

16.05.97

Wo - U

Gesetzesbeschluß
des Deutschen Bundestages

**Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung
des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz
1998 - BauROG)**

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 175. Sitzung am 15. Mai 1997 aufgrund der
Beschlussempfehlung und des Berichts des Ausschusses für Raumordnung,
Bauwesen und Städtebau - Drucksachen 13/7588, 13/7589 - den von der
Bundesregierung eingebrachten

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs
und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung
(Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG)
- Drucksache 13/6392 -**

in der nachstehenden Fassung angenommen:

Fristablauf: 06.06.97

Erster Durchgang: Drs. 635/96

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

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

Artikel 1

Änderung des Baugesetzbuchs

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049), wird wie folgt geändert:

1. Vor § 1 wird folgende Inhaltsübersicht eingefügt:

„INHALTSÜBERSICHT

ERSTES KAPITEL

Allgemeines Städtebaurecht

Erster Teil

Bauleitplanung

Erster Abschnitt

Allgemeine Vorschriften

- § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung
- § 1 a Umweltschützende Belange in der Abwägung
- § 2 Aufstellung der Bauleitpläne, Verordnungsermächtigung
- § 3 Beteiligung der Bürger
- § 4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- § 4 a Grenzüberschreitende Unterrichtung der Gemeinden und Träger öffentlicher Belange
- § 4 b Einschaltung eines Dritten

Zweiter Abschnitt

Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

- § 5 Inhalt des Flächennutzungsplans
- § 6 Genehmigung des Flächennutzungsplans
- § 7 Anpassung an den Flächennutzungsplan

Dritter Abschnitt

Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

- § 8 Zweck des Bebauungsplans
- § 9 Inhalt des Bebauungsplans
- § 10 Beschluß, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans

Vierter Abschnitt

Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren

- § 11 Städtebaulicher Vertrag
- § 12 Vorhaben- und Erschließungsplan
- § 13 Vereinfachtes Verfahren

Zweiter Teil

Sicherung der Bauleitplanung

Erster Abschnitt

Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen

- § 14 Veränderungssperre
- § 15 Zurückstellung von Baugesuchen
- § 16 Beschluß über die Veränderungssperre
- § 17 Geltungsdauer der Veränderungssperre
- § 18 Entschädigung bei Veränderungssperre

Zweiter Abschnitt

Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde

- § 24 Allgemeines Vorkaufsrecht
- § 25 Besonderes Vorkaufsrecht
- § 26 Ausschluß des Vorkaufsrechts
- § 27 Abwendung des Vorkaufsrechts
- § 27 a Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter
- § 28 Verfahren und Entschädigung

Dritter Teil

Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung

Erster Abschnitt

Zulässigkeit von Vorhaben

- § 29 Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften

- § 30 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbe-
reich eines Bebauungsplans
- § 31 Ausnahmen und Befreiungen
- § 32 Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Ge-
meinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und
Grünflächen
- § 33 Zulässigkeit von Vorhaben während der
Planaufstellung
- § 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im
Zusammenhang bebauten Ortsteile
- § 35 Bauen im Außenbereich
- § 36 Beteiligung der Gemeinde und der höheren
Verwaltungsbehörde
- § 37 Bauliche Maßnahmen des Bundes und der
Länder
- § 38 Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Be-
deutung auf Grund von Planfeststellungsver-
fahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseti-
gungsanlagen

Zweiter Abschnitt
Entschädigung

- § 39 Vertrauensschaden
- § 40 Entschädigung in Geld oder durch Über-
nahme
- § 41 Entschädigung bei Begründung von Geh-
fahr- und Leitungsrechten und bei Bindun-
gen für Bepflanzungen
- § 42 Entschädigung bei Änderung oder Aufhe-
bung einer zulässigen Nutzung
- § 43 Entschädigung und Verfahren
- § 44 Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Er-
löschen der Entschädigungsansprüche

Vierter Teil
Bodenordnung

Erster Abschnitt
Umlegung

- § 45 Zweck der Umlegung
- § 46 Zuständigkeit und Voraussetzung
- § 47 Umlegungsbeschluß
- § 48 Beteteiligte
- § 49 Rechtsnachfolge
- § 50 Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses
- § 51 Verfügungs- und Veränderungssperre
- § 52 Umlegungsgebiet
- § 53 Bestandskarte und Bestandsverzeichnis
- § 54 Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk
- § 55 Umlegungsmasse und Verteilungsmasse
- § 56 Verteilungsmaßstab
- § 57 Verteilung nach Werten
- § 58 Verteilung nach Flächen

- § 59 Zuteilung und Abfindung
- § 60 Abfindung und Ausgleich für bauliche Anla-
gen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtun-
gen
- § 61 Aufhebung, Änderung und Begründung von
Rechten
- § 62 Gemeinschaftliches Eigentum; besondere
rechtliche Verhältnisse
- § 63 Übergang von Rechtsverhältnissen auf die
Abfindung
- § 64 Geldleistungen
- § 65 Hinterlegung und Verteilungsverfahren
- § 66 Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans
- § 67 Umlegungskarte
- § 68 Umlegungsverzeichnis
- § 69 Bekanntmachung des Umlegungsplans, Ein-
sichtnahme
- § 70 Zustellung des Umlegungsplans
- § 71 Inkrafttreten des Umlegungsplans
- § 72 Wirkungen der Bekanntmachung
- § 73 Änderung des Umlegungsplans
- § 74 Berichtigung der öffentlichen Bücher
- § 75 Einsichtnahme in den Umlegungsplan
- § 76 Vorwegnahme der Entscheidung
- § 77 Vorzeitige Besitzeinweisung
- § 78 Verfahrens- und Sachkosten
- § 79 Abgaben- und Auslagenbefreiung

Zweiter Abschnitt
Grenzregelung

- § 80 Zweck, Voraussetzung und Zuständigkeit
- § 81 Geldleistungen
- § 82 Beschluß über die Grenzregelung
- § 83 Bekanntmachung und Rechtswirkungen der
Grenzregelung
- § 84 Berichtigung der öffentlichen Bücher

Fünfter Teil
Enteignung

Erster Abschnitt
Zulässigkeit der Enteignung

- § 85 Enteignungszweck
- § 86 Gegenstand der Enteignung
- § 87 Voraussetzungen für die Zulässigkeit der
Enteignung
- § 88 Enteignung aus zwingenden städtebaulichen
Gründen
- § 89 Veräußerungspflicht
- § 90 Enteignung von Grundstücken zur Entschä-
digung in Land

- § 91 Ersatz für entzogene Rechte
- § 92 Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung

Zweiter Abschnitt Entschädigung

- § 93 Entschädigungsgrundsätze
- § 94 Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter
- § 95 Entschädigung für den Rechtsverlust
- § 96 Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- § 97 Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten
- § 98 Schuldübergang
- § 99 Entschädigung in Geld
- § 100 Entschädigung in Land
- § 101 Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte
- § 102 Rückenteignung
- § 103 Entschädigung für die Rückenteignung

Dritter Abschnitt Enteignungsverfahren

- § 104 Enteignungsbehörde
- § 105 Enteignungsantrag
- § 106 Beteiligte
- § 107 Vorbereitung der mündlichen Verhandlung
- § 108 Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk
- § 109 Genehmigungspflicht
- § 110 Einigung
- § 111 Teileinigung
- § 112 Entscheidung der Enteignungsbehörde
- § 113 Enteignungsbeschluß
- § 114 Lauf der Verwendungsfrist
- § 115 Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte
- § 116 Vorzeitige Besitzeinweisung
- § 117 Ausführung des Enteignungsbeschlusses
- § 118 Hinterlegung
- § 119 Verteilungsverfahren
- § 120 Aufhebung des Enteignungsbeschlusses
- § 121 Kosten
- § 122 Vollstreckbarer Titel

Sechster Teil Erschließung

Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften

- § 123 Erschließungslast
- § 124 Erschließungsvertrag
- § 125 Bindung an den Bebauungsplan
- § 126 Pflichten des Eigentümers

Zweiter Abschnitt Erschließungsbeitrag

- § 127 Erhebung des Erschließungsbeitrags
- § 128 Umfang des Erschließungsaufwands
- § 129 Beitragsfähiger Erschließungsaufwand
- § 130 Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands
- § 131 Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands
- § 132 Regelung durch Satzung
- § 133 Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht
- § 134 Beitragspflichtiger
- § 135 Fälligkeit und Zahlung des Beitrags

Siebter Teil Maßnahmen für den Naturschutz

- § 135a Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenerstattung
- § 135b Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung
- § 135c Satzungsrecht

ZWEITES KAPITEL Besonderes Städtebaurecht

Erster Teil Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften

- § 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
- § 137 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen
- § 138 Auskunftspflicht
- § 139 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Zweiter Abschnitt Vorbereitung und Durchführung

- § 140 Vorbereitung
- § 141 Vorbereitende Untersuchungen

- § 142 Sanierungssatzung
- § 143 Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk
- § 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge
- § 145 Genehmigung
- § 146 Durchführung
- § 147 Ordnungsmaßnahmen
- § 148 Baumaßnahmen
- § 149 Kosten- und Finanzierungsübersicht
- § 150 Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen
- § 151 Abgaben- und Auslagenbefreiung

Dritter Abschnitt

Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

- § 152 Anwendungsbereich
- § 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung
- § 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers
- § 155 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen
- § 156 Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung
- § 156a Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

Vierter Abschnitt

Sanierungsträger und andere Beauftragte

- § 157 Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde
- § 158 Bestätigung als Sanierungsträger
- § 159 Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger
- § 160 Treuhandvermögen
- § 161 Sicherung des Treuhandvermögens

Fünfter Abschnitt

Abschluß der Sanierung

- § 162 Aufhebung der Sanierungssatzung
- § 163 Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke
- § 164 Anspruch auf Rückübertragung

Sechster Abschnitt

Städtebauförderung

- § 164a Einsatz von Städtebauförderungsmitteln
- § 164b Verwaltungsvereinbarung

Zweiter Teil

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

- § 165 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen
- § 166 Zuständigkeit und Aufgaben
- § 167 Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger
- § 168 Übernahmeverlangen
- § 169 Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich
- § 170 Sonderregelung für Anpassungsgebiete
- § 171 Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme

Dritter Teil

Erhaltungssatzung; Sicherung von Fremdenverkehrsfunktionen; städtebauliche Gebote

Erster Abschnitt

Erhaltungssatzung und Sicherung von Fremdenverkehrsfunktionen

- § 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)
- § 173 Genehmigung, Übernahmeanspruch
- § 174 Ausnahmen
- § 174a Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen

Zweiter Abschnitt

Städtebauliche Gebote

- § 175 Allgemeines
- § 176 Baugebot
- § 177 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot
- § 178 Pflanzgebot
- § 179 Rückbau- und Entsiegelungsgebot

