

29.08.96**Gesetzesantrag****des Landes
Nordrhein-Westfalen**

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches**A. Zielsetzung**

Seit Ende der 80er Jahre ist die Nachfrage nach Wohnraum wieder erheblich angestiegen. Dies hat in den vergangenen Jahren erhebliche Neubauaktivitäten ausgelöst. Gleichwohl wird der Neubaubedarf aufgrund einer anhaltenden Nachfrage in den nächsten Jahren auf rd. 400.000 Wohneinheiten jährlich geschätzt. Diese Entwicklung ist in ihrem vollem Umfang erst sehr spät erkannt worden. Angesichts eines angenommenen statistischen Ausgleichs von Haushalten und Wohnungen bestand bis Mitte der 80er Jahre nicht nur in der Öffentlichkeit und bei vielen Fachleuten, sondern auch in den Kommunen der Eindruck, die Versorgungsfrage am Wohnungsmarkt sei im wesentlichen gelöst. Gerade in den Gemeinden, in denen die Nachfrage nach Wohnraum besonders deutlich anstieg - insbesondere in den Ballungsräumen -, kam es zu erheblichen Engpässen auf dem Baulandsektor. In der Folge sind in diesen Gebieten die Bodenkosten erheblich angestiegen. Sie liegen heute vielfach in einer Größenordnung von 30 % bis 40 % der Gesamtkosten eines Bauobjektes. Dies hat dazu geführt, daß viele Haushalte in Kommunen ausgewichen sind, die zum Teil weit außerhalb der eigentlichen Bedarfsschwerpunkte liegen. Unter ökologischen Gesichtspunkten, vor allem im Interesse des Schutzes zusammenhängender Freiraumflächen und der Verminderung des Verkehrsaufkommens muß dieser Entwicklung gegengesteuert werden. Notwendig ist die Ausweisung neuer Baugebiete in den verdichteten Stadtilandschaften und zur Abrundung an den Siedlungsändern.

Mit den der Gemeinde zur Verfügung stehenden Instrumenten des Baugesetzbuches - wie Vorkaufsregelungen, Festlegung von städtebaulichen Entwicklungsbereichen und dem städtebaulichen Vertrag - kann diese Zielsetzung - insbesondere die Bereitstellung preiswerten Wohnbaulands - nicht

...

erreicht werden. Darüber hinaus ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und dessen Realisierung für die Kommune mit einem erheblichen Aufwand verbunden, da lediglich die grundstücksbezogenen Kosten über Erschließungsbeiträge von Dritten zu finanzieren sind.

Aus diesen Gründen ist mit einer aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvollen Entwicklung von Siedlungsgebieten in den Ballungsräumen ohne eine Ergänzung der bodenrechtlichen Instrumente nicht zu rechnen.

B. Lösung

Die vermehrte Ausweisung von Wohnbauland an den Bedarfsschwerpunkten der Wohnungsnachfrage kann durch das Instrument des Planungswertausgleichs erreicht werden. Die durch die Planung der Gemeinde entstehende Wertsteigerung der Grundstücke ist in diesen Gebieten besonders hoch. Durch die Möglichkeit einer Abschöpfung dieser Wertsteigerung wird für die Kommunen ein Anreiz geschaffen, Wohnbauland verstärkt auszuweisen. Durch die zweckgebundene Verwendung der Einnahmen aus dem Planungswertausgleich können erhebliche Mittel zum Grunderwerb und für die Finanzierung der notwendigen Infrastrukturmaßnahmen bereitgestellt werden.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten der öffentlichen Haushalte

1. Haushaltsausgaben ohne Vollzugsaufwand

Keine.

2. Vollzugsaufwand

Dem Bund und den Ländern entstehen durch das Gesetz keine zusätzlichen Kosten. Den Mehrkosten der Gemeinde durch erhöhten Verwaltungsaufwand stehen zusätzliche, die Mehrkosten erheblich übersteigende Einnahmen gegenüber.

