

Gesetzentwurf **der Bundesregierung**

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes

A. Zielsetzung

Das 1960 verabschiedete Bundesbaugesetz wird den Anforderungen nicht mehr gerecht, die die tiefgreifenden Änderungen in Wirtschaft und Gesellschaft an die baulichen Strukturen der städtischen und ländlichen Gemeinden stellen. Es läßt eine zeitgemäße Stadt- (Gemeinde-)entwicklung nicht zu und enthält nur unzureichende Handhaben, die es der Gemeinde ermöglichen, in dem gebotenen Maß auf die Verwirklichung eines Bebauungsplanes Einfluß zu nehmen. Auch die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger an der Aufstellung der Bauleitplanung werden unserem heutigen Demokratieverständnis nicht mehr gerecht. Als besonders schwerwiegender Mangel wird der generelle Verzicht des Bundesbaugesetzes auf eine Inanspruchnahme von Wertsteigerungen des Grund und Bodens angesehen, die lediglich durch städtebauliche Maßnahmen und Leistungen der Allgemeinheit bedingt sind. Demgegenüber werden die auf Grund notwendiger Planänderungen eintretenden Nachteilsausgleichungen immer der Allgemeinheit aufgebürdet.

Das Städtebauförderungsgesetz hat diese Unzulänglichkeiten des Bundesbaugesetzes in seinem Geltungsbereich beseitigt oder wenigstens entschärft. Entsprechend der Regierungserklärung des Bundeskanzlers vom 18. Januar 1973 sollen mit dem vorliegenden Gesetzentwurf vor allem Grundsätze des Städtebauförderungsgesetzes in das allgemeine Städtebaurecht übertragen und die bodenpolitische Situation der Gemeinden verbessert werden. Die Steigerung im Kaufwert, die Grundstücken durch Planungen und Investitionen der öffentlichen Hand zufällt, soll zur Finanzierung städtebaulicher Maßnahmen herangezogen werden.

B. Lösung

Entsprechend den Regelungen des Städtebauförderungsgesetzes sieht der Entwurf vor, daß bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Bürger umfassend und möglichst frühzeitig über die beabsichtigte Planung unterrichtet werden. Das rechtliche Instrumentarium zur Festsetzung der zulässigen Nutzung und zur Durchführung eines Bebauungsplanes wird erweitert; nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen sollen durch einen Sozialplan möglichst vermieden oder wenigstens gemildert werden. Das Vorkaufsrecht wird aus seinen engen sachlichen und räumlichen Bindungen befreit und zur Wiederherstellung seiner Funktionsfähigkeit durch ein limitierendes Vorkaufsrecht ergänzt. Die durch städtebauliche Maßnahmen, d. h. durch Maßnahmen und Leistungen der öffentlichen Hand in bestimmten Gebieten eintretenden Wertsteigerungen der Grundstücke sollen teilweise bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung nicht berücksichtigt bzw. durch einen vom Eigentümer zu zahlenden Ausgleichsbetrag nach Abschluß der Bebauung zur Finanzierung der Infrastruktur herangezogen werden. Der Planungsschadensersatz wird unter Schutz eines berechtigten Vertrauens auf einen Bebauungsplan eingeschränkt.

Über das Städtebauförderungsgesetz hinaus ist vorgesehen, daß die Bauleitplanung sich in eine städtebauliche Entwicklungsplanung einfügen soll. Die Einführung einer Entwicklungsgenehmigung soll gewährleisten, daß sich der Verdichtungsprozeß in den Städten in Abstimmung mit den notwendigen Infrastrukturmaßnahmen vollzieht. Dem Strukturwandel in der Landwirtschaft schließlich wird vor allem durch eine Änderung der Vorschriften über das Bauen im Außenbereich Rechnung getragen werden, ohne daß damit einer Zersiedlung der Landschaft Vorschub geleistet wird.

C. Alternativen

keine

D. Kosten

Dem Bund und den Ländern entstehen durch das Gesetz keine zusätzlichen Kosten. Den Mehrkosten der Gemeinden durch erhöhten Verwaltungsaufwand stehen zusätzliche Einnahmen gegenüber.

Bundesrepublik Deutschland
der Bundeskanzler
I/4 (III/3) – 841 06 – Ba 8/74

Bonn, den 22. August 1974

An den Präsidenten
des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes mit Begründung und Vorblatt (Anlage 1).

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Der Bundesrat hat in seiner 407. Sitzung am 21. Juni 1974 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Gesetzentwurf wie aus der Anlage 2 ersichtlich Stellung zu nehmen.

Die Auffassung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates ist in der Gegenäußerung (Anlage 3) dargelegt.

Der Stellvertreter des Bundeskanzlers
Genscher

Anlage 1

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes

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

Artikel 1**Änderung und Ergänzung des Bundesbaugesetzes**

Das Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 341), zuletzt geändert durch § 32 des Abfallbeseitigungsgesetzes vom 7. Juni 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 873), wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift des Ersten Teils des Gesetzes erhält folgende Fassung:

„ERSTER TEIL**Städtebauliche Entwicklungsplanung
und Bauleitplanung“**

2. § 1 erhält folgende Fassung:

„§ 1**Städtebauliche Entwicklungsplanung**

Die städtebauliche Entwicklungsplanung als Teil einer umfassenden Entwicklungsplanung der Gemeinde, die als übergeordnete Planung für den Gesamtbereich Zielvorstellungen entwickelt und die gemeindlichen Tätigkeiten aufeinander abstimmt, setzt den Rahmen für eine, insbesondere den sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Erfordernissen dienende städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebiets einschließlich der raumwirksamen Investitionen der Gemeinde und deren Zeit- und Rangfolgen; sie ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.“

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

„§ 1 a**Aufgabe, Begriff und Grundsätze
der Bauleitplanung**

(1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzes vorzubereiten und zu leiten.

