungen, Ausschachtungen sowie Ablagerungen einschließlich Lagerstätten. Zu den Planungen sollen auch die Raumordnungspläne zählen. Die Planungen und Maßnahmen müssen entweder raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend sein. Damit soll künftig nicht bereits jede Maßnahme, die Grund

und Boden in Anspruch nimmt, zugleich eine raumbedeutsame Maßnahme sein. Auf der anderen Seite kann eine Maßnahme, auch wenn sie nur in geringem Umfang Grund und Boden in Anspruch nimmt, dann eine raumbedeutsame Maßnahme sein, wenn sie z. B. aufgrund ihrer besonderen Lage oder Ausstrahlung auf die weitere Umgebung raumbeeinflussend ist. Die Aufnahme der Vorhaben soll die Verbindung zu § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB herstellen und verdeutlichen, daß raumbedeutsame Vorhaben i. S. des Baugesetzbuchs zugleich raumbedeutsame Maßnahmen i. S. des Entwurfs sind. Zu den raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen auch die dafür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel zählen.

Schließlich werden in Nummer 7 der Raumordnungsplan für das Landesgebiet und die Regionalpläne unter dem Sammelbegriff der Raumordnungspläne zusammengefaßt.

Zu § 4

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A I Nr. 2 b) und II Nr. 2 c)) wird Bezug genommen.

§ 4 behandelt die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung, die sich nach der Begriffsdefinition in § 3 Nr. 1 Entwurf aus Zielen der Raumordnung, Grundsätzen der Raumordnung und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung zusammensetzen. Die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung bestehen nur gegenüber raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die in § 3 Nr. 6 Entwurf definiert sind. Hinsichtlich der Bindungswirkungen wird ferner unterschieden, wer Träger der raumbedeutsamen Planung oder Maßnahme ist:

- eine öffentliche Stelle,
- eine bestimmte juristische Person des Privatrechts, die bestimmte öffentliche Aufgaben wahrnimmt, oder
- ein sonstiger Privater (einzelner).

Zentrale Aussagen dieser Vorschrift sollen sein:

- Öffentliche Stellen haben bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen Ziele der Raumordnung zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.
- Bestimmte juristische Personen des Privatrechts, die bestimmte öffentliche Aufgaben wahrnehmen, sollen insoweit öffentlichen Stellen gleichgestellt werden.
- Gegenüber raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen Privater sind die Erfordernisse der Raumordnung einschließlich der Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen, soweit die anzuwendenden Fachgesetze dafür Raum lassen.

Absatz 1 Satz 1 entspricht § 5 Abs. 4 i. V. m. § 4 Abs. 5 ROG. Die Beachtungspflicht schließt es aus, Ziele der Raumordnung im Wege von Abwägungen oder Ermessensentscheidungen zu überwinden. Dagegen wird es regelmäßig zulässig und sogar geboten sein, die Ziele der Raumordnung weiter zu konkretisieren. Satz 2 soll klarstellen, daß die Beachtungspflicht auch dann gilt, wenn für eine raumbedeutsame Maß-

nahme einer öffentlichen Stelle einschließlich der dazu gehörenden Planung eine Genehmigung, Planfeststellung oder sonstige behördliche Entscheidung über deren Zulässigkeit durch eine andere öffentliche Stelle erforderlich ist.

Absatz 2 legt als Bindungswirkung von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung fest, daß sie von öffentlichen Stellen im Rahmen raumbedeutsamer öffentlicher Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind, soweit dies aufgrund der dafür geltenden Vorschriften zulässig ist. Hinsichtlich der Bindungswirkungen der Grundsätze entspricht dies § 3 ROG, hinsichtlich der sonstigen Erfordernisse dem Ergebnis eines Raumordnungsverfahrens nach § 6a Abs. 9 ROG.

Absatz 3 soll dem Umstand Rechnung tragen, daß zunehmend öffentliche Aufgaben privatisiert und damit der Zielbeachtungspflicht des Absatzes 1 entzogen werden. Dies soll ausnahmsweise für solche juristische Personen des Privatrechts nicht gelten, an denen öffentliche Stellen zu mehr als der Hälfte beteiligt sind oder deren konkrete Planung oder Maßnahme überwiegend mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten finanziert wird. Dem liegt der Rechtsgedanke zugrunde, daß raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Privater nach wie vor wie öffentliche Planungen oder Maßnahmen zu behandeln sind, wenn sie von privaten Unternehmen durchgeführt werden, die mehrheitlich von der öffentlichen Hand beherrscht werden, oder die konkrete Maßnahme überwiegend mit öffentlichen Mitteln finanziert wird. In beiden Fällen hat die öffentliche Hand auf die Planung oder Maßnahme einen so bestimmenden Einfluß, daß sie ihr weiter zugerechnet werden müssen. Hierzu zählen z. B. der Schienenneu- und -ausbau der im Eigentum des Bundes stehenden Bahn AG (Artikel 87 e Abs. 3 GG), die im Schienenausbauprogramm des Bundes durch Bundesgesetz festgestellt und aus dem Bundeshaushalt finanziert werden.

Absatz 4 behandelt die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einzelner, wie z. B. bei einer Kiesgewinnung. Grundsätzlich haben die Erfordernisse der Raumordnung gegenüber einzelnen keine unmittelbare Bindungswirkung, was aus § 3 Abs. 3 ROG für die Grundsätze und § 6a Abs. 10 ROG für das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens folgt und sich auch aus Absatz 4 Entwurf ergibt. In diesen Fällen sollen die Erfordernisse der Raumordnung einschließlich der Ziele der Raumordnung nach Maßgabe der für diese Entscheidungen geltenden Vorschrift aber mittelbar zu berücksichtigen sein, wenn diese Vorschriften z. B. die Berücksichtigung öffentlicher Belange vorsehen oder eine spezielle Raumordnungsklausel enthalten. Dies entspricht hinsichtlich des Ergebnisses eines Raumordnungsverfahrens § 6a Abs. 9 Satz 1 ROG. Mit Satz 2 soll eine Lücke geschlossen werden, die durch die Aufnahme der öffentlich zugänglichen Abfallentsorgungsanlagen in § 38 des Baugesetzbuchs entstanden ist (vgl. hierzu die Begründung zu Artikel 1 Nr. 30).

Während aus dem Gesetzgebungskompetenztitel der Raumordnung eine Bindung raumbedeutsamer Maß-

nahmen einzelner an die Ziele der Raumordnung nicht möglich ist, kann eine solche über Absatz 4 Entwurf hinausgehende Bindung aus einem anderen Kompetenztitel, wie dem des Bodenrechts nach Artikel 74 Abs. 1 Nr. 18 GG, angeordnet werden. Dies ist z. B. in § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB geschehen. Absatz 5 weist klarstellend auf diese Möglichkeit hin.

Zu § 5

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II Nr. 2d)) wird Bezug genommen.

Die Vorschrift entspricht § 6 ROG. Sie trägt dem Umstand Rechnung, daß dem Bund zugewiesene Verwaltungsaufgaben nicht ohne weiteres an Ziele der Raumordnung, die in Raumordnungsplänen der Länder festgelegt sind, gebunden werden können. Bereits das geltende Recht sieht daher ein besonderes Widerspruchsrecht der Bundesbehörden oder ihnen gleichgestellter bundesunmittelbarer Planungsträger vor. Dies soll beibehalten werden. Neu aufgenommen werden soll lediglich ein Konsensfindungsverfahren (§ 5 Abs. 2 Entwurf) anstelle der bisherigen nachträglichen Befassung der Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO). Dieses Verfahren (§ 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 ROG) hat sich in der Vergangenheit als wenig effizient erwiesen, da im Laufe der Verfahren verfestigte Rechtspositionen vertreten wurden.

Absatz 1 entspricht unter sprachlichen Angleichungen an den Entwurf § 6 Abs. 1 ROG. Die Nennung des Telegraphenwegegesetzes konnte entfallen, da es durch das Telekommunikationsgesetz aufgehoben worden ist, das kein besonderes Verfahren im Sinne der Nr. 3 vorsieht. Neu aufgenommen wurde das Atomgesetz im Hinblick auf die dem Bund obliegende Aufgabe der Endlagerung radioaktiver Abfälle im Verfahren nach § 9b AtG. Anstelle der bundesunmittelbaren Planungsträger (bis zur Neuordnung des Eisenbahnwesens z. B. die Deutsche Bundesbahn) wurden die juristischen Personen des Privatrechts aufgenommen, die für den Bund öffentliche Aufgaben durchführen und an denen der Bund entweder mehrheitlich beteiligt ist oder bei denen die Maßnahme überwiegend aus dem Bundeshaushalt finanziert wird (wie z. B. der Schienenneu- oder -ausbau der Bahn AG). Zugleich soll die Widerspruchsmöglichkeit auf zwei Monate nach Mitteilung des rechtsverbindlichen Ziels befristet werden. Dies soll der Beschleunigung der Verfahren dienen.

Absatz 2 regelt neu ein Konsensfindungsverfahren, das dann zur Anwendung gelangen soll, wenn sich aufgrund des Beteiligungsverfahrens abzeichnet, daß von Seiten einer Bundesbehörde oder einer juristischen Person im obigen Sinne ein Widerspruch gegen ein in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung zu erwarten ist. Es soll dann zunächst eine einvernehmliche Lösung unter den Beteiligten einschließlich des für Raumordnung zuständigen Bundes- und Landesministeriums und des zuständigen Fachministeriums des Bundes gesucht werden.

Absatz 3 entspricht § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG, wobei der materielle Inhalt der Vorschrift verdeutlicht werden soll.

Absatz 4 entspricht § 6 Abs. 2 Satz 2 ROG und regelt den nachträglichen Widerspruch bei Veränderung der Sachlage. Dabei soll die angemessene Frist für den Widerspruch auf sechs Monate ab Kenntnis der veränderten Sachlage begrenzt werden. Die Kostentragungsregelung des Satzes 2 entspricht § 7 Satz 5 BauGB und soll dann zur Anwendung gelangen, wenn aufgrund des nachträglichen Widerspruchs der Raumordnungsplan geändert, ergänzt oder aufgehoben werden muß. Dies dürfte nur dann der Fall sein, wenn das fragliche Ziel Auswirkungen auf das Gesamtgefüge des Plans hat und der Plan deshalb geändert werden muß.

Zu Abschnitt 2

In Abschnitt 2 sollen die Rechtsvorschriften für die Raumordnung in den Ländern zusammengefaßt werden. Dieser Abschnitt ist als Richtlinienengesetz an die jeweiligen Landesgesetzgeber formuliert (§ 6 Entwurf). Er enthält zusätzlich in § 17 Entwurf zwei Verordnungsermächtigungen für den Bund. Entsprechend § 22 des Entwurfs sollen die Vorschriften dieses Abschnitts bis spätestens vier Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes durch den Landesgesetzgeber umgesetzt sein.

Zu § 6

Die Vorschrift stellt klar, daß die §§ 7 bis 16 des Entwurfs keine unmittelbar gegenüber dem Bürger oder öffentlichen Stellen geltenden Vorschriften enthalten, sondern sich ausschließlich an die Landesgesetzgeber richten. Diesen bleibt es unbenommen, weitergehende und ins einzelne gehende Vorschriften zu erlassen, soweit sich aus den Vorschriften des Abschnitts 2 nicht etwas anderes ergibt.

Zu § 7

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II Nr. 2a), b) und c)) wird Bezug genommen.

Die Vorschrift faßt die allgemeinen Vorschriften über den Raumordnungsplan für das jeweilige Landesgebiet nach § 8 Entwurf und die Regionalpläne nach § 9 Entwurf zusammen.

Absatz 1 entspricht dem Rechtsgedanken des § 4 Abs. 3 ROG. In Satz 1 wird zugleich bestimmt, daß Raumordnungspläne in der Regel mittelfristig angelegt sind. Satz 2 entspricht § 5 Abs. 1 Satz 2 ROG. Satz 3 soll dazu beitragen, Dritten die Bindungswirkungen der Planaussagen im Hinblick auf § 4 des Entwurfs aufzuzeigen; der Plangeber soll selbst anhand der Definition des § 3 Nr. 2 Entwurf bestimmen, welche seiner Festlegungen die Rechtsqualität von Zielen der Raumordnung haben soll.