Vierter Teil

Sozialplan und Härteausgleich

- § 180 Sozialplan
- § 181 Härteausgleich

Fünfter Teil

Miet- und Pachtverhältnisse

- § 182 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen
- § 183 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke
- § 184 Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse
- § 185 Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen
- § 186 Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen

Sechster Teil

Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

- § 187 Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur
- § 188 Bauleitplanung und Flurbereinigung
- § 189 Ersatzlandbeschaffung
- § 190 Flurbereinigung aus Anlaß einer städtebaulichen Maßnahme
- § 191 Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken

DRITTES KAPITEL Sonstige Vorschriften

Erster Teil Wertermittlung

- § 192 Gutachterausschuß
- § 193 Aufgaben des Gutachterausschusses
- § 194 Verkehrswert
- § 195 Kaufpreissammlung
- § 196 Bodenrichtwerte
- § 197 Befugnisse des Gutachterausschusses
- § 198 Oberer Gutachterausschuß
- § 199 Ermächtigungen

Zweiter Teil

Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung

Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften

- § 200 Grundstücke; Teilung eines Grundstücks; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster
- § 200a Ersatzmaßnahmen nach den Landesnaturschutzgesetzen
- § 201 Begriff der Landwirtschaft
- § 202 Schutz des Mutterbodens

Zweiter Abschnitt Zuständigkeiten

- § 203 Abweichende Zuständigkeitsregelung
- § 204 Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung
- § 205 Planungsverbände
- § 206 Örtliche und sachliche Zuständigkeit

Dritter Abschnitt Verwaltungsverfahren

- § 207 Von Amts wegen bestellter Vertreter
- § 208 Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts
- § 209 Vorarbeiten auf Grundstücken
- § 210 Wiedereinsetzung
- § 211 Belehrung über Rechtsbehelfe
- § 212 Vorverfahren
- § 212a Entfall der aufschiebenden Wirkung
- § 213 Ordnungswidrigkeiten

Vierter Abschnitt Planerhaltung

- § 214 Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen
- § 215 Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung
- § 215a Ergänzendes Verfahren
- § 216 Aufgaben im Genehmigungsverfahren

Dritter Teil Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen

- § 217 Antrag auf gerichtliche Entscheidung
- § 218 Wiedereinsetzung in den vorigen Stand
- § 219 Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte
- § 220 Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen
- § 221 Allgemeine Verfahrensvorschriften
- § 222 Beteiligte
- § 223 Anfechtung von Ermessensentscheidungen
- § 224 Anfechtung einer vorzeitigen Besitzeinweisung
- § 225 Vorzeitige Ausführungsanordnung
- § 226 Urteil
- § 227 Säumnis eines Beteiligten
- § 228 Kosten des Verfahrens
- § 229 Berufung, Beschwerde
- § 230 Revision
- § 231 Einigung
- § 232 Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen

VIERTES KAPITEL
Überleitungs- und Schlußvorschriften

Erster Teil
Überleitungsvorschriften

- § 233 Allgemeine Überleitungsvorschriften
- § 234 Überleitungsvorschriften für das Vorkaufrecht
- § 235 Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
- § 236 Überleitungsvorschriften für das Baugebot und die Erhaltung baulicher Anlagen
- § 238 Überleitungsvorschrift für Entschädigungen
- § 239 Überleitungsvorschriften für die Bodenordnung
- § 242 Überleitungsvorschriften für die Erschließung
- § 243 Überleitungsvorschriften für das Maßnahmenengesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz
- § 245b Überleitungsvorschriften für Vorhaben im Außenbereich

Zweiter Teil
Schlußvorschriften

- § 246 Sonderregelungen für einzelne Länder
- § 247 Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland“.

2. § 1 wird wie folgt geändert :

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

b) Absatz 5 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.“

bb) Satz 2 wird wie folgt geändert:

aaa) In Nummer 2 werden nach den Wörtern „Kreise der Bevölkerung“ die Wörter „insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens“ eingefügt.

bbb) In Nummer 7 werden die Wörter „die Belange des Umweltschutzes,“ durch die Wörter „gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien,“ ersetzt.

ccc) 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.“

cc) Satz 3 wird aufgehoben.

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

„§ 1a
Umweltschützende Belange
in der Abwägung

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

(2) 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 der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung),
3. die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt entsprechend dem Planungsstand (Umweltverträglichkeitsprüfung), soweit im Bebauungsplanverfahren die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet werden soll, und

4. die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes; soweit diese erheblich beeinträchtigt werden können, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit oder Durchführung von derartigen Eingriffen sowie die Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden (Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

(3) Der Ausgleich oder die Minderung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Darstellungen nach § 5 als Flächen zum Ausgleich und Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. 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 des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen nach Satz 1 oder 2 können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

4. § 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.“

5. § 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 nicht oder 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 „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 entsprechend angewendet werden.“

6. § 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 verspätet 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 Belan-

ge erstmalig oder stärker als bisher berührt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 3 entsprechend angewendet werden.“

7. Nach § 4 werden die folgenden §§ 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.“

8. § 5 wird wie folgt geändert:

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

„10. 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. 3 im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans können den Flächen, auf denen **Eingriffe in Natur und Landschaft** zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden.“

9. § 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.“

10. § 8 Abs. 3 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

„Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekanntgemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzuneh-

men ist, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.“

11. § 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 14 werden die Wörter „Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung“ durch die Wörter „Abfall- und Abwasserbeseitigung“ ersetzt und nach dem Wort „Abwasserbeseitigung“ die Wörter „, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser,“ eingefügt.

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

- ff) Die Nummer 20 wird wie folgt gefaßt:

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

gg) 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. 3 können auf den Grundstücken, auf denen **Eingriffe in Natur und Landschaft** zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. **Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.**“

- c) Absatz 3 erster Halbsatz wird wie folgt gefaßt:

„Festsetzungen nach Absatz 1 für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen können gesondert getroffen werden;“.

12. § 10 wird wie folgt gefaßt:

„§ 10

Beschluß, Genehmigung und Inkrafttreten
des Bebauungsplans

(1) Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan als Satzung.

(2) Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 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.“

13. Nach § 10 wird folgende Überschrift eingefügt:

„Vierter Abschnitt
Zusammenarbeit mit Privaten;
vereinfachtes Verfahren“.

14. 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. 3, die Deckung 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 vor dem Beschluß nach § 10 Abs. 1 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 auf Grund von § 2 Abs. 5 erlassenen Verordnung gebunden; die §§ 14 bis 28, 39 bis 79, 127 bis 135 c 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 Flächen 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."

15. § 14 Abs. 3 wird wie folgt gefaßt:

„(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden oder auf Grund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.“

16. § 15 wird wie folgt geändert:

- a) Dem Absatz 1 werden die folgenden 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.

17. 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.

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

19. § 22 wird § 174a und wie folgt gefaßt:

„§ 174 a

Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen

- (1) Die Gemeinden, die oder deren Teile überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind, können in einem Bebauungsplan

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

- (2) Die Gemeinde hat die Satzung ortsüblich bekanntzumachen. Sie kann die Bekanntmachung auch in entsprechender Anwendung des § 10 Abs. 3 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. § 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.

(6) Bei einem Grundstück, das im Geltungsbereich eines Bebauungsplans 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. § 145 Abs. 6 Satz 2 bis 6 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 Bürgern 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.“

20. § 23 wird aufgehoben.

24. In der Überschrift vor § 24 wird das Wort „Dritter“ durch das Wort „Zweiter“ ersetzt.

22. § 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. 3“ 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 die folgenden 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.“

23. § 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“.

28. 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."

25. § 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. Tritt der Verkäufer vom Vertrag nicht zurück, erlischt nach Ablauf der Rücktrittsfrist nach Satz 2 die Pflicht des Verkäufers aus dem Kaufvertrag, der Gemeinde das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen. In diesem Fall geht das Eigentum an dem Grund-

stück auf die Gemeinde über, wenn auf Ersuchen der Gemeinde der Übergang des Eigentums in das Grundbuch eingetragen ist. 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 erlischt die Pflicht des Verkäufers aus dem Kaufvertrag, der Gemeinde das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen. In diesem Fall geht das Eigentum an dem Grundstück auf die Gemeinde über, wenn auf Ersuchen der Gemeinde der Übergang des Eigentums in das Grundbuch eingetragen ist."

26. § 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) Können die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes durch Vorhaben, die nach § 34 zugelassen werden, erheblich beeinträchtigt werden, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit oder Durchführung von derartigen Eingriffen sowie über die Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden (Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)."

27. § 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.

28. § 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.“

29. In § 33 Abs. 1 wird die Angabe „(§ 4 Abs. 1)“ durch die Angabe „(§ 4)“ ersetzt.

30. § 34 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 3 wird aufgehoben.

- b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

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

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

- bb) Die Sätze 2 bis 4 werden durch die folgenden 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.“

31. § 35 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- aa) Die Nummer 2 wird wie folgt gefaßt:

„2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,“.

- 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:

„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 Immissions-schutzrechts 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,

6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt oder die Wasserwirtschaft gefährdet 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 sieben 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 aufgegebenen 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 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe f sicherstellen. Im übrigen soll sie in den Fällen des Absatzes 4 Satz 1 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.“

32. § 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, stellen die Länder sicher, daß die Gemeinde rechtzeitig vor Ausführung des Vorhabens über Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung nach den §§ 14 und 15 entscheiden kann.“

b) Dem Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:

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

33. § 38 wird wie folgt gefaßt:

„§ 38

Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen

Auf Planfeststellungsverfahren und sonstige Verfahren mit den Rechtswirkungen der Planfeststellung für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung sowie auf die auf Grund des Bundes-Im-

missionsschutzgesetzes für die Errichtung und den Betrieb öffentlich zugänglicher Abfallbeseitigungsanlagen 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.“

34. § 40 Abs. 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 7 werden die Wörter „Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung“ durch die Wörter „Abfall- und Abwasserbeseitigung“ ersetzt und nach dem Wort „Abwasserbeseitigung“ die Wörter „, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser,“ eingefügt.

b) In Nummer 13 werden die Wörter „soweit Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können“ gestrichen.

c) Die Nummer 14 wird wie folgt gefaßt:

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

35. § 51 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 werden nach den Wörtern „genehmigt worden“ die Wörter „oder auf Grund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig“ eingefügt.

b) 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.“

c) Der bisherige Absatz 5 wird Absatz 6.

36. § 55 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 2 werden die folgenden Sätze angefügt:

„Zu den vorweg auszuschheidenden Flächen gehören auch die Flächen zum Ausgleich im

Sinne des § 1a Abs. 3 für die in Satz 1 genannten Anlagen. Grünflächen nach Satz 1 Nr. 2 können auch bauflächenbedingte Flächen zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 umfassen."

b) In Absatz 5 Satz 1 werden nach dem Wort „können“ die Wörter „einschließlich der Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3“ eingefügt.