(2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

(3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

(4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen; ist eine städtebauliche Entwicklungsplanung der Gemeinde vorhanden, so haben sich die Bauleitpläne in diese einzufügen.

(5) Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Sie sollen sich nach den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, ihrer Sicherheit und Gesundheit richten sowie den Wohnbedürfnissen und der Eigentumsbildung dienen; sie sollen auch der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dienen und den natürlichen Gegebenheiten und der Entwicklung der Landschaft Rechnung tragen. Auf erhaltenswerte Bauten, Straßen, Plätze und Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie auf die Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere der Landschaft als Erholungsraum, des Bodens einschließlich mineralischer Rohstoffvorkommen, des Wassers, des Klimas und der Luft soll Rücksicht genommen werden.

(6) Die weiteren für die Planung erheblichen Belange, insbesondere des Umweltschutzes, der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich einer mit der angestrebten Entwicklung abgestimmten Verkehrsbedien-
ung durch den öffentlichen Personennahverkehr, der Jugendförderung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung sollen bei der Bauleitplanung beachtet werden. Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge sind zu berücksichtigen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur in dem notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden.

(7) Bei Anwendung der Grundsätze der Absätze 5 und 6 sind die öffentlichen und privaten Belange im Hinblick auf die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des ganzen Gemeindegebiets nach pflichtgemäßem Ermessen gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen.“

4. § 2 wird wie folgt geändert:

- a) Die Überschrift erhält folgende Fassung:

„§ 2**Aufstellung der Bauleitpläne, Beteiligung
der Bürger und der Träger
öffentlicher Belange“**

- b) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Die Gemeinde hat den Beschluß, einen Bauleitplan aufzustellen, ortsüblich bekanntzumachen.“

- c) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 3 a eingefügt:

„(3 a) Die Gemeinde hat die Bürger möglichst frühzeitig über die Grundlagen sowie die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung in geeigneter Weise zu unterrichten und allgemein Gelegenheit zur Äußerung zu geben. Sie soll dabei auch verschiedene Lösungen für die städtebauliche Entwicklung des Gebiets gegenüberstellen, soweit diese sich nach den Zielen, Zwecken und Auswirkungen der Planung wesentlich unterscheiden. Das Ergebnis der Erörterungen ist in einem Bericht darzustellen. Jedermann kann in den Bericht Einsicht nehmen.“

- d) Absatz 5 erhält folgende Fassung:

„(5) Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sollen die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, möglichst frühzeitig beteiligt werden. In ihrer Stellungnahme haben sie der Gemeinde auch Aufschluß über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Diese Beteiligten sollen innerhalb einer von der Gemeinde angegebenen angemessenen Frist Stellung nehmen oder der Gemeinde vor Ablauf der Frist den Zeitraum mitteilen, den sie voraussichtlich für die Abgabe ihrer Stellungnahme benötigen werden; äußern sie sich nicht fristgemäß, so kann die Gemeinde davon ausgehen, daß die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bauleitplan nicht berührt werden.“

- e) In Absatz 10 Satz 1 werden die Worte „Der Bundesminister für Wohnungsbau“ ersetzt durch die Worte „Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau“.

- f) Absatz 10 Satz 1 Nr. 3 erhält folgende Fassung:

„3. die nähere Bestimmung der Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung unter Berücksichtigung der Grundsätze des § 1 a Abs. 5 und 6 in Gebieten, für die Bebauungspläne im Sinne des § 30 nicht aufgestellt sind;“.

5. § 3 erhält folgende Fassung:

„§ 3

Gemeinsamer Flächennutzungsplan

- (1) Benachbarte Gemeinden sollen einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufstellen, wenn ihre städtebauliche Entwicklung wesent-

lich durch gemeinsame Voraussetzungen und Bedürfnisse bestimmt wird oder gemeinsame Flächennutzungspläne einen gerechten Ausgleich der verschiedenen Belange ermöglichen. Ein gemeinsamer Flächennutzungsplan soll insbesondere aufgestellt werden, wenn die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder wenn Einrichtungen und Anlagen des öffentlichen Verkehrs, insbesondere des öffentlichen Personennahverkehrs, sonstige Erschließungsanlagen sowie Gemeinbedarfs- oder sonstige Folgeeinrichtungen eine gemeinsame Planung erfordern. Der gemeinsame Flächennutzungsplan kann von den beteiligten Gemeinden nur gemeinsam aufgehoben, geändert und ergänzt werden; die Gemeinden können vereinbaren, daß sich die Bindung nur auf bestimmte räumliche und sachliche Teilbereiche erstreckt.

(2) Ist eine gemeinsame Planung nur für räumliche oder sachliche Teilbereiche erforderlich, genügt anstelle eines gemeinsamen Flächennutzungsplans eine Vereinbarung der beteiligten Gemeinden über bestimmte Darstellungen im Flächennutzungsplan.“

6. § 4 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 werden die Worte „insbesondere aus Gründen der Raumordnung“ gestrichen.

- b) Nach Satz 1 wird folgender Satz 1 a eingefügt:

„Ist der Zusammenschluß aus Gründen der Raumordnung und Landesplanung geboten, kann den Antrag auch die für die Landesplanung nach Landesrecht zuständige Stelle stellen.“

- c) In Satz 2 werden hinter dem Wort „Landesregierung“ die Worte „oder die von ihr bestimmte Stelle“ eingefügt.