Absatz 2 Satz 1 beschreibt in seinen drei Nummern die wichtigsten Inhaltsbereiche von Raumordnungsplänen (Kerninhalte). Diese werden jeweils durch Beispiele erläutert. Dadurch sollen einerseits die wichtigsten Festlegungsbereiche bestimmt, andererseits aber den Ländern ausreichend Gestaltungsraum belassen werden, um zu regeln, mit welchen Festlegungen sie diese Struktur ausfüllen wollen. Die Kerninhalte betreffen die Siedlungs-, Freiraum- und

Infrastruktur und orientieren sich an der insbesondere in Regionalplänen üblichen Gliederung. Die jeweils genannten Beispiele für die anzustrebende räumliche Struktur enthalten die in den Ländern gebräuchlichsten Festlegungen. So können die Raumkategorien verdichtete oder ländliche Räume betreffen. Die Zentralen Orte sind in den Ländern regelmäßig in einem dreistufigen System von Ober-, Mittel- und Grundzentren gegliedert. Die besonderen Gemeindefunktionen wie Entwicklungsschwerpunkte und Entlastungsorte sollen die Siedlungsentwicklung steuern helfen. Die Siedlungsentwicklungen schließen häufig auch die überwiegende Art der Nutzung ein. Die Achsen sind häufig als Siedlungsentwicklungachsen ausgestaltet. Hinsichtlich der anzustrebenden Freiraumstruktur sind beispielhaft die großräumig übergreifenden Freiräume genannt, die künftig verstärkt in Raumordnungsplänen festgelegt werden sollen (Entschließung der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 27. November 1992, GMBI. 1993, S. 49). Der Freiraumschutz betrifft neben ökologischen Schutzaufgaben z. B. regionale Grünzüge oder Wasservorsorgegebiete. Unter Nutzungen im Freiraum sind neben der Naherholung z. B. auch Gebiete für die vorsorgende Sicherung sowie die geordnete Aufsuchung und Gewinnung von standortgebundenen Rohstoffen im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 9 Entwurf oder die Nutzung von regenerativen Energien zu verstehen. Die Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen sollen in erster Linie solche Gebiete betreffen, die nach Beendigung einer bestimmten Nutzung brach gefallen sind und nun einer neuen Nutzung oder Funktion zugeführt werden sollen. Die hinsichtlich von Standorten und Trassen für Infrastruktur beispielhaft genannten Umschlaganlagen von Gütern betreffen z. B. Güterverkehrszentren. Unter Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind auch die standortgebundenen Anlagen der Abwasser- und Abfallbeseitigung zu verstehen.

Satz 2 stellt klar, daß den Raumfunktionen und Raumnutzungen nach Satz 1 Nr. 2 auch Ausgleichsfunktionen für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle im Plangebiet zugewiesen werden können. Hierdurch soll dem Umstand Rechnung getragen werden, daß die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsproblematik künftig auch im regionalen Maßstab auf der Grundlage gesamtträumlicher Vernetzungskonzepte behandelt werden kann. Die Umsetzung der Regelung kann im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen erfolgen (vgl. Absatz 9).

Absatz 3 soll dem Integrationsanspruch räumlicher Planungen Rechnung tragen. Satz 1 soll sicherstellen, daß Fachplanungen in ihren raumbedeutsamen Aussagen mit den Raumordnungsplänen koordiniert und mit deren rechtlichen Mitteln (Ziele oder Grundsätze der Raumordnung) gesichert werden. Voraussetzung soll sein, daß die räumlichen Aussagen der Fachpläne zur Aufnahme in Raumordnungspläne geeignet sind und durch Ziele oder Grundsätze der Raumordnung gesichert werden können. Die Aufnahme dieser Aussagen als Festlegungen in Raumordnungsplänen soll ausschließlich nach Abwägungsgrundsätzen erfolgen. Satz 2 nennt in seiner

Aufzählung die wichtigsten bundesrechtlichen Fachplanungen, die auf eine Integration in Raumordnungsplänen angewiesen sind. Dies sind nach Nummer 1 die Landschaftsprogramme und die Landschaftsrahmenpläne nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes, wobei Raumordnungspläne auch unmittelbar die Funktion von Landschaftsprogrammen und Landschaftsrahmenplänen übernehmen können (Primärintegration). Nummer 2 spricht die forstlichen Rahmenpläne nach § 7 des Bundeswaldgesetzes an und Nummer 3 die Abfallwirtschaftspläne nach § 29 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes. Nummer 4 zählt schließlich die Vorplanung nach § 1 Abs. 2 des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ auf, die insbesondere in ländlichen Räumen eine zunehmende Bedeutung erlangt.

In Absatz 4 Satz 1 sollen drei rechtliche Raumkategorien geregelt werden, die zur Ausgestaltung der Festlegungen nach Absatz 2 und 3 eingesetzt werden können. Vorranggebiete nach Nummer 1 bezwecken, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in dem Gebiet dadurch zu schützen, daß ihnen in den Grenzen des Gebietes ein Vorrang gegenüber mit ihnen nicht zu vereinbarenden raumbedeutsamen Nutzungen und Funktionen eingeräumt wird. Die Vorbehaltsgebiete der Nummer 2 zielen auf nachfolgende Abwägungsentscheidungen in der Bauleitplanung oder aufgrund von Fachplanungsgesetzen ab. Bei Vorhabenentscheidungen und Planungen in dem Gebiet soll einer raumbedeutsamen Funktion oder Nutzung ein besonderes Gewicht beigemessen werden, wobei der Vorbehalt grundsätzlich durch Abwägung überwindbar bleibt. Die Eignungsgebiete nach Nummer 3 sollen raumbedeutsame Maßnahmen (Vorhaben) im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB dadurch steuern, daß bestimmte Gebiete in einer Region für diese Maßnahmen als geeignet erklärt werden mit der Folge, daß diese raumbedeutsamen Maßnahmen außerhalb dieser Gebiete regelmäßig ausgeschlossen sein sollen. Die Bindungswirkung einer solchen Festlegung soll sich nach §§ 4 und 5 Entwurf – ggfls. in Verbindung mit der in § 35 Abs. 3 BauGB enthaltenen Raumordnungsklausel – richten; Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Eignungsgebiete als Ziele der Raumordnung anzupassen. Entsprechend § 7 Abs. 1 Satz 3 Entwurf haben die Träger der Landes- oder Regionalplanung Vorrang- und Eignungsgebiete als Ziele der Raumordnung zu bezeichnen. Satz 2 eröffnet den Ländern die Möglichkeit, raumbedeutsame Maßnahmen (Vorhaben) im bauplanungsrechtlichen Außenbereich auch durch einen innergebietlichen Vorrang verbunden mit einem regelmäßigen außergebietlichen Ausschluß zu steuern.

Absätze 5 und 6 enthalten Beteiligungsregelungen. Die von den Ländern vorzusehende Beteiligung nach Absatz 5 gilt hinsichtlich der öffentlichen Stellen und juristischen Personen des Privatrechts, die die Ziele der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 oder 3 Entwurf beachten sollen. Beteiligungsgebot und Beachtungspflicht korrespondieren insoweit. § 9 Abs. 4 Entwurf enthält für die Regionalplanung eine teilweise darüber hinausgehende Beteiligungsregelung für Ge-

meinden und Gemeindeverbände. Die Einbeziehung oder Beteiligung der Öffentlichkeit stellt Absatz 6 Entwurf den Ländern anheim. Die Einbeziehung der Öffentlichkeit entspricht der Regelung beim Raumordnungsverfahren nach § 6 a Abs. 7 Satz 1 ROG. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit kann u. a. davon abhängen, in welchem Umfang Ziele der Raumordnung aufgestellt werden sollen, die gegenüber raumbedeutsamen Maßnahmen einzelner Bindungswirkungen nach § 4 Abs. 4 und 5 Entwurf entfalten sollen.

Die Abwägungsklausel für Raumordnungspläne ist in Absatz 7 geregelt. Sie entspricht z. T. § 2 Abs. 3 ROG. Nach Satz 1 ist für die Aufstellung der Raumordnungspläne von den Landesgesetzgebern vorzusehen, daß die Grundsätze der Raumordnung und die sonstigen öffentlichen Belange in die Abwägung eingestellt werden, soweit sie in den Grundsätzen keinen Niederschlag gefunden haben. In die Abwägung sollen nach Satz 2 auch private Belange einbezogen werden, soweit sie auf der jeweiligen Planungsebene erkennbar und für diese relevant sind. Dies dürfte regelmäßig bei Regionalplänen eher der Fall sein als bei einem Raumordnungsplan für das Landesgebiet. Auf diese Weise soll eine stufenspezifische Berücksichtigung privater Belange ermöglicht werden. In Satz 3 werden ausdrücklich der Schutz und die Erhaltungsziele der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete aufgrund der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Gemeinschaft genannt. Damit soll – ähnlich wie für Bauleitpläne im vorgesehenen § 1 a Abs. 4 BauGB (s. Artikel 1 Nr. 2 des Entwurfs) – sichergestellt werden, daß den Belangen der vorgenannten Richtlinien bei der Aufstellung von Raumordnungsplänen Rechnung getragen wird. Beeinträchtigungen geschützter Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete sind aus den in § 20 Abs. 2 oder 3 des Bundesnaturschutzgesetzes genannten Gründen zulässig (vgl. hierzu Begründung zu Artikel 1 Nr. 2).

Die nach Absatz 8 von den Landesgesetzgebern vorzusehende Begründungspflicht für Raumordnungspläne entspricht den vergleichbaren Regelungen im BauGB (§ 5 Abs. 5 und § 9 Abs. 8 Satz 1 BauGB).

Absatz 9 soll dem Umstand Rechnung tragen, daß der Umsetzung von Raumordnungsplänen ein zumindest gleich hoher Stellenwert zukommt wie deren Aufstellung. Die Träger der Landes- und Regionalplanung sollen durch Satz 1 verpflichtet werden, verstärkt auf die Verwirklichung ihrer Pläne hinzuwirken. Dabei kommt dem kooperativen Zusammenwirken der von den Plänen betroffenen öffentlichen Stellen einschließlich der Gemeinden sowie der Wirtschaft eine besondere Bedeutung zu. Die Träger der Landes- und Regionalplanung sollen nach Satz 2 dieses Zusammenwirken fördern. Die Sätze 3 und 4 nennen regionale Entwicklungskonzepte und Städtenetze als in jüngster Zeit erfolgreich praktizierte informelle Instrumente, um im kooperativen Zusammenwirken zur Verwirklichung regionalpolitischer Zielsetzungen beizutragen. Schließlich eröffnet Satz 5 die Möglichkeit, vertragliche Vereinbarungen z. B.

zur Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen für naturschutzrechtliche Eingriffe an anderer Stelle zu treffen.

Zu § 8

In Ausgestaltung des Grundsatzes zur Entwicklung einer ausgewogenen Siedlungs- und Freiraumstruktur für den Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 Entwurf) behandelt die Vorschrift die landesweiten Raumordnungspläne. Diese werden in manchen Ländern auch als Landesentwicklungsprogramme bezeichnet. Die Vorschrift entspricht § 5 Abs. 1 Satz 1 und Satz 4 ROG. Satz 2 Halbsatz 2 soll sicherstellen, daß in den Stadtstaaten ein Flächennutzungsplan, der die Funktion eines landesweiten Raumordnungsplans übernehmen soll, den Anforderungen des § 7 Entwurf entspricht.

Absatz 2 begründet eine ländernachbarliche Abstimmungsverpflichtung vergleichbar der für Bauleitpläne benachbarter Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Zu § 9

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II Nr. 2b) und d)) wird Bezug genommen. Der Regelungsgehalt der Vorschrift entspricht § 5 Abs. 3 ROG.