37. 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. 3“ eingefügt.

38. § 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. 3“ eingefügt.

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

39. In § 61 Abs. 1 Satz 2 werden nach dem Wort „Garagen“ die Wörter „Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3“ eingefügt.

40. In § 86 Abs. 1 Nr. 3 werden nach dem Semikolon die Wörter „hierzu zählen auch Rückübertragungsansprüche nach dem Vermögensgesetz;“ eingefügt.

41. In § 95 Abs. 3 Satz 1 und 2 wird jeweils das Wort „Abbruch“ durch das Wort „Rückbau“ ersetzt.

42. In § 100 Abs. 3 Satz 2 wird das Wort „Abbruch“ durch das Wort „Rückbau“ ersetzt.

43. In § 108 Abs. 2 Satz 1 und 2 werden jeweils die Wörter „Bedenken und“ gestrichen.

44. In § 123 Abs. 2 wird nach dem Wort „Verkehrs“ das Wort „kostengünstig“ eingefügt.

45. § 125 Abs. 2 wird wie folgt gefaßt:

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

46. 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. 3 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 und der Zuordnung durchgeführt werden.

(3) Die Kosten können geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen. Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres 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.

§ 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 Eingriffe.

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 Eingriffe nach Biotop- und Nutzungstypen,
5. die Voraussetzungen für die Anforderung von Vorauszahlungen,
6. die Fälligkeit des Kostenerstattungsbetrags."

47. § 139 Abs. 4 wird aufgehoben.

48. § 141 Abs. 4 wird wie folgt gefaßt:

„(4) 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 die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Bausechs sowie ein Bescheid über die Zurückstellung der Beseitigung einer baulichen Anlage nach Satz 1 zweiter Halbsatz unwirksam.“

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

50. § 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 den Sätzen 1 und 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.

51. § 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 die folgenden 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) In Nummer 3 werden nach den Wörtern „genehmigt worden“ die Wörter „oder auf Grund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig“ eingefügt.“

- cc) Die Nummer 4 wird wie folgt gefaßt:

„4. Rechtsvorgänge nach Absatz 1 Nr. 2 und Absatz 2, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;“.

- dd) Die Nummer 5 wird wie folgt gefaßt:

„5. der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Verfahren im Sinne des § 38 einbezogenen Grundstücks durch den Bedarfsträger.“

52. § 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:

„(2) 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:

„(6) Das Grundbuchamt darf Eintragungen auf Grund 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.

53. § 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 auf Grund 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.“

54. § 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. 3, soweit sie gemäß § 9 Abs. 1a an anderer Stelle den Grundstücken, auf denen **Eingriffe in Natur und Landschaft** zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet sind.“

b) Absatz 2 wird aufgehoben.

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

„Als Baumaßnahmen gelten auch Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3, soweit sie auf den Grundstücken durchgeführt werden, auf denen **Eingriffe in Natur und Landschaft** zu erwarten sind.“

56. § 149 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 4 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

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

b) Es wird folgender Absatz 6 angefügt:

„(6) Die höhere Verwaltungsbehörde kann von der Gemeinde Ergänzungen oder Änderungen der Kosten- und Finanzierungsübersicht verlangen. Sie hat für ein wirtschaftlich sinnvolles Zusammenwirken der Gemeinde und der anderen Träger öffentlicher Belange bei der Durchführung ihrer Maßnahmen zu sorgen und die Gemeinde bei der Beschaffung von Förderungsmitteln aus öffentlichen Haushalten zu unterstützen.“

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

58. § 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.“

59. § 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.“

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

„Entsprechendes gilt für Kostenerstattungsbeträge im Sinne des § 135a Abs. 3.“

61. 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 Sanierungsmaß-

nahme 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.“

62. § 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.“

63. § 163 Abs. 3 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

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

64. Nach § 164 wird folgender Sechster Abschnitt eingefügt:

„Sechster Abschnitt

Städtebauförderung

§ 164a

Einsatz von Städtebauförderungsmitteln

(1) Zur Deckung der Kosten der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als Einheit (Gesamtmaßnahme) werden Finanzierungs- und Förderungsmittel (Städtebauförderungsmittel) eingesetzt. Für Maßnahmen im Zusammenhang mit der Sanierung, deren Finanzierung oder Förderung auf anderer gesetzlicher Grundlage beruht, sollen die in den jeweiligen Haushaltsgesetzen zur Verfügung gestellten Finanzierungs- oder Förderungsmittel so eingesetzt werden, daß die Maßnahmen im Rahmen der Sanierung durchgeführt werden können.

(2) Städtebauförderungsmittel können eingesetzt werden für

1. die Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen (§ 140),
2. die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen nach § 147 einschließlich Entschädigungen, soweit durch sie kein bleibender Gegenwert erlangt wird; zu den Kosten der Ordnungsmaßnahmen gehören nicht die persönlichen oder sachlichen Kosten der Gemeindeverwaltung,
3. die Durchführung von Baumaßnahmen nach § 148,
4. die Gewährung einer angemessenen Vergütung von nach Maßgabe dieses Gesetzes beauftragten Dritten,
5. die Verwirklichung des Sozialplans nach § 180 sowie die Gewährung eines Härteausgleichs nach § 181.

(3) Städtebauförderungsmittel können für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 eingesetzt werden. Soweit nichts anderes vereinbart ist, gilt dies auch für entsprechende Maßnahmen, zu deren Durchführung sich der Eigentümer gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichtet hat, sowie für darüber hinausgehende Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll.

§ 164 b

Verwaltungsvereinbarung

(1) Der Bund kann zur Förderung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen nach Artikel 104 a Abs. 4 des Grundgesetzes den Ländern nach Maßgabe des jeweiligen Haushaltsgesetzes Finanzhilfen für Investitionen der Gemeinden und Gemeindeverbände nach einem in gleicher Weise geltenden, allgemeinen und sachgerechten Maßstab gewähren. Der Maßstab und das Nähere für den Einsatz der Finanzhilfen werden durch Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern festgelegt.

(2) Schwerpunkt für den Einsatz solcher Finanzhilfen sind

1. die Stärkung von Innenstädten und Ortsteilzentren in ihrer städtebaulichen Funktion unter besonderer Berücksichtigung des Wohnungsbaus sowie der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege,
2. die Wiedernutzung von Flächen, insbesondere der in Innenstädten brachliegenden Industrie-, Konversions- oder Eisenbahnflächen, zur Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen unter Berücksichtigung ihrer funktional sinnvollen Zuordnung (Nutzungsmischung) sowie

von umweltschonenden, kosten- und flächensparenden Bauweisen,

3. städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Mißstände."

65. § 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 den Sätzen 1 und 2 ist auf die Genehmigungspflicht nach den §§ 144, 145 und 153 Abs. 2 hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Entwicklungssatzung rechtsverbindlich.“

66. § 166 Abs. 3 Satz 5 wird aufgehoben.

67. § 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.

68. § 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.

69. § 169 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Der Nummer 1 werden die folgenden neuen 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 bisherige Nummer 6 wird Nummer 8.

h) Nach Nummer 8 wird folgende neue Nummer 9 eingefügt:

- „9. die §§ 164 a und 164 b (Einsatz von Städtebauförderungsmitteln; Verwaltungsvereinbarung),“.

i) Die bisherige Nummer 7 wird Nummer 10.

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

71. 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.“

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

„Dritter Teil
Erhaltungssatzung;
Sicherung von Fremdenverkehrsfunktionen;
städtebauliche Gebote
Erster Abschnitt
Erhaltungssatzung und Sicherung
von Fremdenverkehrsfunktionen“.

73. § 172 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 wird das Wort „Abbruch“ durch das Wort „Rückbau“ ersetzt.

b) Absatz 2 wird wie folgt gefaßt:

„(2) Ist der Beschluß über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefaßt und ortsüblich bekanntgemacht, ist § 15 Abs. 1 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne von Absatz 1 entsprechend anzuwenden.“

c) Absatz 4 wird wie folgt gefaßt:

„(4) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 liegt eine genehmigungspflichtige Änderung einer baulichen Anlage nicht vor,

1. wenn die Maßnahme den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen Rechnung trägt, oder

2. wenn die Maßnahme der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung dient, soweit mit ihr kein wesentlicher Eingriff in die Bausubstanz verbunden ist.

Im übrigen darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Wird in den Fällen des Satzes 3 die Genehmigung versagt, ist § 173 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.“

d) Absatz 5 Satz 3 wird wie folgt gefaßt:

„Absatz 4 Satz 3 und 4 ist anzuwenden.“

74. In § 175 Abs. 1 Satz 1 werden die Wörter „oder ein Abbruchgebot (§ 179)“ durch die Wörter „oder ein Rückbau- oder Entsiegelungsgebot (§ 179)“ ersetzt.

75. § 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.

76. Im Dritten Kapitel wird in der Überschrift des Zweiten Teils das Wort „Wirksamkeitsvoraussetzungen“ durch das Wort „Planerhaltung“ ersetzt.

77. § 200 wird wie folgt geändert:

- a) Die Überschrift wird wie folgt gefaßt:

„Grundstücke; Teilung eines Grundstücks; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster“.

- 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.

- d) Es wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Die Gemeinde kann sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen in Karten oder Listen auf der Grundlage eines Lageplans erfassen, der Flur- und Flurstücksnummern, Straßennamen und Angaben zur Grundstücksgröße enthält (Baulandkataster). Sie kann die Flächen in Karten oder Listen veröffentlichen, soweit der Grundstückseigentümer nicht widersprochen hat. Die Gemeinde hat ihre Absicht zur Veröffentlichung einen Monat vorher öffentlich bekanntzugeben und dabei auf das Widerspruchsrecht der Grundstückseigentümer hinzuweisen.“

78. 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. 3 umfassen auch Ersatzmaßnahmen nach den Vorschriften der Landesnaturschutzgesetze. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.“

79. In § 203 Abs. 4 Satz 1 werden nach dem Wort „Genehmigungs-“ das Komma und das Wort „Anzeige-“ gestrichen.

80. In § 204 Abs. 1 Satz 2 werden die Wörter „und Landesplanung“ gestrichen.

81. § 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.

82. Nach § 212 wird folgender § 212 a eingefügt:

„§ 212 a

Entfall der aufschiebenden Wirkung

(1) Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens haben keine aufschiebende Wirkung.