E. Sonstige Kosten

Keine

29.08.96

Gesetzesantrag

des Landes
Nordrhein-Westfalen

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches

DER MINISTERPRÄSIDENT
DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN

Düsseldorf, den 27. August 1996

An den
Präsidenten des Bundesrates

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat beschlossen, dem Bundesrat den als Anlage mit Begründung beigefügten

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des
Baugesetzbuches

mit dem Antrag zuzuleiten, seine Einbringung beim Deutschen Bundestag zu beschließen.

Ich bitte, den Gesetzentwurf gemäß § 36 Abs. 2 der Geschäftsordnung in die Tagesordnung der Bundesratsplenarsitzung am 27. September 1996 aufzunehmen.

Kammerkan.

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches

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

Artikel I

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189), wird wie folgt geändert:

1. Nach § 28 werden folgende Zwischenüberschrift und folgende §§ 28 a bis 28 c eingefügt:

„Vierter Abschnitt. Planungswertausgleich

§ 28 a Ausgleichsbetrag des Eigentümers

(1) Der Eigentümer eines Grundstücks, das in einem durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet im Sinne der §§ 2 bis 4 und 6 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke gelegen ist, hat an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Planfestsetzung bedingten Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks entspricht. Maßgebend sind die Eigentumsverhältnisse beim Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Miteigentümer sind im Verhältnis ihrer Anteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum heranzuziehen.

(2) Die durch die Planfestsetzung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Überplanung des Grundstücks durch den Bebauungsplan nicht erfolgt wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück im Vergleich zu anderen erschließungsbeitragspflichtigen Baugrundstücken der Gemeinde aus der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ergibt (Endwert). Bei den Gebieten,

in denen sich kein vom innerlandwirtschaftlichen Verkehr abweichender Verkehrswert gebildet hat, ist für den Anfangswert der Wert maßgebend, der in vergleichbaren Fällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt dort zu erzielen wäre, wo keine Bauleitplanung vorgesehen ist. Beitragspflichten für Erschließungsanlagen bleiben bei der Ermittlung von Anfangswert und Endwert unberührt.

(3) Der Ausgleichsbetrag ist zu entrichten, wenn die Erschließung gesichert ist. Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheides fällig. Vor der Festsetzung ist dem Ausgleichspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung des Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse zu geben. Zur Vermeidung unbilliger Härten kann die Gemeinde auf Antrag den Ausgleichsbetrag in ein Tilgungsdarlehen umwandeln; § 154 Abs. 5 ist entsprechend anzuwenden. Die festgesetzte Verpflichtung zur Leistung des Ausgleichsbetrages ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

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

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

(6) Die Gemeinde kann für das Baugebiet oder für zu bezeichnende Teile des Baugebietes von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages absehen, wenn

1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist und
2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrages in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

§ 28 b Übernahmeverlangen

Die Gemeinde hat auf Antrag das Grundstück des Eigentümers, der nach § 28 a Abs. 1 zu einem Ausgleichsbetrag herangezogen werden kann, zum Anfangswert zu übernehmen, wenn es ihm wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder in der nach dem Bebauungsplan zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes sowohl innerhalb als auch außerhalb des Baugebietes, sind sämtliche Grundstücke des Betriebes zu übernehmen, wenn die Gesamtübernahme keine unzumutbare Belastung für die Gemeinde bedeutet. Soweit die außerhalb des Baugebietes gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang genutzt werden können, kann sich die Gemeinde nicht auf eine unzumutbare Belastung berufen.

§ 28 c Zweckbindung

(1) Die Gemeinde ist verpflichtet, die Einnahmen aus dem Planungswertausgleich für ihre Ausgaben zur Entwicklung dieses Baugebietes, zum Erwerb von in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücken und zur unverzüglichen Bereitstellung der Infrastruktur für dieses Baugebiet einzusetzen.

(2) Die Gemeinde ist verpflichtet, Grundstücke, die sie im Baugebiet erworben hat, nach ihrer Erschließung an Bauwillige unter Berücksichtigung breiter Schichten der Bevölkerung zu veräußern. Ausgenommen sind Baugrundstücke für den Gemeinbedarf, Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen und die außerhalb des Baugebietes gelegenen Flächen. Die Grundstücke sind zu dem Endwert im Sinne des § 28 a Abs. 2 zu veräußern. Die Erwerber haben sich zu verpflichten, die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen.