7. Nach § 4 wird folgender § 4 a eingefügt:

„§ 4 a

Bauleitplanung bei Gebiets- oder Bestandsänderung und der Bildung von Planungsverbänden

- (1) Werden Gemeinden in ihrem Gebiet oder Bestand geändert, so gelten bestehende Flächennutzungspläne bis zum Ablauf von drei Jahren nach Inkrafttreten der Gebiets- oder Bestandsänderung fort, soweit nicht durch Landesrecht etwas anderes bestimmt wird. Dies gilt auch für räumliche und sachliche Teile der Flächennutzungspläne. Die Befugnis und die Pflicht der Gemeinde, fortgeltende Flächennutzungspläne aufzuheben oder für das neue Gemeindegebiet zu ergänzen oder durch einen neuen Flächennutzungsplan zu ersetzen, bleibt unberührt.

(2) Verfahren zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen können nach einer Gebiets- oder Bestandsänderung in ihrem jeweiligen Stand fortgeführt werden. Satz 1 gilt entsprechend bei Bildung von Planungsverbänden und für Zusammenschlüsse nach § 4 Abs. 8. Die höhere Verwaltungsbehörde kann verlangen, daß bestimmte Verfahrensabschnitte wiederholt werden."

8. § 5 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

"(1) In dem Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen."

b) In Absatz 2 erhalten die Nummern 2 und 5 folgende Fassung:

"2. die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen und mit kulturellen Gebäuden und Einrichtungen;

5. die Grünflächen, Friedhöfe sowie die Flächen für Freizeit und Erholung, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Camping-, Zelt- und Badeplätze;"

c) In Absatz 2 wird nach Nummer 5 folgende Nummer 5 a eingefügt:

"5 a. die Flächen, auf denen Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz der Bevölkerung vor störenden Einwirkungen wie Lärm, Erschütterungen, Staub oder Abgasen notwendig sind;"

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

"(2 a) Im Flächennutzungsplan kann die beabsichtigte Reihenfolge für die Verwirklichung der Planung dargestellt werden."

e) Absatz 3 erhält folgende Fassung:

"(3) Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, sollen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden."

f) Dem Absatz 7 wird folgender Satz 2 angefügt:

"In dem Erläuterungsbericht sind auch die sich aus der Raumordnung und Landesplanung sowie die sich aus einer Entwicklungsplanung der Gemeinde ergebenden Ziele der städtebaulichen Entwicklung darzulegen."

9. Dem § 6 Abs. 6 wird folgender Satz 2 angefügt:
"Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan wirksam."

10. § 9 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

"(1) Der Bebauungsplan setzt, soweit es erforderlich ist, durch Zeichnung, Farben, Schrift oder Text fest:

1. die Art und das Maß der baulichen Nutzung;
2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
3. die Mindestgröße, die Mindestbreite und die Mindestdiefe der Baugrundstücke;
4. die Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten;
5. die Flächen für den Gemeinbedarf;
6. die überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehenen Flächen sowie die Flächen, auf denen ganz oder teilweise Wohngebäude nur im sozialen Wohnungsbau oder zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse bestimmter Bevölkerungsgruppen unter Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen errichtet oder genutzt werden dürfen;
7. den besonderen Nutzungszweck von Flächen, deren Lage und Nutzung durch besondere städtebauliche Gründe bestimmt ist;
8. die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung;
9. die Verkehrsflächen und ihre besondere Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche und Flächen für das Parken von Fahrzeugen, sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen;
10. die Versorgungsflächen;
11. die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen;

12. die Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen;
13. die öffentlichen und privaten Grünflächen, Friedhöfe und Flächen für Freizeit und Erholung wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Camping-, Zelt- und Badeplätze;
14. die Wasserflächen;
15. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;
16. die Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft;
17. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können;
18. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen;
19. die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen;
20. Gebiete, in denen bestimmte Anlagen, die die Luft erheblich verunreinigende Stoffe verwenden, nicht errichtet werden dürfen;
21. die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung sowie die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Einwirkungen und die Anlagen und Vorkehrungen bei Nutzungen, welche die Sicherheit oder die Gesundheit der Allgemeinheit oder der Nachbarschaft gefährden oder beeinträchtigen können, insbesondere durch störende Einwirkungen wie Lärm, Erschütterungen, Staub und Abgase;
22. für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder für Teile davon, mit Ausnahme der land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen im Sinne des Gesetzes über die Bodennutzungs- und Ertragsverhältnisse vom 23. Juni 1964 in der Fassung des Gesetzes vom 21. Dezember 1970 (Bundesgesetzbl. I S. 1876),
 - a) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
 - b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern.“

- b) Nach Absatz 1 werden folgende Absätze 1 a bis 1 c eingefügt:

„(1 a) Bei Festsetzungen nach Absatz 1 ist, soweit erforderlich, auch die Höhenlage festzusetzen.

(1 b) Festsetzungen nach Absatz 1 können für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen gesondert getroffen werden; dies gilt auch, soweit Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche vorgesehen sind.