(2) Widerspruch und Anfechtungsklage gegen die Geltendmachung des Kostenerstattungsbetrags nach § 135 a Abs. 3 sowie des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 1 durch die Gemeinde haben keine aufschiebende Wirkung.“

83. In § 213 Abs. 1 Nr. 4 wird das Wort „abbricht“ durch das Wort „rückbaut“ ersetzt.

84. Im Dritten Kapitel Zweiter Teil Viertes Abschnitt wird die Überschrift wie folgt gefaßt:

„Planerhaltung“.

85. § 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. 9 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. 10“ 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.

86. § 215 wird wie folgt geändert:

- a) In der Überschrift werden die Wörter „Behebung von Fehlern“ gestrichen.

- b) In Absatz 1 werden die Wörter „Unbeachtlich sind“ durch die Wörter „Unbeachtlich werden“ ersetzt.

- c) Absatz 3 wird aufgehoben.

87. 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.“

88. In § 216 werden jeweils die Wörter „Genehmigungs- und Anzeigeverfahren“ durch das Wort „Genehmigungsverfahren“ ersetzt.

89. In § 217 Abs. 1 Satz 1 wird die Angabe „21 Abs. 3, §“ gestrichen.

90. In § 221 Abs. 4 werden die Wörter „und der Auslagen für die Zustellung der Klage“ gestrichen.

91. 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 Viertes 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 Verkaufsfalls geltenden städtebaurechtlichen Vorschriften anzuwenden.

(2) Satzungen, die auf Grund 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) 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.

(3) 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.

§ 236

Überleitungsvorschriften für das Baugebot und die Erhaltung baulicher Anlagen

(1) § 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.

(2) § 172 Abs. 4 in der ab dem 1. Januar 1998 geltenden Fassung ist auch auf Satzungen, die vor dem 1. Januar 1998 ortsüblich bekanntgemacht worden sind, anzuwenden.“

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

93. 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 Ausbauepiflogenheiten 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.“

94. § 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 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Fassung des Bundesnaturschutzgesetzes weiter angewendet werden.“

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

96. § 245 b wird wie folgt gefaßt:

„§ 245 b

Überleitungsvorschriften für Vorhaben
im Außenbereich

(1) Auf Antrag der Gemeinde hat die Baugenehmigungsbehörde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Windenergieanlagen im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 6 bis längstens zum 31. Dezember 1998 auszusetzen, wenn die Gemeinde beschlossen hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen und beabsichtigt zu prüfen, ob Darstellungen zu Windenergieanlagen im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 3 in Betracht kommen. Satz 1 gilt entsprechend für einen Antrag der für Raumordnung zuständigen Stelle, wenn diese die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Zielen der Raumordnung zu Windenergieanlagen eingeleitet hat.

(2) § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe c ist bis zum 31. Dezember 2004 nicht anzuwenden.“

97. § 246 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Der erste Halbsatz 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) Im zweiten Halbsatz 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. 2 abweichende Regelung treffen.“

c) Folgender Absatz wird angefügt:

„(6) Die Länder können bestimmen, daß die Gemeinden bis zum 31. Dezember 2000 nicht verpflichtet sind, § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) anzuwenden, soweit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf andere Weise Rechnung getragen werden kann. Die Bundesregierung legt bis zum 30. Juni 2000 einen Erfahrungsbericht über die Anwendung dieser Bestimmung vor.“

98. § 246 a wird aufgehoben.

99. § 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 Verwirklichung der Raumordnungspläne
- § 14 Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen
- § 15 Raumordnungsverfahren
- § 16 Grenzüberschreitende Abstimmung von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen
- § 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 Raumfunktionen 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 Gesamtraum der Bundesrepublik Deutschland ist eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur zu entwickeln. Die **Funktionsfähigkeit** 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 Gesamt-raums 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 Wirtschafts-räume 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 Gesamtraum 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 (strukturschwache Räume), sind die Entwicklungs-voraussetzungen 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 oder Rückgewinnung von Auen, **Rückhalteflächen** und überschwemmungsgefährdeten Bereichen. 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 Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen ist beizutragen. Zur Verbesserung der Standortbedingungen für die Wirtschaft sind in erforderlichem Umfang Flächen vorzuhalten, die wirtschaftsnahe Infrastruktur auszubauen sowie die Attraktivität der Standorte zu erhöhen. 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 **schaffen oder 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 die **Verkehrsbelastung verringert und 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 bestimmaren, 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 auf Grund 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 Kör-

perschaften, 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

1. Genehmigungen, Planfeststellungen und sonstigen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Maßnahmen öffentlicher Stellen,
2. Planfeststellungen und Genehmigungen mit der Rechtswirkung der Planfeststellung über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Maßnahmen von Personen des Privatrechts.

(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 Ermessensausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

(3) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die Personen des Privatrechts in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben durchführen, gelten Absatz 1 Satz 1 und 2 Nr. 1 und Absatz 2 entsprechend, wenn

1. öffentliche Stellen an den Personen mehrheitlich beteiligt sind oder
2. die Planungen und Maßnahmen überwiegend mit öffentlichen Mitteln finanziert werden.

(4) Bei Genehmigungen, Planfeststellungen und sonstigen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Maßnahmen von **Personen des Privatrechts** sind die Erfordernisse der Raumordnung nach Maßgabe der für diese Entscheidungen geltenden Vorschriften zu berücksichtigen. **Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 bleibt unberührt.** Bei Genehmigungen über die Errichtung und den Betrieb von öffentlich zugänglichen **Abfallbeseitigungsanlagen von Personen des Privatrechts nach den Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** sind die Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

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

§ 5

Bindungswirkungen bei besonderen Bundesmaßnahmen

(1) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen von öffentlichen Stellen des Bundes, von anderen öffentlichen Stellen, die im Auftrag des Bundes tätig sind, sowie von 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 Person nach § 7 Abs. 5 beteiligt worden ist,
- b) das Verfahren nach Absatz 2 zu keiner Einigung geführt hat und
- c) die Stelle oder Person innerhalb einer Frist von zwei Monaten nach Mitteilung des rechtsverbindlichen Ziels nicht widersprochen hat.

(2) Macht eine Stelle oder 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 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 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 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 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. Weitergehende und ins einzelne gehende landesrechtliche Vorschriften sind zulässig, soweit diese den §§ 7 bis 16 nicht widersprechen.

§ 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 Festlegungen zur Raumstruktur enthalten, insbesondere 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, wie Standorte für die vorsorgende Sicherung sowie die geordnete Aufsuchung und Gewinnung von standortgebundenen Rohstoffen,
 - 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 Nr. 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 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 **in Landschaftsprogrammen und Landschaftsrahmenplänen auf Grund der Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes**; die Raumordnungspläne können auch die Funktion von Landschaftsprogrammen und Landschaftsrahmenplänen übernehmen,
2. die raumbedeutsamen Erfordernisse und Maßnahmen der forstlichen Rahmenpläne **auf Grund der Vorschriften des Bundeswaldgesetzes**,
3. die raumbedeutsamen Erfordernisse und Maßnahmen der Abfallwirtschaftsplanung **nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes**,
4. die raumbedeutsamen Erfordernisse und Maßnahmen der Vorplanung **nach den Vorschriften des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“**.

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

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 (Vorranggebiete),

3. die für bestimmte, raumbedeutsame Maßnahmen geeignet sind, die städtebaulich nach § 35 des Baugesetzbuchs zu beurteilen sind und an anderer Stelle im Planungsraum ausgeschlossen werden (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 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 gegeneinander und untereinander abzuwägen sind. **Sonstige öffentliche Belange sowie private Belange sind in der Abwägung zu berücksichtigen, soweit sie auf der jeweiligen Planungsebene erkennbar und von Bedeutung sind.** In der Abwägung sind auch die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete **im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes** zu berücksichtigen; **soweit diese erheblich beeinträchtigt werden können, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit oder Durchführung von derartigen Eingriffen sowie die Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden (Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).**

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

§ 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) Erfolgt in verdichteten Räumen die Regionalplanung durch Zusammenschlüsse von Gemeinden und Gemeindeverbänden zu regionalen Planungsgemeinschaften, kann zugelassen werden, daß ein Plan zugleich die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans nach § 204 des Baugesetzbuchs übernimmt, wenn er den auf Grund des Abschnitts 2 dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften und den Vorschriften des Baugesetzbuchs entspricht (regionaler Flächennutzungsplan). In den Plänen sind sowohl die Festlegungen im Sinne des § 7 Abs. 1 bis 4 als auch die Darstellungen im Sinne des § 5 des Baugesetzbuchs zu kennzeichnen. § 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) Bei Abwägungsmängeln, die nicht nach Absatz 2 Nr. 2 unbeachtlich sind und die durch ein ergänzendes Verfahren behoben werden können, kann ausgeschlossen werden, daß sie zur Nichtigkeit des Plans führen, mit der Folge, daß der Plan bis zur Behebung der Mängel keine Bindungswirkungen entfaltet.

§ 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 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 von den Bindungswirkungen der Ziele der Raumordnung nach § 4 Abs. 1 und 3 erfaßt werden, 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 raumbedeutsamer Maßnahmen **von Personen des Privatrechts** 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

Verwirklichung der Raumordnungspläne

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

§ 14

Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen

Es ist vorzusehen, daß die öffentlichen Stellen und 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 Darstellungen oder Festsetzungen eines den Zielen der Raumordnung angepaßten **Flächennutzungsplans oder Bebauungsplans nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs** entspricht oder widerspricht und sich die Zulässigkeit dieser Planung oder Maßnahme nicht nach einem **Planfeststellungsverfahren oder einem sonstigen Verfahren mit den Rechtswirkungen der Planfeststellung für raumbedeutsame Vorhaben** 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, **von anderen öffentlichen Stellen, die im Auftrag des Bundes tätig sind**, sowie von Personen des Privatrechts nach § 5 Abs. 1 ist vorzusehen, daß im Benehmen mit der zuständigen Stelle oder 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 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.

§ 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 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 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 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 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 4

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 werden 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 wird die Angabe „§ 7 Abs. 2 des Abfallgesetzes“ ersetzt durch die Angabe „§ 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 5

Rückkehr zum einheitlichen Verordnungsrang

Die auf den Artikeln 3 und 4 beruhenden Teile der dort geänderten Rechtsverordnungen können auf Grund der jeweils einschlägigen Ermächtigung durch Rechtsverordnung geändert werden.

Artikel 6

Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes

Das Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. August 1993 (BGBl. I S. 1458), wird wie folgt geändert:

1. § 8 a wird wie folgt gefaßt:

„§ 8 a

Verhältnis zum Baurecht

(1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über den Ausgleich, die Minderung und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

(2) Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuchs, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuchs und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuchs sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht anzuwenden; § 29 Abs. 3 des Baugesetzbuchs bleibt unberührt. Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuchs sowie für Bebauungspläne, soweit sie eine Planfeststellung ersetzen, bleibt die Geltung der Vorschriften über die Eingriffsregelung unberührt.