(3) Ergibt sich danach ein Überschuß der erzielten Einnahmen über die hierfür getätigten Ausgaben, so ist dieser Überschuß den Eigentümern der im Baugebiet gelegenen Grundstücke entsprechend dem Verhältnis des geleisteten Ausgleichsbetrages zum Gesamtaufkommen zu erstatten. Ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes das Eigentum gegen Entgelt übertragen worden, so steht der auf das Grundstück entfallende Anteil dem früheren Eigentümer zu, der zu einem Ausgleichsbetrag herangezogen worden ist.“

2. Nach § 245 b wird folgender § 245 c eingefügt:

„§ 245 c Überleitungsvorschrift für den Planungswertausgleich

Die §§ 28 a bis 28 c sind erstmals anzuwenden auf Baugebiete, für die der Bebauungsplan nach dem 31. Dezember 1996 in Kraft getreten ist.“

Artikel 2 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 01. Januar 1997 in Kraft.

Begründung:

A. Allgemeines

Mitte der 70er Jahre verlagerten die Städte und Gemeinden ihre bauliche Entwicklung zunehmend auf die Innenentwicklung der Stadtgebiete; durch Nutzung brachliegender Flächen, durch Nachverdichtungsmaßnahmen und Flächenrecycling wurde die bauliche Entwicklung auf die Innenbereiche konzentriert. Seit Ende der 80er Jahre stehen die Städte und Gemeinden der Bundesrepublik einem neuen Wachstumsschub in der Stadtentwicklung gegenüber. Gerade in den Gemeinden, in denen die Nachfrage nach Wohnraum besonders deutlich anstieg - insbesondere in den Ballungsräumen -, kam es zu erheblichen Engpässen auf dem Baulandsektor. Unter ihm leiden besonders einkommensschwächere und andere Personen mit Schwierigkeiten beim Zugang zum Wohnungsmarkt, wie kinderreiche Familien, Behinderte, Alleinstehende mit Kindern, junge Familien und Aussiedler. Um ein ausreichendes Baulandangebot zu schaffen, ist es für viele Gemeinden unumgänglich, neue Baugebiete auszuweisen und zu erschließen.

Die Bodenpreise sind in der Vergangenheit erheblich angestiegen. In den Großstädten der Rhein-schiene bewegen sich die Wohnbaulandpreise in innerstädtischen Lagen bei 700 DM bis 1.000 DM/qm; in den süddeutschen Verdichtungsräumen Stuttgart oder München liegen sie noch deutlich höher. Der Anteil der Bodenkosten an den gesamten Erstellungskosten von Wohnungen ist ständig gestiegen. Er liegt in den Ballungskernen und Ballungsrandzonen vielfach in einer Größenordnung von 30 % bis 40 % der Gesamtkosten eines Objektes. Ohne eine neue Baulandpolitik ist nicht mit einer Umkehr dieser Entwicklung zu rechnen.

Boden wird erst dann zu Bauland, wenn die Städte und Gemeinden entsprechende planerische Grundlagen schaffen. Bei gewerblichen Bauflächen besteht in der Regel ein ausreichendes, oft sogar ein Überangebot an ausgewiesenen Flächen, da die Städte und Gemeinden die offensive Ausweisung von gewerblichen Bauflächen als wichtigen Teil ihrer Wirtschaftsförderungspolitik betrachten. Der mit diesem Gesetzesantrag verfolgte Planungswertausgleich bezieht sich deshalb nur auf Wohnbauflächen.

Der Mangel an Baulandausweisungen und die hohen Bodenpreise - insbesondere in den Ballungskernen und Ballungsrandzonen - haben eine verstärkte Abwanderung von Bauwilligen in die ländlichen Zonen zur Folge. Der Siedlungsdruck auch auf den Außenbereich hält unvermindert an und gleichzeitig nimmt der Pendelverkehr zu den Arbeitsstätten der Ballungskerne und Ballungsrandzonen stetig zu. Die Erleichterungsvorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch, die zum Teil demnächst in das Baugesetzbuch selbst integriert werden sollen, haben zudem die Baumöglichkeiten im Außenbereich erleichtert, so daß aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Bauland eine Zersiedelung des Außenbereichs zu befürchten ist. Im Interesse des Schutzes zusammenhängender Freiraumflächen und der Verminderung des Verkehrsaufkommens ist deshalb die Ausweisung neuer Baugebiete in den verdichteten Stadtlandschaften und als Abrundung an den Siedlungsändern erforderlich. Diese Zielsetzung erfordert es, die Kommunen der Ballungsräume und Ballungsrandzonen in die Lage zu versetzen, neues Wohnbauland zu erschließen und schnellstmöglich für den Wohnungsbau zu angemessenen Konditionen zur Verfügung zu stellen.