Absatz 1 Satz 1 begründet die Verpflichtung zu einer den Gesamttraum in Teilräume aufgliedernden Regelung der Regionalplanung für diejenigen Länder, die mehr als ein Oberzentrum ausgewiesen haben. Mit der Ausweisung mehrerer Oberzentren haben sie zum Ausdruck gebracht, daß ihr Land aus mehreren großräumigen Verflechtungsbereichen besteht, die sich räumlich eigenständig entwickeln werden und daher einer auf sie zugeschnittenen Planung bedürfen. Satz 2 spricht die Verflechtungsbereiche solcher verdichteter Regionen an, die sich über Ländergrenzen hinweg erstrecken, wie das Rhein-Main Gebiet, das Rhein-Neckar Gebiet oder der Großraum Hamburg. Entsprechend § 5 Abs. 3 Satz 3 ROG sollen die Länder verpflichtet werden, für diese Verflechtungsbereiche eine gemeinsame Regionalplanung oder eine gemeinsame informelle Planung zu vereinbaren und durchzuführen.

Nach Absatz 2 sind die Regionalpläne aus dem Raumordnungsplan für das Landesgebiet zu entwickeln, wie dies nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB hinsichtlich von Bebauungsplänen und Flächennutzungsplan der Fall ist. Halbsatz 2 soll klarstellen, daß durch das Entwicklungsgebot die Beachtungspflicht von Zielen der Raumordnung nicht berührt wird, diese vielmehr bezogen auf den regionalen Planungsraum zu konkretisieren sind. Satz 2 soll klarstellen, daß bei Aufstellung der Regionalpläne die gemeindlichen Flächennutzungspläne und die Ergebnisse informeller kommunaler Planungen im Rahmen des Gegenstromprinzips zu berücksichtigen sind.

Absatz 3 enthält eine materielle Abstimmungsverpflichtung für Regionalpläne benachbarter Planungsräume analog § 2 Abs. 2 BauGB für Bauleitpläne.

Absatz 4 entspricht materiell § 5 Abs. 3 Satz 2 ROG.

Absatz 5 soll dem Umstand Rechnung tragen, daß erfahrungsgemäß eine Planung dann besonders umsetzungsorientiert ausfällt, wenn der Träger der Planung auch andere, durchsetzungsbezogene Aufgaben wahrnimmt. Als solche Aufgaben kommen wie beim Verband Region Stuttgart der regionale Verkehrsverbund und die Abfallbeseitigung in Betracht.

Absatz 6 enthält die Ermächtigung an die Länder, in verdichteten Räumen die Planungsebenen der Regionalplanung und der gemeinsamen Flächennutzungsplanung nach § 204 BauGB zu einer Planungsebene zusammenzuführen. Dabei soll es nicht darum gehen, die eine Planungsart durch die andere zu ersetzen, sondern aus beiden Planungsebenen eine neue, eigenständige Ebene zu entwickeln, was z. B. in der Maßstäblichkeit und Regelungsdichte zum Ausdruck kommen kann. Diese neue Planungsebene soll sowohl den materiellen und verfahrensmäßigen Anforderungen der Regionalplanung als auch der gemeinsamen Flächennutzungsplanung genügen. Die Pläne sollen immer den gesamten regionalen Planungsraum umfassen.

Zu § 10

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II Nr. 2d)) wird Bezug genommen.

Mit zunehmender Ausformung von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung werden die Raumordnungspläne immer häufiger einer inzidenten Rechtskontrolle durch die Verwaltungsgerichte unterzogen. Dies läßt es erforderlich erscheinen, in den Landesplanungsgesetzen auch für Raumordnungspläne einen Grundsatz der Planerhaltung zu normieren, der inhaltlich an die §§ 214 bis 216 BauGB sowie deren Fortentwicklung angelehnt ist.

Absatz 1 bestimmt, für die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften eine Frist von einem Jahr festzulegen.

Absatz 2 nennt Fälle, in denen Verfahrens-, Form- und Abwägungsfehler unbeachtlich sein sollen, wenn sie auf das Abwägungsergebnis ohne Einfluß oder behebbar sind.

Zu § 11

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II Nr. 2d)) wird Bezug genommen.

Das Zielabweichungsverfahren war bisher in § 5 Abs. 5 ROG geregelt. Dessen Satz 2 soll nun in die Überleitungsvorschrift des § 23 Entwurf aufgenommen werden. Satz 1 soll zugleich die Grenze zwischen einem Zielabweichungsverfahren und Zieländerungsverfahren (Planänderungsverfahren) verdeutlichen. Würden durch ein Zielabweichungsverfahren die Grundzüge der Planung berührt, soll es ausscheiden; es bedarf dann eines Planänderungsverfahrens. Die Grenze zwischen Zielabweichungs- und Zieländerungsverfahren entspricht damit weitgehend der zwischen einer Befreiung von den Festsetzungen und einer Änderung eines Bebauungsplans.

Satz 2 regelt neu die Antragsbefugnis bestimmter öffentlicher Stellen und juristischer Personen. In den Landesplanungsgesetzen ist vorzusehen, daß öffentliche Stellen des Bundes und juristische Personen im Sinne von § 5 Abs. 1 Entwurf dann antragsbefugt sind, wenn ihnen gegenüber Ziele der Raumordnung eine Beachtungspflicht auslösen. Die Antragsbefugnis der kommunalen Gebietskörperschaften soll im Hinblick auf Artikel 28 Abs. 2 GG aufgenommen werden.

Zu § 12

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II Nr. 2c)) wird Bezug genommen.

Die Untersagung raumordnungswidriger Planungen und Maßnahmen steht im engen Zusammenhang mit den in § 4 Entwurf normierten Bindungswirkungen der Ziele der Raumordnung. Der Vorschrift kommt tragende Bedeutung für die Durchsetzbarkeit der übergeordneten Planung gegenüber örtlichen oder fachlichen Planungen und Maßnahmen und damit für die Umsetzung des Gesetzes insgesamt zu. Um sicherzustellen, daß die verbindlichen Festlegungen der Raumordnung tatsächlich beachtet werden, bedarf es detaillierter Regelungen durch den Bund, die auch Vorgaben zur aufschiebenden Wirkung von Rechtsbehelfen und Rechtsmitteln als Annexregelungen und Vorgaben für die Dauer der Untersagung umfassen.

Die Vorschrift entspricht z. T. § 7 ROG. Während Absatz 1 die Untersagung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen und juristischer Personen regeln soll, für die eine Zielbeachtungspflicht nach § 4 Abs. 1 oder 3 Entwurf besteht, soll Absatz 2 dies hinsichtlich raumbedeutsamer Maßnahmen einzelner regeln.

Absatz 1 soll eine zeitlich unbefristete und eine zeitlich befristete Untersagungsmöglichkeit enthalten. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen sollen zeitlich unbefristet untersagt werden können, wenn ihnen Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Sie verstoßen dann gegen die Beachtungspflicht des § 4 Abs. 1 Entwurf und sind damit materiell rechtswidrig. Entsprechendes soll für solche juristischen Personen des Privatrechts gelten, deren raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen der Beachtungspflicht des § 4 Abs. 3 Entwurf unterliegen. Eine zeitlich befristete Untersagung soll entsprechend dem geltenden Recht dann möglich sein, wenn ein entgegenstehendes Ziel der Raumordnung sich in der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung befindet und daher noch keine Beachtungspflicht nach § 4 Abs. 1 oder 3 Entwurf auslöst.

Die befristete Untersagungsmöglichkeit bei in Aufstellung befindlichen Zielen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 soll in Absatz 2 auch auf raumbedeutsame Maßnahmen einzelner erstreckt werden, wenn die Ziele der Raumordnung bei der Genehmigung der Maßnahme nach § 4 Abs. 4 oder 5 Entwurf rechtserheblich sind. Dies kann z. B. bei privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 i.V. mit Abs. 3 Satz 3 BauGB der Fall sein.

Absatz 3 entspricht § 7 Abs. 2 ROG.

Absatz 4 entspricht § 7 Abs. 3 Halbsatz 2 ROG. § 7 Abs. 3 Halbsatz 1 ROG konnte entfallen, da die Grenze zur Entschädigungspflicht gemessen an den Fristen des § 18 BauGB nicht überschritten wird.

Zu § 13

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II Nr. 2c)) wird Bezug genommen.

§ 4 Abs. 1 Entwurf begründet eine Beachtungspflicht von Zielen der Raumordnung für die gemeindliche Bauleitplanung. Diese ist in § 1 Abs. 4 BauGB zu einer Anpassungspflicht fortentwickelt worden. Eine Vollzugslücke kann dann entstehen, wenn eine Gemeinde ihrer Beachtungs- und Anpassungspflicht hinsichtlich eines Ziels der Raumordnung nicht nachkommt. Diese Lücke soll durch das Planungsgebot geschlossen werden. Dabei soll zwischen dem Anpassungs- und Erstplanungsgebot unterschieden werden. Während bei der Anpassungspflicht nach Absatz 1 die durch Tatsachen belegbare Annahme erforderlich ist, daß die Verwirklichung von Zielen der Raumordnung bei Nichtbeachtung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde, soll die Aufstellung von Bauleitplänen nach Absatz 2 nur dann verlangt werden können, wenn besondere Gründe eine schnelle Umsetzung eines Ziels der Raumordnung erfordern. Ein solches Bedürfnis kann nach dem Bericht der von der Bundesregierung eingesetzten Expertenkommission Wohnungspolitik vom 16. Oktober 1994 z. B. „für Umlandgemeinden eines Ballungsgebietes, die zur ausgewogenen Strukturierung dieser Ballungsgebiete in den Landesentwicklungsprogrammen der Länder als Entwicklungszentren ausgewiesen sind,“ bestehen (s. BT-Drucksache 13/159, Textziffer 4223). Damit die betroffenen Gemeinden ihre Rechte wahren können, ist nach Absatz 3 das beabsichtigte Planungsgebot mit ihnen zu erörtern. Vergleichbare Anpassungs- und Planungsgebote enthalten bereits die Planungsgesetze der Länder Baden-Württemberg, Bayern, Brandenburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Die Vorschrift ist in ihren Anforderungen den städtebaulichen Geboten, insbesondere § 175 BauGB, nachgebildet.

Zu § 14

Die Vorschrift entspricht § 4 Abs. 5 ROG und ist nur formal an den Entwurf angepaßt worden, um insbesondere den Richtliniencharakter zu unterstreichen.

Zu § 15

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A I Nr. 2d)) wird Bezug genommen.

Das Raumordnungsverfahren ist bisher in § 6a ROG geregelt. § 15 Entwurf übernimmt diese Vorschriften, führt die Regelung jedoch zum Teil zurück und gleicht sie an den Sprachgebrauch des Gesetzes an. Aufgabe des Raumordnungsverfahrens ist es, raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in einem besonderen Verfahren untereinander und mit den Er-

forderungen der Raumordnung abzustimmen, um hierdurch bereits auf überörtlicher Ebene eine Feinsteuerung konkret vorgesehener Planungen und Maßnahmen vornehmen zu können. Die Bestimmung des § 15 enthält in ihren Absätzen 1 und 2 einen generellen Rahmen zur Aufgabenstellung des Raumordnungsverfahrens und zu den Möglichkeiten, von einem Raumordnungsverfahren absehen zu können. Die nachfolgenden Absätze 3 bis 7 enthalten überwiegend verfahrensrechtliche Regelungen für die Länder. Die Vorschriften sind als rahmenrechtliche Regelungen abgefaßt, die von den jeweiligen Ländern in eigener Verantwortung ausgestaltet werden können.

In Absatz 1 Satz 2 sollen die beiden Prüfungsschritte eines Raumordnungsverfahrens zusammenfassend als Raumverträglichkeitsprüfung bezeichnet werden. § 6a Abs. 2 ROG soll nach § 17 Abs. 2 Entwurf überführt werden. Absatz 2 entspricht § 6a Abs. 3 ROG, wobei der Eingangssatz dem Gewollten entsprechend umformuliert worden ist und in Nummer 2 auf Bebauungspläne nach § 30 BauGB abgestellt wird, was auch einfache und vorhabenbezogene Bebauungspläne einschließt. Absätze 3 bis 7 entsprechen im wesentlichen § 6a Abs. 4 bis 8 ROG unter sprachlichen Anpassungen an den Entwurf. Neu aufgenommen wurde die Vorschrift, daß Verfahrensunterlagen nur im notwendigen Umfang vorgelegt werden sollen, um eine spürbare Straffung des Verfahrensablaufs zu erreichen. § 6a Abs. 9 ROG konnte ersatzlos entfallen, da sich die Rechtsfolgen eines Raumordnungsverfahrens nun aus § 4 Abs. 2 oder 4 Entwurf ergeben. Absatz 8 Entwurf entspricht § 6a Abs. 11 ROG. Schließlich ist § 6a Abs. 12 ROG nicht übernommen worden, weil er innerhalb der Umsetzungsfrist des § 22 Entwurf ausläuft.