(1 c) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, daß die bauliche Nutzung des Gebiets oder von Teilen des Gebiets oder daß bestimmte Nutzungen erst zulässig sind, wenn die Errichtung bestimmter im Bebauungsplan bezeichneter Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs, insbesondere des öffentlichen Personennahverkehrs, von Erschließungsanlagen sowie von Gemeinbedarfs- oder sonstigen Folgeeinrichtungen gesichert ist.“

- c) Absätze 2, 3 und 6 erhalten folgende Fassung:

„(2) Die Länder können durch Rechtsvorschriften bestimmen, daß auf Landesrecht beruhende Regelungen, für die eine konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes nicht besteht, in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften dieses Gesetzes Anwendung finden.“

(3) Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, oder Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, sollen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

(6) Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans darzulegen. Enthält der Bebauungsplan Festsetzungen nach Absatz 1 Nrn. 6 und 7, sind die Gründe hierfür besonders darzulegen. In der Begründung sollen insbesondere die überschlägig ermittelten Kosten angegeben werden, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen. Außerdem sind in der Begründung bodenordnende und sonstige Maßnahmen darzulegen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll.“

11. Dem § 11 wird folgender Satz 4 angefügt:

„Die Genehmigung kann auch unter der Auflage erteilt werden, daß die bauliche Nutzung des Gebiets oder von Teilen des Gebiets oder daß bestimmte bauliche Nutzungen erst zulässig sind, wenn die Errichtung bestimmter erforderlicher Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs, insbesondere des öffentlichen Personennahverkehrs, von Erschließungsanlagen sowie von Gemeinbedarfs- oder sonstigen Folgeeinrichtungen gesichert ist.“

12. § 12 erhält folgende Fassung:

„§ 12

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die Gemeinde hat die Genehmigung des Bebauungsplans ortsüblich bekanntzumachen und spätestens gleichzeitig den Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht (§ 2 Abs. 8) bereitzuhalten. In der Bekanntmachung ist anzugeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.“

13. Dem § 13 Abs. 1 wird folgender Satz 2 angefügt:

„§ 2 Abs. 1 S. 2 und Abs. 3 a finden keine Anwendung.“

14. Nach § 13 wird folgender § 13 a eingefügt:

„§ 13 a

Erörterungen, Sozialplan

(1) Wird ein Bebauungsplan voraussichtlich zu wesentlichen Umstrukturierungen in dem Gebiet führen und werden sich die Umstrukturierungen voraussichtlich für die davon unmittelbar Betroffenen erheblich nachteilig auf ihre persönlichen Lebensumstände, insbesondere im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich, auswirken, so hat die Gemeinde, sobald dies nach dem Stand der Planung möglich ist, Vorstellungen zu entwickeln und mit den Betroffenen zu erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können (Grundsätze für den Sozialplan).

(2) Sobald und soweit es erforderlich ist, soll die Gemeinde nach Inkrafttreten des Bebauungsplans die Erörterungen mit den unmittelbar Betroffenen fortsetzen und dabei namentlich Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, Lebensalter, Wohnbedürfnisse, soziale Verflechtungen sowie örtliche Bindungen und Abhängigkeiten berücksichtigen. Die Gemeinde soll den Betroffenen bei ihren eigenen Bemühungen, nachteilige Auswirkungen zu vermei-

den oder zu mildern, helfen, insbesondere beim Wohnungswechsel und beim Umzug von Betrieben; soweit Leistungen nach dem Arbeitsförderungsgesetz vom 25. Juni 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 582) in Betracht kommen können, soll die Gemeinde hierauf hinweisen und die Betroffenen an das zuständige Arbeitsamt verweisen. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Gemeinde zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen, oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Gemeinde erforderlich, hat die Gemeinde geeignete Maßnahmen zu prüfen.

(3) Das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen nach Absatz 2 sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Gemeinde und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung sind schriftlich darzustellen (Sozialplan). Der Sozialplan ist laufend zu ergänzen.“

15. § 14 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 Nr. 3 erhält folgende Fassung:

„3. genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden dürfen.“

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

„(2 a) Bei Grundstücken, die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre liegen, darf eine Bodenverkehrsgenehmigung nach § 19 nicht erteilt werden; Absatz 2 Satz 1 gilt entsprechend.“

16. In § 15 werden

- a) nach den Worten „gegeben sind“ die Worte „oder ist eine beschlossene Veränderungssperre noch nicht in Kraft getreten,“ eingefügt;
- b) die Worte „baulicher Anlagen“ durch die Worte „von Vorhaben“ ersetzt;
- c) die Worte „die bauliche Anlage“ durch die Worte „das Vorhaben“ ersetzt.

17. § 16 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Die Gemeinde hat die Veränderungssperre zusammen mit der Genehmigung ortsüblich bekanntzumachen; sie kann die genehmigte Satzung auch öffentlich auslegen. § 12 Satz 2 und 3 gilt sinngemäß.“

18. § 19 Abs. 4 wird wie folgt geändert:

- a) Satz 3 wird gestrichen.

- b) Dem Satz 2 werden folgende Sätze 3 bis 5 angefügt:

„Über die Genehmigung ist binnen drei Monaten zu entscheiden. Kann die Prüfung des Antrags in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden, ist dies vor Ablauf der Frist dem Antragsteller in einem Zwischenbescheid mitzuteilen. Durch den Zwischenbescheid verlängert sich die in Satz 3 bezeichnete Frist um weitere drei Monate; der Antragsteller ist hierauf hinzuweisen. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird.“

19. § 24 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 Nr. 1 erhält folgende Fassung:

„1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sowie in Gebieten liegen, für die die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen hat, oder“.