Der Grundeigentümer ist auf die Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes angewiesen, er selbst kann kein Bauland schaffen. Wenn es aber ausgewiesen wird, kann der Eigentümer die volle Wertsteigerung erwirtschaften. Für die Gemeinde ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes und dessen Realisierung ein erheblicher Aufwand verbunden. Planungsleistungen, Bürgerversammlungen und Behördenbeteiligungen erfolgen vollständig auf Kosten der Kommune. Darüber hinaus entstehen Kosten für Infrastrukturmaßnahmen, wie Kindergärten, Schulen, Erweiterung von Kläranlagen, Vergrößerung des Angebotes des öffentlichen Personennahverkehrs und Anbindung des Baugebietes an überörtliche Straßen. Lediglich grundstücksbezogene Kosten sind über Erschließungsbeiträge von Dritten zu finanzieren.

Die vielfach von den Gemeinden praktizierte Verfahrensweise, bei mehreren für eine bestimmte Planung geeigneten Flächen diejenigen auszuwählen, die in ihrem Eigentum stehen, findet ihre Grenze in der Gewährleistung der geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Zwar hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluß vom 20.11.1995 - 4 NB 23.94 in DVBl. 1996, S. 264 - ausgeführt, daß es der Gemeinde grundsätzlich nicht verwehrt sei, in ihrem Eigentum stehende Flächen für eine bestimmte Planung auszuwählen, weil sie für die Verwirklichung der Planung einschließlich des Baus der notwendigen Erschließungsanlagen besonders geeignet seien, ein Bebauungsplan erfülle aber nur dann die Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung, wenn er die städtebauliche Ordnung auch seiner Umgebung nicht in Frage stelle.

Auch die Übernahme der Vorkaufsregelungen aus dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in das Baugesetzbuch ist nicht der entscheidende Schritt auf dem Wege, Bauland kurzfristig und preisgünstig dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen, weil dieses Instrument - insbesondere wenn es flächendeckend erfolgt - wiederum hohe Vorleistungen der Kommune erfordert. Das gleiche gilt für die Festlegung von städtebaulichen Entwicklungsbereichen, weil die Gemeinde in diesem Gebiet grundsätzlich zum Eigentumserwerb verpflichtet ist. Der städtebauliche Vertrag entbindet die Gemeinde gegebenenfalls zwar von einem Teil ihrer Planungsleistungen, dies aber auf Kosten der von der städtebaulichen Maßnahme betroffenen Anwohner, auf die die bisher von der Kommune getragenen Planungskosten umgelegt werden, kostengünstige Bodenwerte, die die Gesamtkosten drücken könnten, sind durch dieses städtebauliche Instrument nicht durchzusetzen.

B. Zu den Vorschriften im einzelnen:

Zu § 28 a

Planungswertausgleich ist nur erforderlich bei Flächen, die einer Wohnbebauung zugeführt werden sollen; deshalb ist die Vorschrift auf die Gebiete nach der Baunutzungsverordnung zu beschränken, bei denen eine Wohnbebauung vorrangig möglich ist. In Dorfgebieten ist die Wohnnutzung im wesentlichen beschränkt auf die Inhaber von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und deren Arbeitskräfte, eine erhebliche Bodenwertsteigerung erfolgt in der Regel in diesen Gebieten nicht. Kern-, Gewerbe- und Industriegebiete sind vorrangig zur Aufnahme von Betrieben bestimmt, für die ein wesentlicher Anstieg des Bodenwertes bisher nicht festzustellen ist. Sondergebiete, die der Erholung dienen, und sonstige Sondergebiete werden nicht für eine Dauerwohnnutzung festgesetzt. Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, bei denen durch die Neufestsetzung keine Bodenwertsteigerung erfolgt.