Zu § 16

Die Vorschrift entspricht dem Regelungsgehalt des § 4 Abs. 6 ROG und ist an vergleichbare Regelungen in anderen Planungsgesetzen angepaßt worden. Satz 1 regelt als erste Stufe der grenzüberschreitenden Koordinierung die Unterrichtung über die beabsichtigten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen. Wenn nach dem Recht des Nachbarstaats weitergehende Konsultationen und Abstimmungen vorgesehen sind, müssen nach Satz 2 auch die deutschen Behörden ihre Planungen und Maßnahmen mit dem Nachbarstaat materiell abstimmen.

Zu § 17

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A I Nr. 2d)) wird Bezug genommen.

Die Vorschrift enthält zwei Ermächtigungen zum Erlass von Rechtsverordnungen für den Geltungsbereich des Abschnitts 2.

Die Ermächtigung in Absatz 1 ist neu und soll dazu beitragen, wichtige Begriffe und Planzeichen der Raumordnungspläne zu vereinheitlichen, um dadurch die Lesbarkeit dieser Pläne für überregional tätige Investoren, für die Träger der Fachplanungen und die Gemeinden zu verbessern. Dabei ist die Ermächtigung auf die in § 7 Abs. 2 Entwurf aufgeführ-

ten Festlegungen, einschließlich der beispielhaft aufgeführten, und auf die dazu notwendigen Planzeichen beschränkt. Eine solche Verordnung soll die Länder nicht verpflichten, die in einer solchen Rechtsverordnung enthaltenen und näher erläuterten Begriffe und Planzeichen zu verwenden. Nur falls sie die dort enthaltenen Begriffe und Planzeichen verwenden, sollen sie dies im Sinne der Verordnung tun. Durch die Verordnung wird damit faktisch eine Annäherung der wichtigsten Inhalte von Raumordnungsplänen angestrebt, die zu deren Verständlichkeit und Akzeptanz beitragen soll. Eine Rechtspflicht zur Vereinheitlichung soll damit nicht verbunden sein.

Die Ermächtigung in Absatz 2 entspricht § 6a Abs. 2 ROG. Die entsprechende Rechtsverordnung (Raumordnungsverordnung) enthält einen Katalog der bundesrechtlich geregelten Planungen und Maßnahmen, bei denen das Ergebnis einer Raumverträglichkeitsprüfung berücksichtigt werden soll. Das Erfordernis einer detaillierten Auflistung von Planungen und Maßnahmen besteht insbesondere deshalb, weil die Vorschrift der notwendigen gleichgerichteten raumordnerischen Beurteilung für überwiegend bundesrechtlich geregelte Planungs-, Genehmigungs- und Zulassungsverfahren dient. Darüber hinaus soll der Katalog weitgehend mit dem der Anlage zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) übereinstimmen, um die nach § 16 Abs. 3 UVPG mögliche verfahrensbeschleunigende Abschwächungswirkung für die nachfolgenden Zulassungsverfahren zu erreichen.

Zu Abschnitt 3

In diesem Abschnitt sind die Vorschriften über die Raumordnung im Bund zusammengefaßt, wobei § 19 auch die gegenseitige Unterrichtung und gemeinsame Beratung der für die Raumordnung in Bund und Ländern zuständigen Ministerien regelt.

Zu § 18

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II Nr. 2e)) wird Bezug genommen.

Die Vorschrift faßt die wichtigsten Aufgaben der Bundesraumordnung zusammen.

Nach Absatz 1 ist es Aufgabe des für Raumordnung zuständigen Bundesministeriums, auf die Verwirklichung der bundesweit geltenden Grundsätze der Raumordnung nach § 2 Abs. 2 Entwurf hinzuwirken. Dies entspricht § 4 Abs. 1 ROG und soll nach Satz 2 insbesondere hinsichtlich der Abstimmung von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen des Bundes und der Europäischen Gemeinschaft gelten. Für die dazu notwendige Meinungsbildung soll das Ministerium Leitbilder der räumlichen Entwicklung des Bundesgebietes oder von länderübergreifenden Teilräumen entwickeln können. Es soll dabei die Raumordnungspläne der Länder zugrunde legen und die Leitbilder in Zusammenarbeit mit den obersten Landesplanungsbehörden erstellen. Die Leitbilder sind informeller Natur und sollen dazu beitragen, die bundesweiten Grundsätze des § 2 Abs. 2 Entwurf für die Abstimmung der raumbedeutsamen Planungen

und Maßnahmen des Bundes und der Europäischen Gemeinschaft räumlich zu konkretisieren. Die Abstimmung selbst erfolgt dann nach Maßgabe der für die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen des Bundes oder der Europäischen Gemeinschaft geltenden Vorschriften.

Absatz 2 soll dem Umstand Rechnung tragen, daß im Rahmen der Europäischen Gemeinschaft und des Reformprozesses in den mittel- und osteuropäischen Staaten die Verflechtungen immer großräumiger werden und zunehmend eine gesamteuropäische Dimension erlangen. Der Bund soll sich an diesem Prozeß in Zusammenarbeit mit den Ländern beteiligen.

Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit mit den Nachbarstaaten im Bereich der Raumordnung kann auf eine lange und erfolgreiche Tradition zurückblicken. Mit allen Nachbarstaaten bis auf die Tschechische Republik bestehen bilaterale oder trilaterale Abkommen zur räumlichen Zusammenarbeit. Diese gemeinsam mit den jeweils betroffenen Ländern betriebenen Aktivitäten sollen entsprechend Absatz 3 fortgesetzt werden. Verträge der Länder mit auswärtigen Staaten nach Artikel 32 Abs. 3 GG bleiben davon unberührt.

Absatz 4 entspricht § 4 Abs. 2 ROG, erweitert um eine Regelung hinsichtlich Zielen der Raumordnung.

Absatz 5 normiert die sog. laufende Raumbesichtigung, die bisher schon von der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (BfLR) als Grundlage für die Raumordnungsberichte des Bundes nach § 11 ROG betrieben wurde.

Zu § 19

Die Vorschrift entspricht dem Regelungsgehalt von § 10 und § 8 ROG. Dabei ist Absatz 4 an die im Entwurf beschriebenen Aufgaben angepaßt.

Zu § 20

Die Vorschrift entspricht § 9 ROG.

Zu § 21

Die Vorschrift entspricht § 11 ROG. Die zeitlichen Abstände, in denen die Berichte dem Deutschen Bundestag vorgelegt werden, sollen künftig nicht festgeschrieben werden. Angestrebt wird, neben umfassenden Berichten in größeren zeitlichen Abständen auch Berichte zu Einzelfragen der räumlichen Entwicklung vorzulegen. Zu den Berichtsgegenständen wurde die Bestimmung des § 4 Abs. 1 Satz 2 ROG hinzugefügt. Die Berichte sollen künftig nicht mehr von der Bundesregierung, sondern von der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung erstellt und von dem für Raumordnung zuständigen Bundesministerium mit einer politischen Bewertung über das Bundeskabinett dem Deutschen Bundestag vorgelegt werden.

Zu Abschnitt 4

Dieser Abschnitt enthält die üblichen Überleitungs- und Schlußvorschriften.

Zu § 22

Die Vorschrift setzt Artikel 75 Abs. 3 GG um und nennt als Umsetzungsfrist vier Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes. Diese Regelung bezieht sich auf die §§ 7–16 Entwurf.

Zu § 23

Die Vorschrift enthält die erforderlichen Überleitungsvorschriften. Absatz 1 bestimmt, daß die unmittelbar geltenden Vorschriften dieses Gesetzes, d. h. insbesondere dessen Abschnitt 1, nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Anwendung finden soll, mit denen am Tag des Inkrafttretens des Gesetzes noch nicht begonnen worden ist. Ist mit der Einleitung, Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung der raumbedeutsamen Planung oder Maßnahme bereits vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen worden, sollen die bisherigen Vorschriften des Raumordnungsgesetzes weiter Anwendung finden. Hinsichtlich der Vorschriften des Abschnitts 2 bedarf es keiner Überleitungsregelung, da sich die Vorschriften des geltenden ROG insoweit an den Landesgesetzgeber wenden und durch Landesrecht umgesetzt sind.

Absatz 2 übernimmt § 5 Abs. 5 Satz 2 ROG; er soll nach Artikel 11 Abs. 3 Entwurf mit Ablauf der Umsetzungsfrist für den Landesgesetzgeber außer Kraft treten.

Zu Artikel 3 (Änderung der Baunutzungsverordnung)

Zu Nummern 1 und 2 (§ 1, § 4a)

Es handelt sich um Folgeänderungen zu der vorgeschlagenen Streichung von § 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs, insoweit wird auf die Begründung zu Artikel 1 verwiesen (vgl. Artikel 1 Nr. 10c)). Für den Bereich der Baunutzungsverordnung wird damit insbesondere eine erleichterte Anwendung der Gliederungs- und Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 7 und 9 angestrebt, um die Rahmenbedingungen für eine verträgliche Zuordnung der Nutzungen zu verbessern. Dies dient – je nach dem planerischen Konzept der Gemeinde – auch einer stärkeren Mischung der Funktionen.

Zu Nummer 3 (§ 7)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II 3) wird Bezug genommen.

Die Änderung der Vorschrift über das Kerngebiet soll der generellen Öffnung des Kerngebiets für Wohnnutzung dienen. Durch stärkere Nutzungsmischung sollen die Funktionen der Innenstädte und Stadtteilzentren gestärkt werden. Hiermit soll eine nachhaltige Belebung der Stadtzentren (z. B. in den Abendstunden) bewirkt werden. Ferner ergibt sich eine größere Flexibilität für die Investitionsentscheidungen von Bauwilligen und Grundstückseigentümern, die künftig rascher auf Entwicklungen am Bodenmarkt reagieren können. Das Recht der Gemeinde, die Wohnnutzung nach Maßgabe von § 1 Abs. 4 ff. einzuschränken, bleibt unberührt. Im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 2 des Baugesetzbuchs ergibt

sich als Vorteil eine Erweiterung der Zulassungsmöglichkeiten, da Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 nunmehr generell zulässig sind.

Neben der generellen Zulassung der Wohnnutzung (durch Änderung von § 7 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 6) wird eine besondere Anführung der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter (bisheriger § 7 Abs. 2 Nr. 6) sowie der Ausnahmezulassungstatbestand des bisherigen § 7 Abs. 3 Nr. 2 entbehrlich.

Die Änderung in Absatz 4 Satz 1 ist eine Folgeänderung der vorgeschlagenen Streichung von § 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs, insoweit wird auf die Begründung zu Artikel 1 verwiesen (vgl. Artikel 1 Nr. 10c)). Die Streichung von § 7 Abs. 4 Satz 2 ist eine Folgeänderung der generellen Öffnung der vorgeschlagenen Vorschrift für Wohnnutzung.

Zu Nummer 4 (§ 11 Abs. 3 Satz 1)

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung zur Änderung des Begriffes der Ziele der Raumordnung (vgl. Artikel 2 § 3).

Zu Nummer 5 (§ 12)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zu der vorgeschlagenen Streichung von § 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (vgl. Artikel 1 Nr. 10c)).