(3) Entscheidungen über Vorhaben nach § 35 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuchs und 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 bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen 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. Die §§ 8 b und 8 c werden aufgehoben.

Artikel 7

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 9. Oktober 1996 (BGBl. I S. 1498), 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.
 - c) In Satz 2 werden die Wörter „, und Nr. 4“ gestrichen.
3. In der Anlage zu § 3 werden der Punkt am Ende der Nummer 17 durch einen Strichpunkt ersetzt und die folgenden Nummern 18 und 19 angefügt:

„18. Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung ab einer Geschosßfläche von 5 000 m², für die Bebauungspläne aufgestellt werden;

19. Errichtung und Erweiterung von Vorhaben, für die nach Landesrecht zur Umsetzung der Richtlinie 85/337/EWG des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EG Nr. L 175 S. 41), geändert durch Richtlinie 97/11/EG vom 3. März 1997 (ABl. EG Nr. L 73 S. 5), eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgesehen ist, sofern deren Zulässigkeit durch einen Bebauungsplan begründet wird oder ein Bebauungsplan einen Planfeststellungsbeschluß ersetzt.“

Artikel 8

Änderung der Verwaltungsgerichtsordnung

Dem § 47 Abs. 5 der Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), die zuletzt durch Artikel 6 Abs. 3 des Gesetzes vom 25. März 1997 (BGBl. I S. 726) geändert worden ist, 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 Oberverwaltungsgericht die Satzung oder Rechtsverordnung bis zur Behebung der Mängel für nicht wirksam; Satz 2 zweiter Halbsatz ist entsprechend anzuwenden.“

Artikel 9

Änderung des Bundeskleingartengesetzes

Das Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538), wird wie folgt geändert:

1. Nach § 15 wird folgender § 15 a eingefügt:

„§ 15 a

Teilung von Kleingärten

Die Teilung eines Grundstücks, das im Bebauungsplan als Fläche für Dauerkleingärten nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs festgesetzt ist, ist unzulässig, wenn die Teilung oder die mit ihr bezweckte Nutzung mit der Festsetzung des Bebauungsplans nicht vereinbar wäre. Die für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständige Stelle bescheinigt, ob ein zum Zwecke der grundbuchmäßigen Abschreibung neu vermessenes Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des Satzes 1 liegt.“

2. In § 20 a Nr. 3 Satz 5 werden die Wörter „nach Maßgabe des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs“ gestrichen.

Artikel 10

Bekanntmachung des Baugesetzbuchs und des Bundesnaturschutzgesetzes

(1) Das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau kann den Wortlaut des Baugesetzbuchs in der vom Inkrafttreten dieses Gesetzes an geltenden Fassung im Bundesgesetzblatt bekanntmachen und dabei Unstimmigkeiten des Wortlauts berichtigen.

(2) Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit kann den Wortlaut des Bundesnaturschutzgesetzes in der vom Inkrafttreten dieses Gesetzes an geltenden Fassung im Bundesgesetzblatt bekanntmachen und dabei Unstimmigkeiten des Wortlauts berichtigen.

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), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), und das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 1. November 1996 (BGBl. I S. 1626), treten mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes außer Kraft.

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

06.06.97**Anrufung****des Vermittlungsausschusses
durch den Bundesrat**

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

Der Bundesrat hat in seiner 713. Sitzung am 6. Juni 1997 beschlossen, zu dem vom Deutschen Bundestag am 15. Mai 1997 verabschiedeten Gesetz zu verlangen, daß der Vermittlungsausschuß gemäß Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes aus den in der Anlage ersichtlichen Gründen einberufen wird.

Anlage

Gründe für die Anrufung
des Vermittlungsausschusses zum
Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der
Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG)

1. Zu Artikel 1 Nr. 3, 8, 11, 14, 22, 26, 36 bis 39, 46, 54, 55, 58, 60, 78, 82, 94
und 97 (BauGB)

In Artikel 1 sind zu streichen:

- a) in Nummer 3 der § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Absatz 3,
- b) in Nummer 8 der Buchstabe b,
- c) in Nummer 11 der Buchstabe b,
- d) in Nummer 14 in § 11 Abs. 1 Nr. 2 die Wörter "die Durchführung des
Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3,"
- e) in Nummer 22 der Buchstabe a,
- f) in Nummer 26 der § 29 Abs. 3,
- g) Nummer 36,
- h) Nummer 37,
- i) in Nummer 38 der Buchstabe a,
- j) Nummer 39,
- k) Nummer 46,
- l) in Nummer 54 Buchstabe a der Doppelbuchstabe bb,
- m) Nummer 55,
- n) Nummer 58,

- o) Nummer 60,
- p) Nummer 78,
- q) in Nummer 82 in § 212a der Absatz 2
- r) in Nummer 94 in § 243 der Absatz 2 und
- s) in Nummer 97 der Buchstabe c.

Als Folge ist

in Nummer 1 die Inhaltsübersicht wie folgt zu ändern:

- a) Im Ersten Kapitel ist der Siebte Teil zu streichen.
- b) Im Dritten Kapitel ist im Zweiten Teil im Ersten Abschnitt § 200a zu streichen.

Begründung:

Die erst vor relativ kurzer Zeit eingeführte Regelung der §§ 8a bis c Bundesnaturschutzgesetz 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 zur Verschlechterung 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 vorgesehene Regelung ist weder ein Beitrag zur Gesetzesvereinfachung noch zur Förderung der Verständlichkeit und Vollzugsfreundlichkeit von Gesetzen.

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

2. Zu Artikel 1 Nr. 12 (§ 10 BauGB)

Artikel 1 Nr. 12 ist wie folgt zu fassen:

'12. § 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 Verwaltungsbehörde die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht innerhalb der in Satz 2 bezeichneten Frist geltend gemacht oder wenn sie vor Ablauf der Frist erklärt hat, daß sie keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

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

Als Folge ist

Artikel 1 wie folgt zu ändern:

- a) In Nummer 1 ist in der Inhaltsübersicht die Überschrift zu § 10 wie folgt zu fassen:

"Beschluß, aufsichtliche Prüfung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes".

- b) In Nummer 5 Buchstabe b Doppelbuchstabe dd ist im Änderungsbefehl die Angabe "§ 10 Abs. 2" durch die Angabe "§ 10" zu ersetzen.

- c) Nummer 10 ist zu streichen.

- d) In Nummer 14 ist in § 13 nach Satz 2 *) folgender Satz ausgerückt anzufügen:

"Der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung oder Anzeige nach § 10, wenn die Beteiligten innerhalb der Frist den Änderungen oder Ergänzungen nicht widersprochen haben."

- e) In Nummer 17 ist die Verweisung "10 Abs. 3 Satz 2 bis 5" durch die Verweisung "10 Abs. 4 Satz 2 bis 5" zu ersetzen.

- f) In Nummer 19 Buchstabe a ist in § 174a Abs. 2 die Verweisung "§10 Abs. 3" durch die Verweisung "§ 10 Abs. 4" zu ersetzen.

*) vgl. Ziffer 3

g) Nummer 30 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 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 ist § 10 Abs. 4 mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, daß an die Stelle der Bekanntmachung der Genehmigung die Bekanntmachung des Beschlusses der Satzung tritt." '

h) In Nummer 50 Buchstabe c, Nummer 62 Buchstabe b und Nummer 65 Buchstabe c ist die Verweisung "§ 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5" jeweils durch die Verweisung "§ 10 Abs. 4 Satz 2 bis 5" zu ersetzen.

i) Nummer 79 ist zu streichen.

j) Nummer 85 Buchstabe c ist wie folgt zu fassen:

'c) In Nummer 3 wird die Angabe "§ 11 Abs. 3 Satz 2" durch die Angabe "§ 10 Abs. 3 Satz 3" ersetzt.'

k) Nummer 88 ist zu streichen.

l) Nummer 97 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 der Aufwertung des Flächennutzungsplanes und der Stärkung der kommunalen Planungshoheit dienen. Diese Begründung verkennt die mit dem Wegfall verbundenen Risiken, die auch aus einer Änderung des Planungsgeschehens und der Planungsinstrumente resultieren.

Das im Bericht der Expertenkommission zur Novellierung des Baugesetzbuches zitierte Forschungsvorhaben "Art und Umgang von Beanstandungen und Maßgaben im Rahmen des Anzeige- und Genehmigungsverfahrens bei Bebauungsplänen" stellt fest, daß ein erheblicher Teil der Bebauungspläne bei der erstmaligen Einreichung beanstandet wird. Auch wenn ein Teil dieser Fehler bei einer gerichtlichen Kontrolle von vornherein unbeachtlich wäre oder nach Ablauf von ein bzw. sieben Jahren unbeachtlich würde, verbleibt dennoch ein nicht unbeachtlicher Anteil an unheilbaren "Ewigkeitsfehlern". Angesichts dieser Situation ist die aufsichtliche Kontrolle im Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren eine unverzichtbare Voraussetzung für die Rechts- und Investitionssicherheit der Bebauungsplanung. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben und damit häufig auch für bedeutende Investitionsentscheidungen zugunsten des Wirtschaftsstandortes Deutschland (auch der Bericht der unabhängigen Expertenkommission zur Vereinfachung 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. 87 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 privat-wirtschaft-

liche Finanzierung führt zu Forderungen der Investoren, deren Ergebnis wäre, daß der Inhalt der Planung weniger an den Bedürfnissen der Gemeinde als des Investors ausgerichtet wird. Viele Gemeinden sind nicht in der Lage, diesen Forderungen zu widerstehen. Ein Wegfall des Anzeigeverfahrens würde daher gerade zu einer Schwächung der kommunalen Planungshoheit führen, da die Genehmigungsbehörde als Partner der Gemeinden wegfällt, die zumindest in einen größeren Bereich (Regierungsbezirk) verhindern kann, daß Gemeinden gegeneinander ausgespielt werden.

Einer staatlichen Kontrolle in allen Bebauungsplanaufstellungsverfahren stehen die allgemeinen Bestrebungen um Verfahrensbeschleunigungen 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 § 215a 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. Juni 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 Gesetzesbeschluß vorgesehenen Verschärfungen in Artikel 1 Nr. 30 und 31 (Genehmigungspflicht für die dort genannten Satzungen anstelle der nach der geltenden Rechtslage vorgeschriebenen Anzeigepflicht) vermieden werden.

3. Zu Artikel 1 Nr. 14 (§ 13 Nr. 2 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 14 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 ausgerückt 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. 14 § 12 Abs. 6 Satz 3

die Angabe "§ 13" durch die Angabe "§ 13 Satz 1"
zu ersetzen.