Im Eigentumsbereich hat der Gesetzgeber Regelungen zu unterlassen, die in Ansehung bestehender Rechtspositionen Enteignungen bewirken; enteignende Regelungen kann der Gesetzgeber nur unter den näheren Voraussetzungen des Artikels 14 Abs. 3 Grundgesetz (zum Wohl der Allgemeinheit und gegen Entschädigung) wirksam erlassen. Um eine solche Regelung handelt es sich hier nicht, zumal die Gemeinde den Ausgleich letztlich nur in Höhe der von ihr erbrachten Leistung erhält.

Die Wertsteigerung von landwirtschaftlicher Fläche zu „Bauerwartungsland“, die ohne konkrete planerische Leistung mit Außenwirkung eintritt, muß dem Eigentümer verbleiben, anderenfalls

würde es sich um eine unzulässige Enteignung handeln. Dabei ist zu berücksichtigen, daß der Flächennutzungsplan nur verwaltungsinterne Bedeutung als Vorbereitung für den allein außenverbindlichen Bebauungsplan hat. Wenn die Gemeinde einen Bebauungsplan nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt, sondern entweder einen sogenannten selbständigen Bebauungsplan (§ 8 Abs. 2 Satz 2) aufstellt oder mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einen Flächennutzungsplan aufstellt, ändert oder ergänzt (§ 8 Abs. 3), wird es besondere Aufgabe des Wertermittlungsverfahrens sein festzustellen, inwieweit sich in dem Anfangswert schon eine gewisse Bauerwartung manifestiert hat. Auch wenn in einer Gemeinde nur ein rein innerlandwirtschaftlicher Grundstücksverkehr erfolgt ist, soll durch § 28 a Abs. 2 Satz 2 sichergestellt werden, daß landwirtschaftliche Flächen mindestens als „begünstigtes Agrarland“ bewertet werden (vgl. § 169 Abs. 4 für den städtebaulichen Entwicklungsbereich).

Die Pflicht zum Ausgleich des Planungswertes entsteht für den Grundstückseigentümer erst in dem Zeitpunkt, in dem seinem Grundstück der Wert auch tatsächlich zugewachsen ist, d. h. wenn die Erschließung gesichert und somit ein Bauvorhaben auf diesem Grundstück zulässig ist (§ 30 Abs. 1). Wie bei der Sanierung erfolgt die Erhebung des Planungswertausgleiches durch anfechtbaren Verwaltungsakt. Auch hier wird der Ausgleichsbetrag einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheides fällig. Vor Erlaß des Bescheides ist der Ausgleichspflichtige jedoch zu der vorgesehenen Inanspruchnahme zu hören. Gegenstand der Anhörung werden vor allem die besonderen Umstände des Grundstücks und die persönlichen Verhältnisse des Ausgleichspflichtigen sein, insbesondere können hierbei schon die nach § 28 a Abs. 3 vorgesehene Minderung oder Umwandlung in ein Tilgungsdarlehen berücksichtigt werden. Die Regelung zur Vermeidung unbilliger Härten entspricht der Rechtslage bei einer Sanierung, so daß wie bei der Sanierung die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge Anwendung finden sollen. Wenn nach Festsetzung des Ausgleichsbetrages sich die Vermögensverhältnisse des zu einem Ausgleichsbetrag herangezogenen Grundstückseigentümers unvorhersehbar ändern, kann die Gemeinde diesem Umstand wie im Beitragsrecht durch Erlaß oder Stundung Rechnung tragen.

Durch Verweisung auf § 135 Abs. 5 sieht das Gesetz die Möglichkeit des Erlasses oder Teilerlasses von Ausgleichsbeträgen vor, wenn dies im öffentlichen Interesse geboten ist. Damit soll der Gemeinde ermöglicht werden, durch den Verzicht selbst etwas zu fördern, was im öffentlichen Interesse liegt,

so z.B., wenn durch den Erlaß ein von der Gemeinde gewünschtes und für erforderlich gehaltenes Vorhaben gefördert wird.