- b) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht nicht zu, wenn

1. der Erwerber sich schriftlich verpflichtet, das Grundstück binnen einer angemessenen Frist entsprechend den vorhandenen baurechtlichen Festsetzungen zu nutzen oder
2. ein Grundstück von einem öffentlichen Bedarfsträger zu einem in § 39 i bezeichneten Zweck erworben wird.“

- c) Absätze 4 und 5 erhalten folgende Fassung:

„(4) Das Vorkaufsrecht kann nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrages durch Verwaltungsakt gegenüber dem Veräußerer ausgeübt werden. §§ 504, 505 Abs. 2, §§ 506 bis 509, 510 Abs. 1 und § 512 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind anzuwenden. Nach Mitteilung des Kaufvertrages ist auf Ersuchen der Gemeinde zur Sicherung ihres Anspruchs auf Übereignung des Grundstücks eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen; die Gemeinde trägt die Kosten der Eintragung der Vormerkung und ihrer Löschung. Das Vorkaufsrecht ist nicht übertragbar. Bei einem Eigentumserwerb aufgrund der Ausübung des Vorkaufsrechts erlöschen rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte. Wird die Gemeinde nach Ausübung des Vorkaufsrechts im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen, so kann sie das Grundbuchamt ersuchen, eine zur Sicherung des Übereignungsanspruchs des Käufers im Grundbuch eingetragene Vormerkung zu löschen; sie

darf das Ersuchen nur stellen, wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts für den Käufer unanfechtbar ist.

(5) Ein Kaufvertrag über ein Grundstück ist der Gemeinde unverzüglich mitzuteilen. Das Grundbuchamt darf bei Veräußerungen den Erwerber als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist. Besteht ein Vorkaufsrecht nicht oder wird es nicht ausgeübt, hat die Gemeinde auf Antrag eines Beteiligten darüber unverzüglich ein Zeugnis auszustellen und zugleich die Vertragsparteien auf die Vorschriften über die Bemessung von Entschädigungsleistungen (§ 96 a) und über die Ausgleichsbeträge (§§ 135 a und 135 b) hinzuweisen. Das Zeugnis gilt als Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts.“

20. § 25 erhält folgende Fassung:

„§ 25

Besonderes Vorkaufsrecht

(1) In Gebieten, in denen ein Vorkaufsrecht nach § 24 nicht besteht und in denen nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie den städtebaulichen Entwicklungszielen des Flächennutzungsplans oder einer Entwicklungsplanung der Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht kommen, kann die Gemeinde im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht. § 24 Abs. 2 Sätze 1 und 2 Nr. 2, Absätze 3 bis 5 sind anzuwenden.

(2) Die Satzung bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. § 6 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 bis 4 gilt entsprechend. Die Satzung ist zusammen mit der Genehmigung in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen. Die Gemeinde kann die genehmigte Satzung auch öffentlich auslegen; § 12 Satz 2 und 3 gilt entsprechend.“

21. Nach § 25 wird folgender § 25 a eingefügt:

„§ 25 a

Besonderes Vorkaufsrecht zum Erwerb von Austausch- oder Ersatzland

Beabsichtigt die Gemeinde einem Eigentümer, **dessen Grundstück im Rahmen städtebaulicher Maßnahmen benötigt wird**, Austausch- oder Ersatzland zur Verfügung zu stellen, steht ihr auch außerhalb der in §§ 24 und 25 bezeichneten Gebiete im Gemeindegebiet ein Vorkaufsrecht an einem Grundstück zu, das für diesen Zweck geeignet ist und verwendet werden soll.

§ 24 Abs. 2 Sätze 1 und 2 Nr. 2, Absätze 3 bis 5 sind anzuwenden. Der Gemeinde steht das Vorkaufsrecht nicht zu, wenn das Grundstück land- oder forstwirtschaftlich genutzt wird und die nach Landesrecht zuständige Behörde gegenüber der Gemeinde erklärt hat, daß das Grundstück für Zwecke der Verbesserung der Agrarstruktur benötigt wird."

22. § 26 erhält folgende Fassung:

„§ 26

Veräußerungspflicht der Gemeinde

(1) Die Gemeinde hat Grundstücke, die sie nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 und § 25 erworben hat, zu veräußern. Von dieser Verpflichtung sind Grundstücke ausgenommen, die für öffentliche Zwecke oder für beabsichtigte städtebauliche Maßnahmen als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden.

(2) In den Fällen des § 24 Abs. 1 Nr. 1 sind die Grundstücke nach Maßgabe der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung an Bauwillige zu veräußern, die glaubhaft machen, daß sie die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, seinen Zwecken und Zielen nutzen werden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn in den Fällen des § 25 die erworbenen Grundstücke in den Geltungsbereich eines Bebauungsplans einbezogen werden. § 89 Abs. 3 und 4 Satz 3 findet Anwendung."

23. § 27 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Die Gemeinde kann das ihr gemäß §§ 24, 25 und 25 a zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines anderen (Begünstigter) ausüben, wenn dieser einverstanden ist, die Gewähr bietet für die Verwirklichung der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts verfolgten Ziele und wenn das Grundstück

1. für öffentliche Zwecke benötigt wird oder
2. mit Wohngebäuden im sozialen Wohnungsbau oder zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse bestimmter Bevölkerungsgruppen bebaut werden soll oder
3. mit Eigenheimen bebaut werden soll oder in einem Gebiet liegt, das nach städtebaulichen Erfordernissen als Eigenheimgebiet entwickelt werden soll. Kaufeigenheime und Kleinsiedlungen stehen Eigenheimen gleich.

In den Fällen der Nummern 2 und 3 gilt § 26 Abs. 2 entsprechend. In den Fällen des § 25 a kann das Vorkaufsrecht für denjenigen ausgeübt werden, der das Grundstück als Austausch- oder Ersatzland erhalten soll."