Begründung:

Die in Artikel 1 Nr. 14 (§ 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. 14 (§ 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.

4. Zu Artikel 1 Nr. 18 (§ 19 bis 21 BauGB)

Artikel 1 Nummer 18 ist zu streichen.

Als Folge ist

- a) In Artikel 1 Nr. 1 in der Inhaltsübersicht nach § 18 folgender Zweiter Abschnitt einzufügen.

"Zweiter Abschnitt
Teilungsgenehmigung
§ 19 Teilungsgenehmigung
§ 20 Versagungsgründe
§ 21 Inhalt der Genehmigung"

- b) Der bisherige Zweite Abschnitt wird Dritter Abschnitt
c) Artikel 9 Nr. 1 zu streichen.

Begründung:

Der im Gesetz vorgesehene Wegfall der Teilungsgenehmigung (§§ 19 bis 21 BauGB) soll aufgehoben werden. Die Teilungsgenehmigung ist ein wesentliches Element der kommunalen Planung und muß daher erhalten bleiben. Insbesondere in Bebauungsplangebietten ist sie unverzichtbar.

5. Zu Artikel 1 Nr. 22 Buchstabe d und Nr. 22a - neu - (§ 24 Abs. 1 und § 25 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

- a) In Nummer 22 Buchstabe d ist § 24 Abs. 1 wie folgt zu ändern:
- aa) In Nummer 5 sind
die Worte "Wohnbaufläche oder Wohngebiet"
durch die Worte "Baufläche oder Baugebiet"
zu ersetzen.
- bb) In Nummer 6 sind
die Worte "Abs. 2 vorwiegend mit Wohngebäuden"
zu streichen.

b) Nach Nummer 22 ist folgende Nummer 22a einzufügen:

'22a. § 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:

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.

Die Vereinigung größerer Flächen in der Hand der Gemeinden kann weiterhin dazu führen, daß Investoren mit einem Bedarf an großen zusammenhängenden Flächen diese angeboten werden können.

zu Buchstabe b:

Folgeänderung.

6. Zu Artikel 1 Nr. 22 Buchstabe e (§ 24 Abs. 1 nach Satz 1 BauGB)

Artikel 1 Nr. 22 Buchstabe e ist wie folgt zu fassen:

'e) Nach Satz 1 werden folgende Sätze angefügt:

"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. Im Fall der Nummer 5 ... - wie Gesetzesbeschluß -."

Begründung:

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

7. Zu Artikel 1 Nr. 25a - neu - (§§ 28a bis 28c - neu - BauGB)

In Artikel 1 ist nach Nummer 25 folgende Nummer 25a einzufügen:

'25a. Nach § 28 wird folgender Dritter Abschnitt eingefügt:

"Dritter Abschnitt:

Planungswertausgleich

§ 28a

Ausgleichsbetrag des Eigentümers

(1) Der Eigentümer eines Grundstücks, das in einem durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet im Sinne des § 1 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung gelegen ist, hat an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der 70 vom Hundert 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 entwickelt hat, bevor die Gemeinde den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan gefaßt hatte (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 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 Ver-

kehrswert gebildet hat, ist für den Anfangswert der Wert maßgebend, der in vergleichbaren Gebieten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt dort zu erzielen wäre, wo keine Aussicht auf städtebauliche Maßnahmen besteht. Beitragspflichten für Erschließungsanlagen bleiben bei der Ermittlung von Anfangswert und Endwert unberührt. Der für den Planungswertausgleich ermittelte Endwert ist als Verkehrswert für die Verteilungsmasse in einem Umlenungsverfahren zugrunde zu legen.

(3) Die Pflicht zur Zahlung des Ausgleichsbetrages entsteht, wenn die Grundstücke baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen. Bei Vorhaben im Sinne des § 33 kann die Gemeinde Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlich endgültigen Ausgleichsbetrages nach Absatz 1 verlangen, wenn der Abschluß des Bebauungsplanverfahrens innerhalb von vier Jahren zu erwarten ist. Die Vorausleistung ist mit dem endgültigen Betrag zu verrechnen.

(4) Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheides fällig. Vor der Festsetzung ist Ausgleichspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung des Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse zu geben. Die Gemeinde kann im Einzelfall von der Erhebung ganz oder teilweise absehen oder den Ausgleichsbetrag in ein Tilgungsdarlehen umwandeln, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. § 135 Abs. 5 Satz 2, § 154 Abs. 5 Satz 2 bis 4 und die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Bestimmungen über die Stundung und den Erlaß sind entsprechend anzuwenden. Die festgesetzte Verpflichtung zur Leistung des Ausgleichsbetrages ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

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

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

§ 28b

Übernahmeverlangen

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

§ 28c

Zweckbindung

(1) Die Gemeinde ist verpflichtet, die Einnahmen aus dem Planungswertausgleich für ihre Ausgaben zur Entwicklung dieses Baugebietes, zum Erwerb von in diesem Baugebiet gelegenen Grundstücken und zur unverzüglichen Bereitstellung der Infrastruktur für dieses Baugebiet einzusetzen. Die Einnahmen können auch für Infrastrukturmaßnahmen außerhalb des Baugebietes verwendet werden, wenn sie Voraussetzung oder Folge der von den Bauwilligen geplanten Vorhaben in diesem Baugebiet sind.

(2) Sobald die freihändig oder nach § 28b erworbenen, im Baugebiet gelegenen Grundstücke, die nach dem Bebauungsplan ausschließlich für Wohnbebauung vorgesehen sind, baulich nutzbar sind, hat die Gemeinde sie an Bauwillige unter Berücksichtigung breiter Schichten der Bevölkerung zu dem Endwert im Sinne des § 28a Abs. 2 zu veräußern; die §§ 123 bis 135 bleiben unberührt. Die Erwerber haben sich zu verpflichten, die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen.

(3) Ergibt sich sechs Jahre nach Fälligkeit des Ausgleichsbetrages ein Überschuß der erzielten Einnahmen über die nach Absatz 1 getätigten Ausgaben einschließlich der für das Baugebiet eingegangenen Verpflichtungen, so ist dieser Überschuß den Eigentümern der im Baugebiet gelegenen Grundstücke entsprechend dem Verhältnis des geleisteten Ausgleichsbetrages zum Gesamtaufkommen zu erstatten. Hat die Gemeinde nach Erhebung von Vorausleistungen innerhalb von sechs Jahren das Bebauungsplanverfahren nicht abgeschlossen, können 50 vom Hundert der Vorausleistung zurückverlangt werden. Wird in einem Normenkontrollverfahren die Nichtigkeit des Bebauungsplanes festgestellt und nicht innerhalb von vier Jahren ein die Ausgleichspflicht bestätigender Bebauungsplan in Kraft gesetzt, können die Ausgleichspflichtigen die erbrachten Leistungen in vollem Umfang zurückverlangen. Ist 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. Für die Rückabwicklung sind die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge entsprechend anzuwenden." '

Als Folge ist

a) in Nummer 1 in der Inhaltsübersicht nach § 28 folgendes einzufügen:

"Dritter Abschnitt

Planungswertausgleich

§ 28a Ausgleichsbetrag des Eigentümers

§ 28b Übernahmeverlangen

§ 28c Zweckbindung"

b) § 169 Abs. 2 wie folgt zu fassen:

"(2) Die §§ 28a bis 28c (Planungswertausgleich) und die Vorschriften des Vierten Teils des Ersten Kapitels über die Bodenordnung sind im städtebaulichen Entwicklungsbereich nicht anzuwenden."

- c) nach § 245b folgender § 245c einzufügen:

"§ 245c

**Überleitungsvorschrift für den
Planungswertausgleich**

Die §§ 28a bis 28c sind erstmals anzuwenden auf Baugebiete, bei denen die Gemeinde nach dem 31. Dezember 1997 den Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefaßt hat."

- d) in Nummer 1 in der Inhaltsübersicht nach § 245b folgendes einzufügen:

"§ 245c Überleitungsvorschrift für den Planungswertausgleich".

Begründung:

A. Allgemeines

Boden wird erst dann zu Bauland, wenn die Städte und Gemeinden entsprechende planerische Grundlagen schaffen. Zwar besteht bei gewerblichen Bauflächen 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 betrachtet haben. Diese Kommunalpolitik hat auch dazu geführt, daß gewerblich und industriell nutzbare Flächen nicht demselben Kostenanstieg ausgesetzt waren wie Wohnbauflächen. Dennoch haben auch bei solchen Flächen die Gemeinden erhebliche planerische und infrastrukturelle Vorleistungen zu erbringen. Darüber hinaus könnte es gegen Artikel 3 Grundgesetz verstoßen, wenn der von einer Festsetzung für Wohnbauland betroffene Grundeigentümer zum Planungswertausgleich herangezogen würde, dem von einer Festsetzung für Gewerbeflächen betroffenen jedoch der Wertzuwachs ungeschmälert verbleibt, auch wenn die Wertsteigerung bei Gewerbeflächen geringer ausfällt.

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, und die Neuregelung der Umnutzung bisher privilegierter Gebäude werden zudem die Baumöglichkeiten im Außenbereich erleichtern, 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 Siedlungsrändern erforderlich. Diese Zielsetzung erfordert es, die Kommunen der Ballungsräume und Ballungsrandzonen in die Lage zu versetzen, einerseits neues Wohnbauland zu erschließen und schnellstmöglich für den Wohnungsbau zu angemessenen Konditionen zur Verfügung zu stellen, sie andererseits anzuhalten, auch die gewerbliche Nutzung in den für diese Nutzung vorgesehenen Gebieten zu koordinieren. Weder für Wohnen noch für Gewerbe sollte der Außenbereich unkontrolliert freigegeben werden. Die Verfolgung dieser Ziele ist ein Beitrag zur Nachhaltigkeit der Stadtentwicklung im Sinne der UNO-Konferenzen von Rio de Janeiro und Istanbul.

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 Baubebauungsplanes 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, Vergrößerung des Angebotes des öffentlichen Personennahverkehrs und Anbindung des Baugebietes an überörtliche Straßen und an Schienenwege. 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.

Die Regelungen zum städtebaulichen Entwicklungsbereich, ggf. 100 v.H. des Wertzuwachses abzuschöpfen, bleiben der Kommune unter den besonderen Voraussetzungen der §§ 165, 166 erhalten.