Wie der Erschließungsbeitrag, jedoch anders als der Ausgleichsbetrag bei der Sanierung, soll der Planungswertausgleich als öffentliche Last auf dem Grundstück ruhen. Der Planungswertausgleich wird nur einmal erhoben, maßgeblich sind die Eigentumsverhältnisse bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Spätere Wertsteigerungen bei Weiterveräußerungen werden nicht mehr aufgegriffen, dafür müssen Erwerber der Grundstücke jedoch damit rechnen, daß das Grundstück bei Insolvenz des Veräußerers für den Planungswertausgleich haftet.

Die Erhebung der Ausgleichsbeträge soll zur Finanzierung der durch die Erschließungsbeiträge nicht gedeckten Aufwendungen der Gemeinde dienen (Zweckbindung nach § 28 c). Vermag sie diese Funktion nicht oder nur unzureichend zu erfüllen, steht die Erhebung im Ermessen der Gemeinde. Dies ist keine Billigkeitsregelung, sondern eine allein im öffentlichen Interesse liegende Regelung zur Vermeidung unnötigen Verwaltungsaufwandes.

Zu § 28 b

Die Übernahmeverpflichtung der Gemeinde trägt dem grundgesetzlich geregelten Schutz des Eigentums Rechnung und ermöglicht es insbesondere den Eigentümern von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, diese ohne Zahlung eines Ausgleichsbetrages an die Gemeinde abzugeben. Sie ist ein im Baugesetzbuch verbreitetes Institut (§ 40 Abs. 2, § 145 Abs. 5, § 168). Da die Übernahmeverpflichtung der Gemeinde jedoch an besondere Voraussetzungen gebunden ist, wird die Gemeinde nicht gezwungen, flächendeckend alle Grundstücke des neu festgesetzten Baugebietes zu erwerben. Wie beim städtebaulichen Entwicklungsbereich ist die Gesamtübernahme auf land- und forstwirtschaftliche Betriebe beschränkt, da andere gewerbliche Betriebe, die bisher am Stadtrand gelegene landwirtschaftlich nutzbare Flächen vorgehalten haben, sich diese nicht als notwendig betriebszugehörig zurechnen lassen können.

Zu § 28 c

Die Einnahmen aus dem Planungswertausgleich hat die Gemeinde zweckgebunden für ihre Ausgaben zur Entwicklung des Baugebietes einzusetzen, erworbene Grundstücke im Baugebiet alsbald der

640/96

- 10 -

Bebauung zuzuführen. Land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke außerhalb des Baugebietes kann die Gemeinde als Ausgleich für andere in Anspruch genommene land- oder forstwirtschaftliche Betriebe verwenden, um das dortige Übernahmeverlangen des gesamten Betriebes abzuwenden. Wenn sie Ersatzflächen anbieten kann, wäre die verlangte weitere Gesamtübernahme für die Gemeinde eine unzumutbare Belastung.

Ähnlich wie bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§ 169 Abs. 8) verdeutlicht § 28 c Abs. 2 Satz 3, daß der Veräußerungspreis einerseits der spiegelbildliche Bestandteil des bodenpolitischen Systems ist, andererseits dieses System seine Rechtfertigung in der Finanzierung der kommunalen Leistungen bei der Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes findet. Die Bedeutung der Regelung liegt in dieser Finanzierung, nicht in der Beurteilung des Einzelfalles. Die Grundstücksverbilligung aus Fördermitteln (Wohnen für einkommensschwächere Personen) bleibt hiervon unberührt. Bei der Entwicklung neuer Baugebiete entstehen erhebliche Kosten für Infrastrukturmaßnahmen. Im Regelfall ist deshalb davon auszugehen, daß ein Überschuß nicht entstehen wird. Die Kontrolle der zweckgebundenen Verwendung der Einnahmen erfolgt im Wege der Kommunalaufsicht. In Angleichung an die Regelungen zur Sanierung und zum städtebaulichen Entwicklungsbereich ist jedoch auch beim Planungswertausgleich eine Regelung zur Verteilung eines eventuellen Überschusses zu treffen.

Zu § 245 c

Von dem Instrument des Planungswertausgleichs können nur die Gemeinden Gebrauch machen, die nach dem Inkrafttreten des Änderungsgesetzes ein neues Baugebiet ausweisen.