Zu Nummer 6 (§ 15 Abs. 1 Satz 2)

Der Halbsatz „, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden“ des Satzes 2 des § 15 Abs. 1 soll gestrichen werden. Die Vorschrift soll zwar die Gegenseitigkeit der Verpflichtung zur Rücksichtnahme als allgemeinen Grundsatz des Bauplanungsrechts zum Ausdruck bringen. Sie geht jedoch bei wörtlicher Auslegung zu weit, denn danach wäre ein an sich zulässiges Vorhaben ohne weiteres schon dann nicht genehmigungsfähig, wenn es unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt wäre. Damit würde das immissionsschutzrechtliche Verursacherprinzip ins Gegenteil verkehrt. Die Verpflichtung zur Gegenseitigkeit der Rücksichtnahme liefe leer, da nicht die störende und die schutzwürdige Nutzung mit der Rücksichtnahmeverpflichtung belastet würden, sondern nur die schutzwürdige Nutzung. § 15 Abs. 1 Satz 2 letzter Halbsatz steht auch zu den planungsrechtlichen Anforderungen an die Zulassung einer störenden Nutzung im Widerspruch, da von einer zulässigen Anlage keine unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgehen dürfen. Gegebenenfalls ist dies durch nachträgliche Anordnungen und Anordnungen im Einzelfall (z. B. aufgrund der §§ 17, 24 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) sicherzustellen. Auch nach einer höchstrichterlichen Entscheidung zu der Vorschrift (BVerwG Urteil vom 18. Mai 1995 – 4 C 2.94, DVBl. 1996, S. 40 ff.) ergibt sich kaum ein praktischer Anwendungsbereich für § 15 Abs. 1 Satz 2 zweiter Halbsatz. Nach dem Urteil ist es nicht gerechtfertigt, „demjenigen, der sein Grundstück in der baurechtlich allgemein zulässigen Weise bebauen will, dieses Recht nur deshalb vorzuenthalten, weil der Betreiber der emittierenden Anlage die ihm gesetzlich oblie-

genden Pflichten nicht erfüllt und die Behörde nichts tut, ihn dazu anzuhalten“. Für eine Untersagung des schutzbedürftigen Vorhabens besteht daher – die Rechtsgültigkeit der Planung vorausgesetzt – kein rechtfertigender Grund. Es ist vielmehr Sache des Bauwilligen, zu entscheiden, ob er sich den zulässigen Belastungen durch andere Nutzungen aussetzen will; für einen „verordneten Selbstschutz“ besteht kein Anlaß. Die Beibehaltung der Regelung liefe auch der generellen Zielrichtung der Novellierung zuwider, die Nutzungsmischung zu erleichtern.

Zudem kann § 15 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 dazu auffordern, präventiv Nachbarklagen gegen gewerbliche Vorhaben zu erheben, um die Bebauungsmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück ungeschmälert zu erhalten. Schließlich sollte es auch im umweltpolitischen Interesse liegen, die verfügbaren Möglichkeiten des Immissionsschutzes auszunutzen.

Zu Nummer 7 (§ 17)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II 3) wird Bezug genommen.

Durch die vorgeschlagenen Änderungen der Vorschrift über das zulässige Maß der baulichen Nutzung sollen in Satz 1 die Obergrenzen für die Grundflächenzahl, die Geschosflächenzahl sowie die Baumannszahl als Orientierungswerte ausgestaltet werden. Damit soll einerseits im Bereich der Maßzahlen konkretisiert werden, wie eine geordnete städtebauliche Entwicklung (§ 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs) in der Regel gewährleistet werden kann, andererseits eine bedarfsgerechte, ggfls. den Flächenverbrauch einschränkende Planung erleichtert werden. Der bisherige Absatz 2 wird als neuer Satz 2 redaktionell angepaßt und nimmt ebenfalls auf die Orientierungswerte Bezug.

Bei der vorgesehenen Ausgestaltung der Obergrenzen als Orientierungswerte wird § 17 Abs. 3 des geltenden Rechts mit seinen speziellen Abweichungsregelungen für am 1. August 1962 überwiegend bebaute Gebiete entbehrlich (Folgeänderung).

Zu Nummern 8 bis 11 (§§ 24 bis 27)

Die Änderungen sollen das Überleitungsrecht zu den Neufassungen der Baunutzungsverordnung insgesamt übersichtlich und einheitlich gestalten; sie sehen daher in dem neugefaßten § 24 eine Generalklausel für die Anwendung der jeweiligen Vorläuferfassung einer Änderung der Baunutzungsverordnung vor, wenn der jeweilige Bauleitplan bereits vor dem Inkrafttreten der Neufassung öffentlich ausgelegt war.

Damit soll sichergestellt werden, daß die jeweils geltenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Bauleitpläne sind. Durch die Gemeinden festgelegtes, bestehendes Ortsrecht soll nicht unmittelbar geändert werden.

Hiermit entfallen künftig die Sondervorschriften der §§ 25 a, 25 b und 25 c. Deren Anwendungsbereich betrifft ohnedies nur engumschriebene Einzelfälle. Diese bleiben weiterhin anwendbar, da die Aufhe-

bung nur für die Zukunft wirkt. Die Rechtmäßigkeit der betroffenen älteren Bebauungspläne ist weiterhin am Maßstab des zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens gültigen (Überleitungs-)Rechts zu beurteilen. Somit wird die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Grundstücksnutzung durch die beabsichtigte Streichung nicht beeinträchtigt.

Weiter ist die Vorschrift des § 26a Abs. 1 als Folge des vorgeschlagenen Wegfalls von § 17 Abs. 3 entbehrlich, § 26a Abs. 2, der besondere Vorschriften zur Geltung von Vorschriften der Deutschen Demokratischen Republik im Beitrittsgebiet betrifft, ist wegen der umfassenden Geltung des Bundesrechts im Beitrittsgebiet ebenso gegenstandslos wie die Berlin-Klausel des § 26.

Eine spezielle gesetzliche Regelung, die die Anwendung der geänderten Vorschriften auf bestehende Bebauungspläne ermöglichen würde, empfiehlt sich nicht:

Nach einer im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau durchgeführten Untersuchung zu den „Problemen unterschiedlicher Fassungen der Baunutzungsverordnung bei der Anwendung von Bebauungsplänen – insbesondere bei Schichtenbebauungsplänen“ bestehen zwar gewisse Schwierigkeiten der Gemeinden im Umgang mit dem Nebeneinander verschiedener Fassungen der Baunutzungsverordnung, zugleich wird ihnen von den Gemeinden jedoch keine überwiegende Bedeutung beigemessen. Das bestehende Instrumentarium, entweder im Wege der Befreiung auftretende Probleme bei älteren Bebauungsplänen zu vermeiden oder den Bebauungsplan (gegebenenfalls im vereinfachten Bauleitplanverfahren) zu ändern, reicht demzufolge aus. Die vorgesehenen Erleichterungen bei den diesbezüglichen Vorschriften (vgl. Artikel 1 Nr. 13 und 25) leisten hierzu einen zusätzlichen Beitrag.

Schließlich wäre eine Umstellungsregelung nur sinnvoll, wenn sie differenziert nach einzelnen Bebauungsplänen von der Gemeinde umgesetzt werden könnte, da eine generelle Umstellung im Einzelfall bspw. widersprüchliche Planinhalte entstehen ließe. Im Ergebnis wäre – wie auch bei Anwendung des geltenden Rechts – nur eine teilweise Umstellung zu erzielen, so daß das Anliegen, die Handhabung von Bebauungsplänen durch eine solche Umstellung zu vereinfachen und die Planinhalte zu vereinheitlichen, auch aus diesem Grund nicht verwirklicht werden kann.

Um Lücken in der Numerierung zu vermeiden, soll der bisherige § 27 zu § 25 werden.

Zu Artikel 4 (Änderung der Wertermittlungsverordnung)

Zu Nummer 1 (Überschrift zu § 26)

Die vorgeschlagene Änderung unter Nummer 1 stellt eine redaktionelle Anpassung an die nach dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 bestehende bzw. an die durch die vor-

geschlagene Neufassung des § 169 Abs. 1 eintretende Rechtslage dar.

Zu Nummer 2 (§ 28 Abs. 2 Satz 2)

Auf die obenstehende Begründung zu Nummer 1 wird Bezug genommen.

Zu Nummer 3 (§ 30)

Die vorgeschlagene Änderung läßt die gegenstandslos gewordene Berlin-Klausel entfallen. Damit kann die darauf folgende Vorschrift vorrücken.

Zu Artikel 5 (Änderung der Raumordnungsverordnung)

Zusammen mit der Neuregelung des Raumordnungsgesetzes soll auch die Raumordnungsverordnung nach § 6 a Abs. 2 ROG novelliert werden.

Zu Nummer 1 (§ 1)

Die Änderungen in Satz 1, 2 und 3 Nummern 1 und 4 sind redaktioneller Art; Satz 1 und 2 werden dabei an den Sprachgebrauch von § 17 Abs. 2 Entwurf angepaßt. Mit der neuen Nummer 19 soll die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben oder vergleichbaren Einrichtungen in die Verordnung aufgenommen werden. Diese können zwar bereits nach geltendem Recht mit Hilfe von Zielen der Raumordnung, der Anpassungspflicht für Bauleitpläne nach § 1 Abs. 4 BauGB sowie der Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO räumlich gesteuert werden. Doch setzt dies jeweils einschlägige Ziele der Raumordnung voraus. Fehlen diese, erscheint die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens angezeigt, um dessen Ergebnis in einem Bebauungsplanverfahren als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigen zu können. Dabei wird davon ausgegangen, daß die Raumordnungsverfahren im Zeitrahmen des § 15 Abs. 7 Entwurf parallel zu den erforderlichen Bauleitplanverfahren der Gemeinden erfolgen, so daß durch die Raumordnungsverfahren keine zeitlichen Verzögerungen eintreten. Auf die beabsichtigte entsprechende Ergänzung der Anlage zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung wird verwiesen (vgl. Artikel 8 Nr. 3).

Zu Nummer 2 (§ 2)

Die Überleitungsvorschrift des § 2 RoV soll aufgehoben werden, weil sie gegenstandslos geworden ist.

Zu Artikel 6 (Rückkehr zum einheitlichen Verordnungsrang)

Es handelt sich um die übliche, sogenannte Entsteinerungsklausel. In dem Änderungsgesetz, durch das eine oder wie hier drei Rechtsverordnungen geändert werden, muß zugleich vorgesehen werden, daß der Verordnungsgeber auch die gesetzesrangigen Teile der Rechtsverordnungen aufgrund der jeweils einschlägigen Verordnungsermächtigung später wieder ändern kann.

Zu Artikel 7 (Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II 1 d bb)) wird Bezug genommen. Die nachfolgend vorgeschlagenen Änderungen im Bundesnaturschutzgesetz beziehen sich bereits auf eine zwischenzeitlich beabsichtigte Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes. Aufgrund dieser Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes sollen der geltende § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes inhaltlich zunächst unverändert als § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes und die geltenden §§ 8b und 8c des Bundesnaturschutzgesetzes unverändert als § 64 Abs. 2 und 3 und § 66 des Bundesnaturschutzgesetzes fortgeführt werden (vgl. zum beabsichtigten Wortlaut der §§ 24, 64 Abs. 2 und § 66 des Bundesnaturschutzgesetzes den Anhang zur Begründung). Die inhaltlichen Änderungen dieser §§ 24, 64 Abs. 2 und 3 und § 66 der beabsichtigten Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes sollen nunmehr durch den nachfolgend erläuterten Artikel 7 dieses Gesetzes vorgenommen werden.

Zu Nummer 1 (§ 24)

§ 24 übernimmt nunmehr die naturschutzrechtlichen Elemente des bisherigen § 24 (und früheren § 8a), der die Anwendung der Eingriffsregelung unter Beachtung der Besonderheiten im Bauleitplanverfahren regelt. Dort erfaßte bauleitplanerische Sachverhalte sollen künftig in das Baugesetzbuch überführt, mit dem Ziel einer verbesserten Praxistauglichkeit fortentwickelt und in der Anwendung durch die Bündelung in einem Gesetz erleichtert werden. Im einzelnen handelt es sich um die Regelungen im vorgesehenen § 24 (und früheren § 8a) über Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen (§ 24 Abs. 1 Satz 2), über die Zuordnung von Maßnahmen nach der Eingriffsregelung zu den Baugrundstücken (§ 24 Abs. 1 Satz 5), über die Umsetzung der Eingriffsregelung durch den Vorhabenträger und die Gemeinde sowie über den Anspruch der Gemeinde auf Erstattung der Umsetzungskosten (§ 24 Abs. 3), über die Maßstäbe zur Verteilung der Kosten (§ 24 Abs. 4) und über das Satzungsrecht der Gemeinden (§ 24 Abs. 5).