24. In § 28 Satz 1 werden nach dem Wort „begründet“ die Worte, „in den Fällen des § 25 a ausgeübt“ eingefügt.

25. Nach § 28 wird folgender § 28 a eingefügt:

„§ 28 a

Herabsetzung des Preises
bei Ausübung des Vorkaufsrechts

(1) Rechtfertigen Tatsachen die Annahme, daß in einem Gebiet nach § 24 oder § 25 überhöhte Kaufpreise vereinbart werden, so hat die Gemeinde zu beschließen, daß bei Ausübung des Vorkaufsrechts in diesem Gebiet die folgenden Absätze 2 bis 6 gelten; ein Kaufpreis gilt als überhöht, wenn er den Betrag überschreitet, der sich bei Anwendung der §§ 95, 96 und 96 a Abs. 2 und 3 ergeben würde. Der Beschluß ergeht als Satzung. § 12 gilt sinngemäß. In der Bekanntmachung ist auf die Vorschriften der Absätze 2 und 6 hinzuweisen.

(2) Bei Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Betrag zu zahlen, der sich auf Grund der §§ 95, 96 und 96 a Abs. 2 und 3 ergibt. Die Vertragsparteien sind vor Ausübung des Vorkaufsrechts zu hören. Auf schriftliches Verlangen einer Vertragspartei hat die Gemeinde ein Gutachten des Gutachterausschusses (§ 137) einzuholen. Durch das Verlangen wird die Frist der § 24 Abs. 4 Satz 1 bis zum Eingang des Gutachtens bei der Gemeinde unterbrochen. Satz 4 gilt entsprechend, wenn die Gemeinde ohne Verlangen nach Satz 3 ein Gutachten des Gutachterausschusses einholt; dies ist den Vertragsparteien vor Ablauf der in § 24 Abs. 4 bezeichneten Frist mitzuteilen.

(2 a) Hat bei der Ausübung des Vorkaufsrechts die Gemeinde die in § 96 a Abs. 3 Satz 2 bezeichnete Bestimmung noch nicht getroffen, so ist der Kaufpreis entsprechend § 96 a Abs. 5 zu bestimmen. In diesem Fall hat die Gemeinde dem Verkäufer den ihm noch zustehenden Anteil an der Werterhöhung des Grundstücks infolge der Neugestaltung und Entwicklung des Gebietes zu zahlen, sobald die in § 96 a Abs. 3 Satz 1 bezeichnete Bestimmung getroffen worden ist.

(3) Der Verkäufer ist berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Bescheids über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten. Der Rücktritt ist ausgeschlossen, wenn das Vorkaufsrecht in den Fällen des § 24 Abs. 1 ausgeübt wird, der Erwerb des Grundstücks für die Durchführung des Bebauungsplans erforderlich ist und es auch enteignet werden könnte oder wenn das

Grundstück für die Durchführung der Umlegung nach den Vorschriften des Ersten Abschnitts des Vierten Teils benötigt wird. Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 354 und 356 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sinngemäß anzuwenden.

(4) Wird die Ausübung des Vorkaufsrechts durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten, hat das Gericht auf Antrag eines der Beteiligten vorab zu entscheiden, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt werden durfte.

(5) Das Eigentum an dem Grundstück geht auf die Gemeinde über, wenn der Bescheid über die Ausübung des Vorkaufsrechts unanfechtbar geworden ist oder das Urteil nach Absatz 4 rechtskräftig festgestellt hat, daß das Vorkaufsrecht von der Gemeinde ausgeübt werden durfte und der Übergang des Eigentums in das Grundbuch eingetragen worden ist. Die Eintragung erfolgt auf Ersuchen der Gemeinde.

(6) Mit der Unanfechtbarkeit des Bescheids über die Ausübung des Vorkaufsrechts oder der Rechtskraft des Urteils nach Absatz 4 erlöschen die Pflichten des Verkäufers aus dem Kaufvertrag mit Ausnahme der Pflichten aus § 444 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Die Gemeinde hat nach diesem Zeitpunkt unverzüglich den in dem Bescheid festgesetzten Betrag zu zahlen oder unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme zu hinterlegen, wenn dies statthaft ist."

26. Die Überschrift des Dritten Teils erhält folgende Fassung:

„DRITTER TEIL

Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung,
Anordnung von Baumaßnahmen, Abbruchgebot
und Abbruchgenehmigung"

27. § 29 erhält folgende Fassung:

„§ 29

Begriff des Vorhabens

Für Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen, gelten die §§ 30 bis 37. Dies gilt auch für Vorhaben, die der Landesverteidigung dienen. Für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten, auf die Satz 1 keine Anwendung findet, gelten die §§ 30 bis 37 sinngemäß. Die Vorschriften des Bauordnungsrechts und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt."

- 27a. § 34 erhält folgende Fassung:

„§ 34

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der
im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht widerspricht, sich nach Art und Maß entsprechend der tatsächlichen Eigenart der näheren Umgebung in die vorhandene Bebauung einfügt, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, die Erschließung gesichert ist und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen."

28. Nach § 34 wird folgender § 34 a eingefügt:

„§ 34 a

Entwicklungsgenehmigung

(1) Die Landesregierung kann nach Abstimmung mit den betroffenen Gemeinden durch Rechtsverordnung Gemeinden oder Teile von Gemeinden festlegen, in denen die Errichtung oder Einrichtung weiterer Wohn- und Arbeitsstätten, die Erweiterung vorhandener oder die Errichtung neuer Anlagen und Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs, insbesondere des öffentlichen Personennahverkehrs, sonstige Erschließungsanlagen, Gemeinbedarfs- oder sonstige Folgeeinrichtungen voraussetzt. Die Landesregierung kann diese Ermächtigung auf andere Stellen übertragen.