B. Zu den Vorschriften im einzelnen:

Zu § 28a

Zwar ist insbesondere der Grundstücksmarkt für Wohnbaugrundstücke explodiert, jedoch sind auch in Wohngebieten und insbesondere in Mischgebieten gewerbliche Nutzungen möglich. Bei der Erhebung des Planungswertausgleichs für alle Baugebiete bedarf es keiner insoweit angreifbaren Abgrenzung, bei welchen Grundstücken die Abschöpfung des Wertzuwachses gerechtfertigt wäre. 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. Wertsteigerungen in einem Baugebiet erfolgen jedoch nicht nur durch planerische Leistungen der Kommune, sondern auch durch eigene Aufwendungen des Grundeigentümers und Dritter (Einrichtung von Arztpraxen, Apotheken, Geschäften des täglichen Bedarfs). Der weit überwiegende Teil ergibt sich jedoch aus der Leistung der Gemeinde, so daß zu ihren Gunsten -zweckgebunden - eine Abschöpfung von 70 v.H. der Wertsteigerung gerechtfertigt ist, andererseits dem Grundeigentümer ein investorischer Anreiz verbleibt.

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 Grundstückverkehr erfolgt ist, soll durch § 28a Abs. 2 Satz 2 sichergestellt werden, daß landwirtschaftliche Flächen mindestens als "begünstigtes Agrarland" bewertet werden (vgl. § 169 Abs. 4 für den städtebaulichen Entwicklungsbereich). Der Erschließungsbeitrag wird ge-

sondert abgerechnet. Es wird außerdem sichergestellt, daß in einem Umlenkungsverfahren nur der durch die Umlegung ggf. zusätzlich erfolgende Wertzuwachs abgeschöpft wird, nicht ein zweites Mal der schon beim Planungswert erhobene.

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 das Grundstück baulich (§ 30 Abs. 1) oder gewerblich genutzt werden kann (vgl. § 8a Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz). Da bereits nach dem Aufstellungsbeschluß der Gemeinde ein Grundstück baulich genutzt werden kann (§ 33), ist es - wie beim Erschließungsbeitrag - gerechtfertigt, Vorausleistungen auf den Planungswertausgleich zu erheben.

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 die oder der Ausgleichspflichtige jedoch zu der vorgesehenen Inanspruchnahme zu hören. Gegenstand der Anhörung werden vor allem die besonderen Umstände des Grundstücks und die persönlichen Verhältnisse der oder des Ausgleichspflichtigen sein, insbesondere können hierbei schon die nach § 28a Abs. 3 vorgesehene Minderung oder Umwandlung in ein Tilgungsdarlehen berücksichtigt werden. Die Regelung zur Vermeidung unbilliger Härten entspricht der Rechtslage bei einer Sanierung oder dem Erschließungsbeitrag, so daß die entsprechenden Regelungen des Baugesetzbuches und die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge Anwendung finden sollen. Wenn nach Festsetzung des Ausgleichsbetrages sich die Vermögensverhältnisse der oder des Ausgleichspflichtigen unvorhersehbar ändern, kann die Gemeinde diesem Umstand wie im Beitragsrecht durch Erlaß oder Stundung Rechnung tragen. Wie der Erschließungsbeitrag, jedoch anders als der Ausgleichsbeitrag 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 Ausgleichsbeiträge soll zur Finanzierung der durch die Erschließungsbeiträge nicht gedeckten Aufwendungen der Gemeinde dienen (Zweckbindung nach § 28c). 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 § 28b

Die Übernahmeverpflichtung der Gemeinde trägt dem grundgesetzlich geregelten Schutz des Eigentums Rechnung und ermöglicht es insbesondere den Eigentümern von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, dies 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. 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 Ersatzfläche anbieten kann, wäre die verlangte weitere Gesamtübernahme für die Gemeinde eine unzumutbare Belastung.

Zu § 28c

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

Ähnlich wie bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§ 169 Abs. 8) verdeutlicht § 28c 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, zum Teil auch außerhalb des Baugebietes selbst (z.B. der Anbau für eine dritte Gruppe im Kindergarten eines benachbarten Baugebietes). 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. Wenn die Gemeinde ein Bebauungsplanverfahren einleitet und die Bebauung auf der Grundlage dieses Entwurfs zuläßt, ist es gerechtfertigt, die Hälfte des erhobenen Planungswertausgleichs für die erbrachten Planungs- und Infrastrukturleistungen zu belassen. Wenn ein Bebauungsplan für nichtig erklärt wird, besteht keine Rechtsgrundlage, ihr

den Planungswertausgleich zu belassen, es sei denn, sie beschließt einen neuen, die Erhebung des Planungswertausgleichs rechtfertigenden Bebauungsplan. Die vorgesehenen Fristen haben sich im Rahmen des Erschließungsbeitragsrechts (§ 133 Abs. 3) bewährt.

Zu § 169

Der städtebauliche Entwicklungsbereich hat besondere Voraussetzungen und eigene Wertabschöpfungsregelungen, so daß - auch wenn für ihn ein Bebauungsplan aufgestellt wird (§ 166 Abs. 1 Satz 2) - für ihn die Regelungen des Planungswertausgleichs keine Anwendung finden können.

Zu § 245c

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

8. Zu Artikel 1 Nr. 30 Buchstabe a0 - neu - (§ 34 Abs. 1 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 30 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.

9. Zu Artikel 1 Nr. 31 Buchstabe d Doppelbuchstabe aa Dreifachbuchstabe aaa (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 31 Buchstabe d Doppelbuchstabe aa Dreifachbuchstabe aaa ist § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 wie folgt zu ändern:

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

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

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

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

Begründung:

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

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

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

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

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

10. Zu Artikel 1 Nr. 31 Buchstabe f (§ 35 Abs. 6 BauGB)

Artikel 1 Nr. 31 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.

11. Zu Artikel 1 Nr. 32 Buchstabe b (§ 36 Abs. 2 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 32 Buchstabe b sind in dem § 36 Abs. 2 anzufügenden Satz die Worte "höhere Verwaltungsbehörde" durch die Worte "nach Landesrecht zuständige Behörde" zu ersetzen.

Begründung:

Die von den Ländern gemeinsam erarbeitete Musterbauordnung (MBO) sieht in § 69a MBO die Ersetzung eines rechtswidrig versagten gemeindliche Einvernehmens vor. Mehrere Länder (u.a. Bayern und Brandenburg) haben eine solche Ersetzungsregelung in ihre Bauordnung übernommen, andere Länder haben die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens kommunalrechtlich geregelt.

Mit der im Gesetz vorgesehenen Regelung wird die Ersetzungsbefugnis der "höheren Verwaltungsbehörde" nach dem Baugesetzbuch zugewiesen, einer Behörde, die ansonsten nur als Genehmigungsbehörde in der Bauleitplanung tätig ist, nicht jedoch im einzelnen Baugenehmigungsverfahren mitwirkt. Während nach MBO und in den Ländern Bayern und Brandenburg die Ersetzung so ausgestaltet ist, daß die Baugenehmigung als Ersatzvornahme im Sinne der kommunalrechtlichen Vorschriften gilt, sieht das Gesetz einen eigenständigen und selbständig anfechtbaren Verwaltungsakt der "höheren Verwaltungsbehörde" gegenüber der Gemeinde vor.

Die Kontrolle kommunaler Entscheidungen im Bereich der gemeindlichen Selbstverwaltung unterliegt der ausschließlichen Gesetzgebungshoheit der Länder, die sowohl die Zuständigkeiten als auch das Verfahren regeln.

Der Änderungsvorschlag ermöglicht es den Ländern, die Zuständigkeit und das Verfahren nach landesrechtlichen Vorschriften zu regeln.

12. Zu Artikel 1 Nr. 73 Buchstabe c (§ 172 Abs. 4 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 73 Buchstabe c ist § 172 Abs. 4 wie folgt zu ändern:

- a) Satz 2 ist zu streichen.
- b) Die Sätze 3 und 4 werden Sätze 2 und 3; dabei sind in Satz 3 die Wörter "des Satzes 3" durch die Wörter "des Satzes 2" zu ersetzen.

Als Folge ist

in Artikel 1 Nr. 73 Buchstabe d die Angabe "Satz 3 und 4" durch die Angabe "Satz 2 und 3" zu ersetzen.

Begründung:

Mit dem Antrag wird hinsichtlich Buchstabe c) die von der Bundesregierung vorgelegte Fassung wiederhergestellt.

Die vom Bundestag beschlossene Fassung würde dazu führen, daß auf die Mieterschaft im Anschluß an nunmehr nicht mehr genehmigungspflichtige Maßnahmen erhebliche finanzielle Mehrbelastungen zukommen können. Dies schließt aufwendige Maßnahmen wie etwa den Einbau eines Fahrstuhles, aber auch die Herstellung eines neuzeitlichen Schall-, Wärme- und Brandschutzes mit ein.

Die vom Bundestag beschlossene Fassung schränkt mit dem weitgehenden Verzicht auf das Genehmigungserfordernis für Änderungsmaßnahmen die ohnehin begrenzten Kontroll- und Einwirkungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand ohne stichhaltigen Grund ein. Insbesondere würde jede Möglichkeit entfallen, bei der Ausführung von im Grundsatz sachgerechten Modernisierungsmaßnahmen wie zum Beispiel dem Einbau eines Bades auf eine kostengünstige Ausführung hinzuwirken. Die vom Bundestag befürchtete Festschreibung eines bauordnungsrechtlichen "Substandards" bei restriktiver Handhabung der Vorschrift findet in der Praxis keine ausreichende Bestätigung. Das Genehmigungserfordernis ermöglicht der öffentlichen Hand vielmehr, entsprechend der Zielsetzung der sozialen Erhaltungssatzungen beträchtliche

Mieterhöhungen zu verhindern und damit die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Eine präventive öffentlich-rechtliche Kontrolle aller Modernisierungsmaßnahmen ist daher unverzichtbar.

13. Zu Artikel 1 Nr. 73a - neu - (§ 174b - neu - BauGB)

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

'73a. 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 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) § 174a Abs. 6 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."

Als Folge ist

in Nummer 1 in der Inhaltsübersicht Zweites Kapitel Dritter Teil im ersten Abschnitt nach § 174a folgendes anzufügen:

"§ 174b Sicherung des Bestandes an Mietwohnungen

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 Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt. Diese Zahl übertrifft sogar noch die in den Jahren 1983 bis 1985 erteilten Bescheinigungen.

Die sprunghafte Zunahme der Umwandlungstätigkeit zeigt unter anderem, daß sowohl das am 01.08.1990 in Kraft getretene Gesetz zur Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters bei Begründung von Wohnungseigentum an 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 das Gesetz 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 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 nichterwerbswilligen 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.

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 Gesetz verfolgten Sicherungszweck.

Zu Absatz 5

Die entsprechende Anwendung von § 174 a Abs. 6 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.

14. Zu Artikel 1 Nr. 96 (§ 245b Abs. 2 BauGB)

In Artikel 1 Nr. 96 ist in § 245b der Absatz 2 wie folgt zu fassen:

"(2) Für § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe c gilt bis zum 31. Dezember 2004 ein Zeitraum von zwölf Jahren."