Die materielle naturschutzrechtliche Kernregelung verbleibt wegen ihres inhaltlichen und systematischen Zusammenhanges mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 17 bis 20) im Bundesnaturschutzgesetz (vgl. zum beabsichtigten Wortlaut der §§ 17 bis 20 des Bundesnaturschutzgesetzes den Anhang zur Begründung). Hierdurch ist sichergestellt, daß die das Verursacherprinzip kennzeichnenden Elemente – Vermeidung – Ausgleich – Ersatz – in der gesetzlich festgelegten Stufenfolge auf der Ebene der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuchs berücksichtigt werden. Gleichzeitig soll gewährleistet werden, daß sich dabei die Prüfung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege an der die genannten Belange konkretisierenden Legaldefinition des Eingriffs im Bundesnaturschutzgesetz (§ 17 Abs. 1) orientiert. Weiterhin sollen auch die Regelungen, die sich unmittelbar auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung beziehen oder das Verfahren der Na-

turschutzbehörden betreffen, als Spezialvorschriften zur Eingriffsregelung im Bundesnaturschutzgesetz verbleiben.

Absatz 1 übernimmt die Regelungen des zuvor vorgesehenen § 24 Abs. 1 Satz 1, 3, 4 und 6. Der Hinweis auf die Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuchs ist in Satz 1 im Hinblick auf die neu in das Baugesetzbuch aufgenommene Regelung des § 1a Abs. 4 nicht mehr enthalten. Eine materielle Änderung ist damit nicht verbunden. Die Sätze 2 und 3 stimmen wörtlich mit den bisherigen Sätzen 3 und 4 überein. Der Regelungsinhalt des § 24 Abs. 1 Satz 2 wird, da es sich hierbei um eine bauplanungsrechtliche Vorschrift handelt, in den neuen § 1a Abs. 5 des Baugesetzbuchs überführt (vgl. Artikel 1 Nr. 2). Satz 4 knüpft an die Regelung des § 24 Abs. 1 Satz 6 an, sieht jedoch darüber hinausgehend die Anwendbarkeit des § 24 nunmehr allgemein auf Satzungen nach dem vorgeschlagenen § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (vgl. Artikel 1 Nr. 27b)), in den § 4 Abs. 2a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch integriert werden soll, vor. Der Hinweis auf die Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch kann entfallen, da diese Vorschrift mit ihrem materiellen Gehalt unverändert in § 12 des Baugesetzbuchs übernommen werden soll. Da die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan künftig als Unterfall des Bebauungsplans ausgestaltet werden soll, sind auf sie dann die allgemeinen Vorschriften und damit auch § 24 anzuwenden (vgl. Artikel 1 Nr. 13).

Absatz 2 greift die Regelung des § 24 Abs. 2, 6 und 8 (und früheren § 8a Abs. 2, 6 und 8) inhaltlich unverändert auf. In Satz 1 ist der in § 24 Abs. 2 enthaltene Hinweis auf § 18 Abs. 1, 2 und 5 entbehrlich; die Verpflichtung zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen soll sich unmittelbar und abschließend verbindlich aus den jeweiligen Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben, so daß es deshalb eines zusätzlichen Hinweises auf die Rechtsfolgen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung künftig nicht mehr bedarf. Satz 2 greift den Inhalt des § 24 Abs. 6 – redaktionell angepaßt – auf. Satz 3 enthält zusätzlich zu § 24 Abs. 8 den klarstellenden Hinweis, daß die Eingriffsregelung auf Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuchs uneingeschränkt gilt.

Absatz 3 greift den Regelungsgehalt des § 24 Abs. 7 (und früheren § 8a Abs. 7) inhaltlich unverändert auf. Die Sätze 1 und 2 entsprechen wörtlich § 24 Abs. 7 Satz 1 und 2. Satz 3 knüpft an die Regelung des § 24 Abs. 7 Satz 3 an; auf die Ausführungen zu Absatz 1 Satz 4 wird verwiesen.

Zu Nummer 2 (Aufhebung von § 64 Abs. 2 und 3 und § 66)

§ 64 Abs. 2 (früher § 8b Abs. 1) des vorgesehenen Rechts, der den Ländern für einen Übergangszeitraum die Möglichkeit eingeräumt hat, auf die Anwendung von § 24 (früher § 8a) zu verzichten, soll entfallen.

§ 64 Abs. 3 (früher § 8c) soll durch eine Überleitungsvorschrift in § 243 Abs. 2 des Baugesetzbuchs ersetzt werden (vgl. Artikel 1 Nr. 83), in der den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt wird, trotz der teilweisen Überführung von § 24 (früher § 8a) in das Baugesetzbuch bereits angefangene Bauleitplanverfahren unter Zugrundelegung von § 24 (früher § 8a) zu Ende zu führen.

§ 66 (früher § 8b Abs. 2) soll inhaltlich unverändert in § 246 Abs. 6 des Baugesetzbuchs überführt werden (vgl. Artikel 1 Nr. 86c)) und kann daher in diesem Gesetz entfallen.

Zu Artikel 8 (Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II 1 d) dd)) wird Bezug genommen.

Zu Nummern 1 und 2 (§ 2 Abs. 3 Nr. 4, § 17 Satz 1)

Es handelt sich um Folgeänderungen zu der vorgeschlagenen Überführung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 des Baugesetzbuchs (vgl. Artikel 1 Nr. 13). Die Überschrift zu § 17 wird redaktionell an den seit dem Jahr 1993 geänderten Regelungsgehalt der Vorschrift angepaßt.

Zu Nummer 3 (Nummer 17 der Anlage zu § 3 – neu)

Durch die Ergänzung der Anlage zu § 3 sollen Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, soweit eine Geschoßfläche von 5000 m² überschreiten wird, einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens unterworfen werden. Werden die genannten Anlagen allerdings nach § 34 des Baugesetzbuchs ohne Aufstellung eines Bebauungsplans zugelassen, wären sie weiterhin keiner Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen. Auf die beabsichtigte entsprechende Ergänzung der Raumordnungsverordnung wird verwiesen (vgl. Artikel 5 Nr. 1 c) cc)).

Zu Artikel 9 (Änderung der Verwaltungsgerichtsordnung)

Durch die vorgeschlagene Ergänzung von § 47 Abs. 6 um einen neuen Satz 4 soll den zuständigen Normenkontrollgerichten die Befugnis eingeräumt werden, entsprechend der vorgeschlagenen Einführung eines neuen § 215a des Baugesetzbuchs eine mangelbehaftete Satzung bzw. eine nach § 246 Abs. 2 des Baugesetzbuchs gleichgestellte Rechtsverordnung für nicht wirksam zu erklären (vgl. Artikel 1 Nr. 77). Durch Vermeidung der Nichtigkeitserklärung oder auch der Aufhebung durch das Gericht soll der Gemeinde (oder einer sonst zuständigen Behörde) die Möglichkeit eingeräumt werden, die festgestellten Mängel der Satzung oder Rechtsverordnung in einem ergänzenden Verfahren zu beheben. Wird die Gemeinde nicht tätig, bleibt die Satzung oder Rechtsverordnung auf Dauer nicht wirksam.

Zu Artikel 10 (Bekanntmachung des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung)

Es handelt sich um die übliche Bekanntmachungsklausel.

Zu Artikel 11 (Inkrafttreten; Außerkrafttreten)

Es handelt sich bei Absatz 1 um die übliche Inkrafttretensklausel.

In Absatz 2 soll das Außerkrafttreten des bisher geltenden Raumordnungsgesetzes zum gleichen Zeitpunkt geregelt werden, zu dem das neu gefaßte Raumordnungsgesetz (vgl. Artikel 2) in Kraft tritt. Ebenso soll das Außerkrafttreten des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch geregelt werden. Anstelle der dort bislang vorgesehenen Überleitungsvorschriften soll § 243 Abs. 1 des Baugesetzbuchs die Überleitung insbesondere von Verfahren regeln, die auf dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch beruhen (vgl. Artikel 1 Nr. 83).

Nach Absatz 3 soll Artikel 2 § 23 Abs. 2 des Entwurfs mit Ablauf der in Artikel 2 § 22 des Entwurfs geregelten Umsetzungsfrist von vier Jahren für den Landesgesetzgeber außer Kraft treten.

Anhang**Auszug aus dem Regierungsentwurf des Bundesnaturschutzgesetzes**

- § 14 BNatSchG, Regierungsentwurf
- §§ 17 bis 20 BNatSchG, Regierungsentwurf
- § 24 BNatSchG, Regierungsentwurf
- § 64 Abs. 2 und 3 BNatSchG, Regierungsentwurf
- § 66 BNatSchG, Regierungsentwurf

§ 14

**Landschaftsprogramme
und Landschaftsrahmenpläne**

(1) Die Länder sehen die Darstellung der überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Land im Landschaftsprogramm oder für Teile des Landes in Landschaftsrahmenplänen, die für die gesamte Fläche eines Landes erstellt werden, vor. Dabei sind die Ziele der Raumordnung zu beachten; die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind zu berücksichtigen.

(2) Die raumbedeutsamen Erfordernisse und Maßnahmen nach Absatz 1 sind unter Abwägung mit den anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen nach Maßgabe der landesplanungsrechtlichen Vorschriften der Länder in die Raumordnungspläne aufzunehmen.

§ 17

Eingriffe in Natur und Landschaft

(1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

(2) Die land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Bodennutzung ist nicht als Eingriff anzusehen, soweit dabei die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. Die der guten fachlichen Praxis entsprechende land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Bodennutzung widerspricht in der Regel nicht den in Satz 1 genannten Zielen und Grundsätzen.

(3) Die Länder können bestimmen, daß Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen bestimmter Art, die im Regelfall nicht zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes führen, nicht als Eingriffe anzusehen sind. Sie können gleichfalls bestimmen, daß Veränderungen bestimmter Art als Eingriffe gelten, wenn sie regelmäßig die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllen.

(4) Die §§ 18 bis 20 gelten für Eingriffe, die

1. einer Bewilligung, Erlaubnis, Genehmigung, Zustimmung, Planfeststellung oder einer sonstigen behördlichen Entscheidung bedürfen oder einer Behörde anzuzeigen sind oder
 2. nicht unter Nummer 1 fallen, jedoch von einer Behörde oder in ihrem Auftrag durchgeführt werden,
- soweit sich aus anderen Vorschriften dieses Gesetzes nichts anderes ergibt.

(5) Schutzvorschriften für bestimmte Teile von Natur und Landschaft im Sinne des Abschnitts 4 bleiben unberührt.

§ 18

**Vermeidung, Ausgleich, Unzulässigkeit
von Eingriffen**

(1) Die Länder erlassen Vorschriften über die Vermeidung, den Ausgleich und die Unzulässigkeit von Eingriffen nach Maßgabe der folgenden Absätze.

(2) Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten,

1. vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen,
2. erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen, die nicht vermeidbar sind, innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

(3) Ausgeglichen sind die Beeinträchtigungen, wenn bei Beendigung oder in der nach Absatz 2 Nr. 2 bestimmten Frist nach Beendigung des Eingriffs keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist, oder wenn, soweit es sich um eine vom Bergbau in Anspruch genommene Grundfläche handelt, die ordnungsgemäße Wiedernutzbarmachung nach den Vorschriften des Bundesberggesetzes erfolgt ist. Bei der Festsetzung von Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen sollen die Programme und Pläne nach den §§ 14 und 15 berücksichtigt werden.

(4) Der Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden und nicht im erforderlichen Maße oder in angemessener Frist auszugleichen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft im Range vorgehen.

(5) Die Länder können zu den Absätzen 2 bis 4 weitergehende Vorschriften erlassen, insbesondere über Ersatzmaßnahmen der Verursacher bei nicht ausgleichbaren, aber vorrangigen Eingriffen, soweit dies zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich und, auch in wirtschaftlicher Hinsicht, angemessen ist.