(2) Die Landesregierung soll die Rechtsverordnung erlassen, wenn die Gemeinde dies beantragt und die Voraussetzungen des Absatzes 1 vorliegen.

(3) In den in der Rechtsverordnung bezeichneten Gebieten darf ein nach §§ 30, 33 und 34 zulässiges Vorhaben, das zur Errichtung oder Einrichtung weiterer Wohn- und Arbeitsstätten führt, erst genehmigt werden, wenn die Durchführung der in Absatz 1 genannten Anlagen und Einrichtungen gesichert ist. In der Rechtsverordnung kann vorgesehen werden, daß Ausnahmen zugelassen werden können, wenn Vorhaben sich nur geringfügig auf die in Absatz 1 bezeichneten vorhandenen Anlagen und Einrichtungen auswirken; Art und Umfang der Ausnahmen sind in der Rechtsverordnung anzugeben.

(4) In der Rechtsverordnung sind die Anlagen und Einrichtungen nach Art und Umfang zu bezeichnen, von deren Errichtung oder Erweiterung die Erteilung der Genehmigung abhängig ist. Es ist weiter zu bestimmen, unter welchen Voraussetzungen die Errichtung und Erweiterung der nach Satz 1 zu bezeichnenden Anlagen und Einrichtungen gesichert ist.

(5) § 39 j gilt entsprechend."

29. § 35 wird wie folgt geändert und ergänzt:

a) In Absatz 1 wird nach Nummer 1 folgende Nummer 1 a eingefügt:

„1a. einem Landwirt zu Wohnzwecken dient, dessen Betrieb nach Übergabe zum Zwecke der Vorwegnahme der Erbfolge später aufgegeben worden ist und

a) vor der Übergabe des Betriebs die Errichtung eines Altenteilerhauses nach Nr. 1 zulässig gewesen wäre,

b) im Übergabevertrag die Errichtung eines Altenteilerhauses vereinbart worden ist und

c) das Vorhaben in unmittelbarer Nähe der Hofstelle errichtet wird.“

b) Absatz 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Zielen der Raumordnung und Landesplanung oder den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht, schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen und andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung, der Abwasser- und Abfallbeseitigung, für die Sicherheit und Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert, die Wasserwirtschaft gefährdet, das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet, die natürliche Eigenart der Landschaft und ihre Aufgabe als Erholungsgebiet beeinträchtigt oder wenn die Entstehung einer Splittersiedlung zu befürchten ist. Auf Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur ist besonders Rücksicht zu nehmen. Der beabsichtigten Änderung der bisherigen Nutzung ohne wesentliche Änderung einer baulichen Anlage im Sinne des Absatzes 1 Nrn. 1, 1 a und 2 kann nicht entgegengehalten werden, daß die Änderung den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht oder die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten läßt.“

c) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Ist beabsichtigt, ein seit längerer Zeit von dem Eigentümer eigengenutztes Wohngebäude, das nach Absatz 1 Nrn. 1, 1 a und 2 zulässig war und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht entspricht, zu beseitigen und an seiner Stelle ein neues vergleichbares Wohngebäude zu errichten, und rechtfertigen Tatsachen die Annahme, daß es für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers genutzt werden wird, gilt Absatz 3 Satz 3 entsprechend.“

30. Nach § 39 wird folgender Abschnitt 1 a eingefügt:

„Abschnitt 1 a

Anordnung von Baumaßnahmen,
Abbruchgebot und Abbruchgenehmigung

§ 39 a

Erörterung und Beratung

Beabsichtigt die Gemeinde, ein Bau- und Pflanzgebot (§ 39 b), ein Nutzungsgebot (§ 39 c), ein Abbruchgebot (§ 39 d) oder ein Modernisierungsgebot (§ 39 e) zu erlassen, soll sie vorher mit dem Eigentümer, den Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzungsberechtigten erörtern und sie im Rahmen ihrer Möglichkeiten beraten, wie die Maßnahmen durchgeführt werden können.

§ 39 b

Bau- und Pflanzgebot

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer näher zu bestimmenden angemessenen Frist

1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder
2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen,

wenn die alsbaldige Bebauung oder Anpassung im öffentlichen Interesse erforderlich ist.

(2) Der Eigentümer kann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn er glaubhaft macht, daß eine tragbare Finanzierung für ihn nicht zu ermöglichen ist. § 44 b Abs. 1 und 3 gilt entsprechend.

(3) Das Baugebot kann bei einem zusammenhängenden Bauvorhaben zur Erleichterung oder Beschleunigung der Durchführung des Bebauungsplans auch an mehrere Eigentümer als Gebot ergehen, das Bauvorhaben gemeinschaftlich oder in Abstimmung untereinander durchzuführen.

(4) Erfüllt ein Eigentümer die Verpflichtung nach den Absätzen 1 und 3 nicht, kann die Gemeinde die Enteignung des Grundstücks nach dem Fünften Teil dieses Gesetzes zu ihren Gunsten oder zugunsten eines Bauwilligen verlangen, der glaubhaft macht, daß er die Baumaßnahmen innerhalb angemessener Frist durchführen wird.