Begründung:

Die Übergangsregelung soll einerseits den Verhältnissen in den neuen Ländern Rechnung tragen, um den Strukturwandel im ländlichen Raum positiv zu stützen, da gerade in den neuen Ländern viele ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude existieren, bei denen die landwirtschaftliche Nutzung im Zusammenhang mit den Veränderungen in der ehemaligen DDR und durch die Wiedervereinigung aufgegeben worden ist, andererseits aber spezielles Recht nur für die neuen Länder vermeiden.

Dieses Anliegen ist verständlich. Der Gesetzesbeschluß geht aber weit über dieses Ziel hinaus, da diese bis zum 31.12.2004 sowohl für die neuen als auch die alten Länder eine Umnutzung von ehemals landwirtschaftlichen Betrieben ermöglichen würde, deren Betrieb bereits vor Jahrzehnten eingestellt wurde. Dies würde eindeutig der Intention des § 35 Abs. 4 und dem Außenbereichsschutz zuwiderlaufen.

Die vorgeschlagene Neufassung trägt gleichzeitig dem Anliegen der Übergangsvorschrift und dem Außenbereichsschutz Rechnung.

15. Zu Artikel 2 (§ 2 Abs. 2 Nr. 10 ROG)

In Artikel 2 sind in § 2 Abs. 2 Nr. 10 Satz 1 die Worte

"und zusammen mit einer leistungsfähigen Forstwirtschaft dazu beiträgt, Natur und Landschaft zu pflegen und zu gestalten"

durch die Worte

"und gemeinsam mit einer leistungsfähigen, nachhaltigen Forstwirtschaft dazu beiträgt, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie Natur und Landschaft zu pflegen und zu gestalten"

zu ersetzen.

Begründung:

Die nachhaltige Forstwirtschaft dient in vielfältiger Weise dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Viele Waldflächen können beispielsweise ihre Boden-, Wasser- und Biotopschutzfunktion nur durch eine entsprechende Bewirtschaftung auf Dauer erfüllen.

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

Artikel 2 § 5 ist wie folgt zu fassen:

"§ 5

Bindungswirkungen bei besonderen Bundesmaßnahmen

(1) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen von öffentlichen Stellen des Bundes, von anderen öffentlichen Stellen, die im Auftrag des Bundes tätig sind, sowie von 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 Magnetschwebebahnplanungsgesetz, dem Bundeswasserstraßengesetz, dem Atomgesetz, dem Luftverkehrsgesetz oder dem Personenbeförderungsgesetz zu entscheiden ist,

gilt § 4 Abs. 1 oder 3, es sei denn, die Stelle oder 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 Person entfallen, wenn

1. eine Beteiligung nach § 7 Abs. 5 nicht stattgefunden hat, oder

2. das mitgeteilte Ziel der Raumordnung auf einer fehlerhaften Abwägung beruht oder mit der Zweckbestimmung des Vorhabens nicht in Einklang steht und das Vorhaben nicht auf einer anderen geeigneten Fläche durchgeführt werden kann.
- (3) Die Feststellung, ob ein Widerspruch nach Absatz 2 begründet ist, trifft die oberste Landesplanungsbehörde nach gemeinsamer Beratung nach § 19 Abs. 4 Nr. 01. Zuvor ist eine einvernehmliche Lösung unter den Verfahrensbeteiligten innerhalb einer Frist von drei Monaten anzustreben; hierbei ist das für Raumordnung zuständige Bundesministerium und das zuständige Fachministerium des Bundes zu beteiligen.
- (4) Macht die Veränderung der Sachlage ein Abweichen von Zielen der Raumordnung erforderlich, so kann der Vorhabensträger mit Zustimmung der nächsthöheren Behörde innerhalb angemessener Frist, spätestens sechs Monate ab Kenntnis der veränderten Sachlage, nachträglich 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 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."

Begründung:

Unstreitig ist, daß der Bund (entsprechendes gilt für die anderen öffentlichen Stellen, die im Auftrag des Bundes tätig sind sowie für die Personen des Privatrechts nach § 4 Abs. 3, die für den Bund öffentlichen Aufgaben durchführen) 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 (bzw. die anderen öffentlichen Stellen, die im Auftrag des Bundes tätig sind, oder die Personen des Privatrechts nach § 4 Abs. 3, die für den Bund öffentliche Aufgaben durchführen) durch einfache Erklärung (Widerspruch) von der Zielbildung 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 Kläger drängen, geht der in Übereinstimmung mit den allgemein geltenden Rechtsgrundsätzen stehende Änderungsvorschlag davon aus, daß derjenige, der sich auf eine für ihn günstige(re) Rechtsposition beruft, diese dann im Einzelfall auch einklagen muß. D.h. will sich der Bund wegen einer besonderen Bundesmaßnahme von einem Ziel lösen, so muß er, wenn sein Widerspruch erfolglos bleibt, ggf. im Klageweg gegen das Ziel vorgehen.

17. Zu Artikel 2 (§ 9 Abs. 6 Satz 1 ROG)

In Artikel 2 ist § 9 Abs. 6 Satz 1 wie folgt zu fassen:

"Erfolgt die Regionalplanung durch Zusammenschlüsse von Gemeinden und Gemeindeverbänden zu regionalen Planungsgemeinschaften, kann aus raumstrukturellen Gründen zugelassen werden, daß ein Plan zugleich die Funktion eines Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans nach § 204 des Baugesetzbuchs übernimmt, wenn er auf Grund des Abschnitts 2 dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften und den Vorschriften des Baugesetzbuchs entspricht (regionaler Flächennutzungsplan)."

Begründung:

Mit der vom Bundestag beschlossenen Neufassung des § 9 Abs. 6 wird zum Ausdruck gebracht, daß mit der Zusammenführung der beiden Pläne ein neuer Plantyp entsteht. Dieses Bestreben wird geteilt, allerdings sollte diese Möglichkeit nicht nur auf verdichtete Räume beschränkt werden, sondern es sollte generell die Möglichkeit eröffnet werden für solche Räume, in denen es aus raumstrukturellen Gründen angezeigt sein kann, einen gemeinsamen Plan zu erstellen (so z.B. Sanierungsgebiete des Braunkohlen- oder Uranerzbergbaus, ländlicher Raum).

18. Zu Artikel 2 (§ 13 ROG)

Artikel 2 § 13 ist wie folgt zu ändern:

a) § 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."

b) Der Wortlaut des § 13 wird § 7 Abs. 9.

Als Folge ist

die Inhaltsübersicht entsprechend anzupassen.

Begründung:

Das Planungsgebot war im Gesetzentwurf der Bundesregierung ursprünglich vorgesehen. Damit sollte, so die Begründung, die Vollzugslücke geschlossen werden, wenn eine Gemeinde ihrer Beachtens- und Anpassungspflicht nicht nachkommt. Zudem sollten die bestehenden Unsicherheiten hinsichtlich der Erstplanungspflicht aufgrund § 1 Abs. 4 BauGB dahingehend behoben werden, daß mit der Regelung im ROG klargestellt wird, daß diese besteht. Diese Erfordernisse bestehen nach wie vor.

Der Bundesrat hat zur Präzisierung der Regelung die o.g. Formulierung vorgeschlagen. Damit soll den Gesetzgebern der Länder bei der erforderlichen Ausgestaltung des Planungs- und Anpassungsverlangens der Spielraum gewährleistet werden, der einer rahmenrechtlichen Vorgabe angemessen ist. Zugleich wird mit der Formulierung möglichen Mißdeutungen hinsichtlich des Verhältnisses zur materiellen Regelung der Anpassungspflicht in § 1 Abs. 4 BauGB vorgebeugt.

19. Zu Artikel 6 Nr. 1 Buchstabe a - neu - (§ 8a Abs. 1 BNatSchG)

Artikel 6 Nr. 1 ist wie folgt zu fassen:

'1. § 8a wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 werden nach Satz 2 folgende Sätze 3 und 4 eingefügt:

"Dabei sind entsprechende Festsetzungen auch in einem Bebauungsplan mit räumlich getrennten Teilbereichen zulässig. Als Kompensation können im übrigen auch Maßnahmen festgesetzt werden, die mit Zustimmung der für Naturschutz zuständigen Behörde bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt worden sind (Ökokonto)."

b) ...(weiter nächster Anrufungsgrund) ...'

Als Folge ist

a) in § 8a Abs. 1 Satz 5 sind die Wörter "Sätze 1 bis 4" durch die Wörter "Sätze 1 bis 6" zu ersetzen.

b) in § 8a Abs. 3 Satz 2 und in § 8a Abs. 5 Nr. 1 sind die Wörter "Absatz 1 Satz 4" jeweils durch die Wörter " Absatz 1 Satz 6" zu ersetzen.

Begründung:

Zu Satz 3:

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 dieser Maßnahmen für die Gemeinden sichergestellt. Gleichzeitig wird deutlich, daß es sich bei den Bebauungsplänen mit räumlich getrennten Teilbereichen formal um einen Bebauungsplan mit mehreren Geltungsbereichen handelt. Diese Konstruktion stellt auch sicher, daß das rechtliche Schicksal von Bau- und Kompensationsflächen untrennbar miteinander verbunden ist. Läßt man demgegenüber zu, daß die Maßnahmen in zwei (oder mehreren) selbständigen Be-

bauungsplänen geregelt werden, so ist nicht auszuschließen, daß beispielsweise der "Kompensationsplan" erfolgreich gerichtlich angegriffen werden könnte, während der die eigentliche Bebauung regelnde Plan (allein) Bestand haben würde.

Zu Satz 4:

Satz 4 trägt dem Gedanken Rechnung, daß eine vorbeugende Kompensation letztlich einen effektiveren Naturschutz darstellt, als der bisher übliche "Reparaturbetrieb".

20. Zu Artikel 6 Nr. 1 Buchstabe b *) - neu - (§ 8a Abs. 3 Satz 4 - neu - BNatSchG)

In Artikel 6 Nr. 1 ist nach Buchstabe a folgender Buchstabe b anzufügen:

'b) In Absatz 3 wird an den bisherigen Satz 3 folgender Satz angefügt:

"Widerspruch und Anfechtungsklage gegen die Geltendmachung des Kostenerstattungsbetrages durch die Gemeinde haben keine aufschiebende Wirkung." '

Begründung:

Die Regelung soll sicherstellen, daß die Finanzierung der notwendigen öffentlichen Aufgabe, die nach § 8a Abs. 1 Satz 5 festgesetzten Kompensationsmaßnahmen durchzuführen, nicht gefährdet wird.

*) angepaßt an Ziffer 19