§ 19

Verfahren

(1) Die Länder regeln das Verfahren und die Beteiligung der Naturschutzbehörden. Soweit über die Zulässigkeit eines Eingriffs in einem bundesrechtlich vorgesehenen Verfahren zu entscheiden ist, gelten die folgenden Maßgaben:

1. die nach § 17 Abs. 4 für die Entscheidung, die Entgegennahme einer Anzeige oder die Durchführung eines Eingriffs zuständige Behörde trifft zu-

gleich die Entscheidungen nach Vorschriften im Rahmen des § 18,

2. bei einem Eingriff, der auf Grund eines nach öffentlichem Recht vorgeschriebenen Fachplans vorgenommen werden soll, hat der Planungsträger die zur Vermeidung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen nach § 18 Abs. 2 erforderlichen Maßnahmen sowie Maßnahmen auf Grund von landesrechtlichen Vorschriften im Rahmen des § 18 Abs. 5 im Fachplan oder in einem landschaftspflegerischen Begleitplan in Text und Karte darzustellen; der Begleitplan ist Bestandteil des Fachplans.

(2) Soweit eine Bundesbehörde oder im Falle der Auftragsverwaltung des Bundes eine Landesbehörde zuständig ist, ergehen die Entscheidungen im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Will eine Bundesbehörde von der Stellungnahme der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde abweichen, trifft sie die Entscheidung im Benehmen mit der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen obersten Landesbehörde.

§ 20

Eingriffe mit Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

(1) Soweit ein Eingriff ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen kann, gelten die §§ 18 und 19 mit den in den Absätzen 2 bis 5 genannten Maßgaben.

(2) Der Eingriff darf zugelassen oder durchgeführt werden, soweit er

1. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist, und
2. zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind.

(3) Befinden sich im Falle des Absatzes 1 in dem vom Eingriff betroffenen Gebiet prioritäre Biotope oder prioritäre Arten, ist zuvor von der zuständigen Behörde über das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit eine Stellungnahme der Kommission einzuholen; dies gilt nicht, soweit das Projekt

1. zum Schutz der menschlichen Gesundheit,
2. zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit,
3. aus Gründen der Landesverteidigung, einschließlich des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder

4. wegen seiner im übrigen maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt

notwendig ist. Die Stellungnahme der Kommission ist bei der Entscheidung zu berücksichtigen.

(4) Die Länder erlassen dem Artikel 6 Abs. 4 Unterabs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG entsprechende Vorschriften über Ersatzmaßnahmen und die Unterrichtung der Kommission. Die Unterrichtung der Kommission erfolgt durch die zuständige Behörde über das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit.

(5) In bundesrechtlich vorgesehenen Verfahren sind die möglichen Beeinträchtigungen der in Absatz 1 genannten Schutzgüter, die Möglichkeiten zur Vermeidung und zum Ausgleich sowie von Alternativen gemäß Absatz 2 Nr. 2 zu prüfen. Handelt es sich bei dem Eingriff um ein Vorhaben, das nach § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, erfolgt die Prüfung nach Satz 1 im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung. Im übrigen regeln die Länder das Verwaltungsverfahren.

§ 24

Verhältnis zum Baurecht

(1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des § 18 Abs. 2 und von Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Rahmen des § 18 Abs. 5 nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Dazu gehören auch Entscheidungen über Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 des Baugesetzbuchs, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturlands oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Dabei sind die Darstellungen der Landschaftspläne zu berücksichtigen. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete sind aus den in § 20 Abs. 2 oder 3 genannten Gründen zulässig. Die Festsetzungen nach Satz 2 im sonstigen Geltungsbereich eines Bebauungsplans können ergänzend zu § 9 des Baugesetzbuchs den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ganz oder teilweise zugeordnet werden. Die Sätze 1 bis 5 gelten entsprechend für Satzungen nach § 4 Abs. 2a und § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch.

(2) Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuchs und während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuchs sind

§ 18 Abs. 2 und Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Rahmen des § 18 Abs. 5 anzuwenden, soweit der Bebauungsplan oder der Entwurf des Bebauungsplans entsprechende Festsetzungen auf den Grundstücksflächen oder den Grundstücksflächen zugeordnete Festsetzungen nach Absatz 1 enthält oder solche Festsetzungen vorsieht; im übrigen sind die §§ 17 bis 20 nicht anzuwenden.

(3) Die Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vom Vorhabenträger durchzuführen. Soweit Festsetzungen den Grundstücken nach Absatz 1 Satz 5 zugeordnet sind, soll die Gemeinde diese an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen, sofern die Durchführung nicht auf andere Weise gesichert ist. Die Maßnahmen können bereits vor dem Eingriff durchgeführt werden, wenn dies aus städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Naturschutzes erforderlich ist; die Kosten können geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.

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

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

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

(5) Die Gemeinden können durch Satzung regeln

1. Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Absatz 1 Satz 5 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans,
2. den Umfang der Kostenerstattung nach Absatz 3; dabei ist § 128 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 und Satz 2 des Baugesetzbuchs entsprechend anzuwenden,
3. die Art der Kostenermittlung und die Höhe des Einheitssatzes entsprechend § 130 des Baugesetzbuchs,
4. die Verteilung der Kosten nach Absatz 4 einschließlich einer Pauschalierung der Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen nach Biotop- und Nutzungstypen,
5. die Voraussetzungen für die Anforderung von Vorauszahlungen,
6. die Fälligkeit des Kostenerstattungsbetrags.

(6) Auf Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 des Baugesetzbuchs zulässig sind, sind die §§ 17 bis 20 nicht anzuwenden, soweit sich aus Absatz 4 Satz 4 nichts anderes ergibt. Absatz 1 Satz 4 gilt entsprechend.

(7) Entscheidungen nach § 18 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 werden. Das Benehmen ist nicht erforderlich in den Fällen des Absatzes 2 und des Absatzes 4 Satz 4.

(8) Die Geltung der §§ 17 bis 20 für Bebauungspläne, soweit sie auf Grund gesetzlicher Vorschriften eine Planfeststellung ersetzen, bleibt unberührt.

§ 64

Übergangsvorschrift

[(1) Soweit Behörden des Bundes oder im Falle der Auftragsverwaltung des Bundes Landesbehörden Entscheidungen nach § 19 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 über Eingriffe im Sinne des § 20 Abs. 1 treffen, gilt abweichend von § 10 bis zum (Einsetzen: Letzter Tag der sich aus Artikel 5 Nr. 2 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zur Umsetzung gemeinschaftsrechtlicher Vorschriften und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften ergebenden Frist) § 20 Abs. 1 bis 3 unmittelbar. Soweit die Länder vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist hinsichtlich der dort genannten Vorschrift Regelungen zur Erfüllung der sich aus Artikel 75 Abs. 3 des Grundgesetzes ergebenden Pflicht erlassen, tritt Satz 1 mit Inkrafttreten der jeweiligen landesgesetzlichen Regelung außer Kraft.]

(2) Die Länder können abweichend von § 24 bestimmen, daß bis zum 30. April 1998

1. § 24 Abs. 1 auf Bauleitpläne und auf Satzungen nach § 4 Abs. 2a und § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch 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 § 4 Abs. 2a und § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft anzusehen sind.

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

(3) § 24 Abs. 2 bis 7 ist auch anzuwenden auf Vorhaben

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

[(4) § 54 gilt entsprechend für Vereine, die nach § 29 des bis zum (Einsetzen: Tag vor dem Inkrafttre-

ten des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zur Umsetzung gemeinschaftsrechtlicher Vorschriften und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften) geltenden Bundesnaturschutzgesetzes anerkannt worden sind.]

§ 66

Abweichende Ländervorschriften

Die Länder können abweichend von § 24 Abs. 2 und 6 und § 64 Abs. 3 Nr. 1 bestimmen, daß erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes durch Vorhaben

1. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 des Baugesetzbuchs,
2. in Gebieten mit Bebauungsplänen, die vor dem 1. Mai 1993 in Kraft getreten sind,

durch Geldleistungen auszugleichen sind; in den Fällen der Nummer 2 jedoch nur insoweit, als Ausgleich, Ersatz oder Minderung der Beeinträchtigungen nicht bereits Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung waren. Der Vorhabenträger oder Eigentümer kann an Stelle von Geldleistungen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen durchführen. Das Aufkommen aus den Geldleistungen steht den Gemeinden zu und ist für Ersatzmaßnahmen zu verwenden.

08.11.96

Stellungnahme

des Bundesrates

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

Der Bundesrat hat in seiner 704. Sitzung am 8. November 1996 beschlossen, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Zu Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa Dreifachbuchstabe aaa0 -neu - (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa ist vor Dreifachbuchstabe aaa folgender Dreifachbuchstabe aaa0 einzufügen:

'aaa0) In Nummer 2 werden nach den Worten "Kreise der Bevölkerung" die Worte "insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens" eingefügt.'

Begründung

Bisher ist der Belang des kostensparenden Bauens im Baugesetzbuch nicht ausdrücklich enthalten. Zwar gibt es Ansätze, wie etwa in § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen, dies kann jedoch - so der bisherige Weg in Deutschland - auch durch staatliche Förderung in Form von Zuschüssen zu den Baukosten geschehen. Angesichts knapperer staatlicher Mittel bei gleichzeitig hohem Bedarf, preiswerten Wohnraum zu schaffen, müssen jedoch neue Möglichkeiten beschritten werden.

Hierzu gehört, daß bereits bei der Bauleitplanung bedacht wird, wie ein neu ausgewiesenes Baugebiet in kostensparender Bauweise bebaut werden ann. Die Gemeinde soll berücksichtigen, daß die Form und die Anlage von

(noch Ziff. 1)

Erschließungsanlagen ebenso wesentlichen Einfluß auf die späteren Gesamtbaukosten haben, wie die Größe und die Form von einzelnen Baulosen und die Festsetzungen des Katalogs aus § 9 Abs. 1. Die Notwendigkeit, derartige Aspekte bereits frühzeitig zu bedenken, ist im BauGB bisher nicht ausreichend verankert, weshalb es der vorgeschlagenen Ergänzung des BauGB bedarf.

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 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.

3. 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.

4. 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.

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

In Artikel 1 Nr. 2 sind in § 1a Abs. 1

die Worte "dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen"

durch die Worte "dabei sollen Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden"

zu ersetzen.

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.

6. Zu Artikel 1 Nr. 2, 7, 10, 13, 19, 23, 33 bis 36, 40, 48, 49, 70, 83 und 86 (BauGB)

In Artikel 1 sind zu streichen:

a) in Nummer 2 der § 1 a Abs. 2, Abs. 4 Nr. 2 und Absatz 5,

b) in Nummer 7 der Buchstabe b,

(noch Ziff. 6)

- 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.

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.

(noch Ziff. 6)

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 gesetzssystematischen 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.

7. 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 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 30.8.1995 - 4 B 185.95/UPR 1995, 450 f.; Paßlick in Hoppe, UVPG, 1995, § 17 Rn. 6 - 10).

8. 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-E geregelt.

9. 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) In Doppelbuchstabe dd sind aus dem Änderungsbefehl die Worte 'und die Wörter "Bedenken und" gestrichen' zu streichen.

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.

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 bis-

(noch Ziff. 9)

herigen 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

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

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.

15. 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 des geltenden 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.

(noch Ziff. 15)

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 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.

16. 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.

17. Zu Artikel 1 Nr. 11 (§ 10 BauGB)

Artikel 1 Nr. 11 ist wie folgt zu fassen:

'11. § 10 wird wie folgt gefaßt:

"§ 10

Beschluß, aufsichtliche Prüfung und Inkrafttreten
des Bebauungsplans

- (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.
- (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 Verwaltungs

(noch Ziff. 17)

behörde 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) In Nummer 4 Buchstabe b Doppelbuchstabe dd ist im Änderungsbefehl die Angabe "§ 10 Abs. 2" durch die Angabe "§ 10" zu ersetzen.
- b) Nummer 9 ist zu streichen.
- c) In Nummer 13 ist in § 13 nach Satz 2*) 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) 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 Satz 1 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 ent-

*) Vgl. Ziff. 23

(noch Ziff. 17)

sprechend 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."

- f) 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.
- g) Nummer 71 ist zu streichen.
- h) 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.'
- i) Nummer 78 ist zu streichen.
- j) 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

(noch Ziff. 17)

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 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,

(noch Ziff. 17)

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.

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.

18. 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.

19. Zu Artikel 1 Nr. 13 (§ 12 Abs. 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.

20. 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.

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.

(noch Ziff. 20)

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.

21. 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.

(noch Ziff. 21)

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.

22. 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.

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.

23. 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
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 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.

24. 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.

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

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.

(noch Ziff. 25)

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.

26. Zu Artikel 1 Nr. 17 (§§ 22, 174a BauGB)

Artikel 1 Nr. 17 ist wie folgt zu fassen.

'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 [; der Geltungsbereich der sonstigen Satzung kann sich auch auf das gesamte Gemeindegebiet erstrecken]. 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 [insbesondere] anzunehmen bei Kurgebieten, Gebieten für die Fremdenbeherbergung, Wochenend- und Ferien-

(noch Ziff. 26)

hausgebieten, 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.

(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.

(noch Ziff. 26)

(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 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."

(noch Ziff. 26)

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 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.

[Zu den Klammerinhalten]

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 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

(noch Ziff. 26)

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 Sicherungsbedürfnis 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.

27. 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.

(noch Ziff. 27)

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.

28. 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."

(noch Ziff. 28)

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).

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

In Artikel 1 ist

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".'

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.".

(noch Ziff. 29)

b) 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"

c) Absatz 3 ist wie folgt zu fassen:

"(3) 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. In diesem Falle ...
- weiter wie Regierungsvorlage -"

d) Absatz 4 - wie Regierungsvorlage -

Begründung:

Zu § 26 Nr. 3:

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 § 28 Abs. 1:

In den Fällen des § 26 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.

(noch Ziff. 29)

Zu § 28 Abs. 2:

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.

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.

Zu § 28 Abs. 3 Satz 1:

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 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.

30. 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 Ersatzmaßnahmen" einzufügen.

Begründung:

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

31. 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.

32. Zu Artikel 1 Nr. 27 Buchstabe a0 - neu - (§ 34 Abs. 1 BauGB)

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.

33. Zu Artikel 1 Nr. 27 Buchstabe a (§ 34 Abs. 3 BauGB)

Artikel 1 Nr. 27 Buchstabe a ist zu streichen.

Begründung:

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

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.

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

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

(noch Ziff. 34)

Bereichs geprägt sein müssen, eine ausreichende Begrenzung der Möglichkeiten darstellt.

35. 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.

36. 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:

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.

Es besteht keine hinreichende Notwendigkeit, die in der vorliegenden Fassung von Nummer 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 Zulässigkeitstatbestands 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.

37. 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.

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.

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.

38. 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.

bb) In Buchstabe c sind
die Wörter "nicht länger als fünf"
durch die Wörter "in der Regel nicht länger als sieben"
zu ersetzen.

(noch Ziff. 38)

- cc) In Buchstabe d ist das Datum "27. August 1996" durch das Datum "1. Mai 1990" zu ersetzen.
- dd) 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;"
- ee) 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 Doppelbuchstabe aa, cc bis ee:

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 "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.

(noch Ziff. 38)

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 währenden 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 a Doppelbuchstabe bb:

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).

zu Buchstabe b:

Folgeänderung zu Buchstabe a Doppelbuchstabe dd und ee.

39. 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.

40. 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 offenbar nicht gewollten Ergebnis, daß der Vorhabenträger, der seine im Durchführungsvertrag gegenüber der Gemeinde eingegangene Verpflichtung

(noch Ziff. 40)

erfüllt, die Gemeinde vor der Inswerksetzung 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.

41. 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.

42. 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.

43. Zu Artikel 1 Nr. 32 Buchstabe a0 - neu - (§ 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.'.

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.

44. 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.

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

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.'

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.

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

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:

- wie Ziffer 45 - .

47. 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.

48. 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. Kenntnisgabe) begonnen werden darf, sollen von einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht in gleicher Weise freigestellt werden, wie dies für baurechtlich genehmigte Vorhaben gilt.

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

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:

- wie Ziffer 45 - .

50. 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 Baudenkmal erforderlich ist;
3. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Sondereigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist;
4. ohne eine Veräußerung des Sondereigentums die Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Eigentümers zu besorgen ist.

Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn an der Begründung von Sondereigentum aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen ein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse besteht.

(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

(noch Ziff. 50)

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.

Die wachsenden Versorgungsschwierigkeiten führten zu einem ständigen Anstieg des Mietenindex. 1995 betrug die Steigerungsrate der Wiedervermietungsmieten bei Altbauwohnungen 4,9 % und im freifinanzierten Neubau 4 %. Die Wiedervermietungsmieten 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 Abgeschlossenheits-

(noch Ziff. 50)

bescheinigungen 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 vermietete 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 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

(noch Ziff. 50)

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.

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.

(noch Ziff. 50)

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.

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.

51. 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."

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.

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.

52. 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.'.

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.

53. 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.

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

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:

- wie Ziffer 45 - .

55. 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

(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.

(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."

(noch Ziff. 55)

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 die Vertragspartner der Gemeinden ausreichend geschützt. Zum einen sind sie als Fachleute häufig genauestens 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.

(noch Ziff. 55)

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.

56. 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."

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.

(noch Ziff. 56)

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.

57. 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."

Begründung:

Mit dem in Artikel 11 Abs. 2 vorgesehenen Außerkrafttreten des Maßnahmengesetzes 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 Dachgeschoßausbau 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.

58. 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 Inkrafttreten 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."

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.

59. 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.

60. Zu Artikel 1 Nr. 86 Buchstabe c (§ 246 Abs. ... - neu - BauGB)

In Artikel 1 Nr. 86 ist Buchstabe c wie folgt zu fassen:

'c) Folgender Absatz ... wird angefügt:

"(...) Die Länder können abweichend von § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes bestimmen, daß

1. § 8a 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 § 6 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. 60)

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.

61. 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.

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 Krickentel an.

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.

62. 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.

(noch Ziff. 62)

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.

63. 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.

64. 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.

(noch Ziff. 64)

Begründung:

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

65. 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."

(noch Ziff. 65)

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,**
- 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."

(noch Ziff. 65)

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.
- 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.

(noch Ziff. 65)

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.

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 Finan-

(noch Ziff. 65)

zierung 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).

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.

66. 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 [von anderen öffentlichen Stellen, die im Auftrag des Bundes (Artikel 85 des Grundgesetzes) tätig sind] 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
2. die auf Grundstücken durchgeführt werden sollen, die nach dem Landesbeschaffungsgesetz oder nach dem Schutzbereichsgesetz in Anspruch genommen sind, oder
3. über die in einem Verfahren nach dem Bundesfernstraßengesetz, dem Allgemeinen Eisenbahngesetz, dem Magnetschwebebahnplanungsgesetz, 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;

(noch Ziff. 66)

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 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.

(noch Ziff. 66)

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.

Zum Klammerinhalt in Absatz 1:

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

67. 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 nachgebildet.

68. 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.

(noch Ziff. 68)

- 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.

69. 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.

70. Zu Artikel 2 (§ 7 Abs. 7 ROG)

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

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."

b) Satz 3 ist zu streichen.

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.

71. 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.

72. 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.

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.

73. 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" gesplattene Untersagungsmöglichkeiten zu eröffnen. Andernfalls gäbe es de facto eine Zielbindung 1. und 2. Klasse.

74. 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.

75. 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.

76. 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.

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

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 des Grundgesetzes) 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.

78. 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."

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. 78)

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".

79. 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.

80. Zu Artikel 2 (Raumordnungsgesetz allgemein)

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

(noch Ziff. 80)

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 Artikel 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 (Artikel 75 Abs. 2 GG). Dem wird der Gesetzesvorschlag unter anderem in seinen §§ 4, 7 und 9 nicht gerecht.

81. Zu Artikel 3 (Änderung der Baunutzungsverordnung)

- a) Artikel 3 ist zu streichen.
- b) Die Bundesregierung wird aufgefordert zu prüfen, ob und in welchem Umfang Änderungen der Baunutzungsverordnung erforderlich sind.

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.

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.

(noch Ziff. 81)

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.

82. Zu Artikel 7 (Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes)

Artikel 7 ist wie folgt zu fassen:

"Artikel 7

Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes

§ 8a des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), das zuletzt durch ... geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Absatz 1 wird wie folgt geändert:

a) Nach Satz 2 wird folgender Satz 3 eingefügt:

"Dabei sind entsprechende Festsetzungen auch in Bebauungsplänen mit räumlich getrennten Teilbereichen zulässig".

b) Die bisherigen Sätze 3 und 4 werden die Sätze 4 und 5

c) Der bisherige Satz 5 wird Satz 6 und wie folgt geändert:

Die Wörter "Sätze 1 bis 4" werden durch die Wörter "Sätze 1 bis 5" ersetzt.

2. In Absatz 3 Satz 2 und Absatz 5 Nr. 1 werden die Wörter "Absatz 1 Satz 4" jeweils durch die Wörter "Absatz 1 Satz 5" ersetzt.

(noch Ziff. 82)

Begründung

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen entscheiden die Träger der Bauleitplanung auch über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Dafür standen in der Vergangenheit wegen der Kleinräumigkeit von Bebauungsplänen und der angestrebten Dichte der Bebauung häufig keine Flächen zur Verfügung. Um aber die Verfügbarkeit von Flächen sicherzustellen, ist es notwendig, Teilbebauungspläne für Festsetzungen zuzulassen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Dieses Vorgehen war bisher rechtlich streitig. Die vorgeschlagene Regelung in § 8a Abs. 1 Satz 3 - neu - stellt jetzt ausdrücklich klar, daß die Festsetzung räumlich getrennter Teilbereiche eines Bebauungsplanes zur Gewährleistung landespflegerischer Kompensationsmaßnahmen unzweifelhaft zulässig ist. Für diese Fälle wird damit auch die Refinanzierbarkeit von Maßnahmeaufwendungen der Gemeinden sichergestellt. Gleichzeitig wird deutlich, daß es sich bei Bebauungsplänen mit räumlich getrennten Teilbereichen formal um einen Bebauungsplan mit mehreren Geltungsbereichen handelt. Die übrigen Regelungen behandeln redaktionelle Folgeänderungen.

83. 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.'

(noch Ziff. 83)

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).

84. 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.

85. Zu Artikel 8 Nr. 3 (Anlage zu § 3 Nr. 4 UVPG)

In Artikel 8 ist die Nummer 3 wie folgt zu fassen:

'3. Die Anlage zu § 3 wird wie folgt geändert:

- 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) -'.

(noch Ziff. 85)

Begründung:

Anpassung an die neue Rechtslage.

86. 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.

87. 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.".

(noch Ziff. 87)

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.

88. Zu Artikel 9 a - neu - (Änderung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes)

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."

(noch Ziff. 88)

- 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.'

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 Verwaltungsgebieten (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.

(noch Ziff. 88)

§ 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.

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.

27.09.96

Beschluß
des Bundesrates

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

Entwurf eines Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zur Umsetzung gemeinschaftsrechtlicher Vorschriften und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften

Der Bundesrat hat in seiner 702. Sitzung am 27. September 1996 beschlossen, zu den am 6. September 1996 zugeleiteten Gesetzentwürfen gemäß Artikel 76 Abs. 2 Satz 3 des Grundgesetzes eine Verlängerung der Frist zur Stellungnahme zu verlangen.

Begründung:

Die Vorlagen sind besonders umfangreich. Sie sind im Verbund zu sehen und verursachen einen außergewöhnlich großen Abstimmungsbedarf. Wegen der vielfältigen Bezüge ist eine einheitliche Entscheidung über die Fristverlängerung zu beiden Entwürfen erforderlich. Ferner ist die Fristverlängerung mit Rücksicht auf die große Bedeutung der Regelungen und den großen Koordinierungsbedarf der betroffenen Fachbereiche angezeigt.

- 1 - C