(5) Ist die Durchführung eines Baugebots nur möglich, wenn zuvor eine bauliche Anlage oder Teile davon beseitigt werden, so ist der Eigentümer mit dem Baugebot auch zur Beseitigung verpflichtet. § 39 d Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1,

§ 44 b Abs. 2 und § 44 c gelten sinngemäß. Der Eigentümer kann eine Entschädigung nicht verlangen, soweit ihm durch die Neubebauung Vermögensvorteile entstehen.

(6) Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen, wenn die alsbaldige Bepflanzung im öffentlichen Interesse erforderlich ist (Pflanzgebot). Die Vorschriften des Fünften Teils bleiben unberührt.

§ 39 c

Nutzungsgebot

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, ein vorhandenes Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage oder Teile davon innerhalb angemessener Frist den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend zu nutzen oder einer solchen Nutzung zuzuführen, wenn dies im öffentlichen Interesse erforderlich ist und geeignete Nutzungswillige vorhanden sind.

(2) Wird das Gebäude oder die bauliche Anlage bereits anderweitig genutzt, gilt § 39 d Abs. 2 sinngemäß.

(3) Der Eigentümer kann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf die bisher zulässigerweise ausgeübte Nutzung wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, die Nutzung zu ändern. §§ 44 b und 44 c finden Anwendung.

(4) Absätze 1 und 2 finden keine Anwendung für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen oder Teile davon, die für eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung bestimmt sind.

§ 39 d

Abbruchgebot

(1) Die Gemeinde kann den Eigentümer verpflichten zu dulden, daß eine bauliche Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 ganz oder teilweise beseitigt wird, wenn sie

1. den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entspricht und auch nicht den Festsetzungen angepaßt werden kann oder
2. wegen der schlechten Beschaffenheit nicht mehr modernisiert werden kann

und wenn die alsbaldige Beseitigung im öffentlichen Interesse erforderlich ist. Diejenigen, für welche ein Recht an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht im Grundbuch eingetragen oder durch Eintragung

gesichert ist, das nicht zur Nutzung berechtigt, sollen von dem Bescheid benachrichtigt werden, wenn sie von der Beseitigung betroffen werden.

(2) Der Bescheid darf bei Wohnraum nur vollstreckt werden, wenn im Zeitpunkt der Beseitigung angemessener Ersatzwohnraum für die Bewohner unter zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht. Bei Raum, der überwiegend gewerblichen oder beruflichen Zwecken dient (Geschäftsraum), hat die Gemeinde vor Erlaß des Bescheids mit dem Inhaber die Möglichkeit einer anderweitigen Unterbringung zu erörtern; strebt der Geschäftsrauminhaber eine anderweitige Unterbringung an, soll der Bescheid nur vollstreckt werden, wenn im Zeitpunkt der Beseitigung anderer geeigneter Geschäftsraum unter zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

(3) Entstehen dem Eigentümer, dem Mieter, dem Pächter oder dem sonstigen Nutzungsberechtigten durch die Beseitigung Vermögensnachteile, hat die Gemeinde angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Der Eigentümer kann anstelle der Entschädigung in Geld von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf das Abbruchgebot wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten. §§ 44 b und 44 c finden Anwendung.

§ 39 e

Modernisierungsgebot

(1) Weist ein Gebäude nach seiner inneren oder äußeren Beschaffenheit Mängel auf, deren Behebung aus städtebaulichen Gründen alsbald erforderlich und durch Modernisierung des Gebäudes möglich ist, kann die Gemeinde anordnen, daß der Eigentümer bestimmte Maßnahmen innerhalb angemessener Frist durchzuführen hat, wenn der Eigentümer nicht bereit ist, die Mängel zu beheben.

(2) Mängel im Sinne des Absatzes 1 liegen insbesondere vor,

1. wenn das Gebäude nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht oder
2. wenn das Gebäude nach seiner äußeren Beschaffenheit das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigt oder wenn es aus den in § 39 h Abs. 2 Nr. 1 bezeichneten Gründen erhalten bleiben soll und sein äußerer Zustand erneuerungsbedürftig ist.

Die Gemeinde darf in den Fällen der Nummer 1 keine höheren Anforderungen stellen, als sie bei entsprechenden Neubauten in den Vorschriften des Bauordnungsrechts und anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere im Gewerberecht, allgemein gestellt werden.

(3) Die Befugnis der zuständigen Behörden, aufgrund anderer Rechtsvorschriften, insbesondere zur Abwehr von Gefahren, Maßnahmen anzuordnen, bleibt unberührt.

(4) Auf Mieterhöhungen, auch aufgrund einer Vereinbarung mit der Gemeinde zur Vermeidung eines Modernisierungsgebots, findet § 32, auf die Kosten der Modernisierungsmaßnahmen § 43 Abs. 1 bis 3 des Städtebauförderungsgesetzes vom 27. Juli 1971 (Bundesgesetzbl. I S. 1125) entsprechende Anwendung.

§ 39 f

Duldungspflicht

Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte haben die Durchführung der Maßnahmen nach §§ 39 b bis 39 e zu dulden.

§ 39 g

Aufhebung, Beendigung und Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen

Erfordern Maßnahmen nach §§ 39 b bis 39 e die Aufhebung, Beendigung oder Verlängerung eines Miet- oder Pachtverhältnisses oder eines sonstigen Vertragsverhältnisses, das zum Gebrauch oder zur Nutzung eines Grundstücks oder Gebäudes oder einer sonstigen baulichen Anlage berechtigt, finden §§ 26 bis 31 des Städtebauförderungsgesetzes entsprechende Anwendung. In den Fällen des § 39 c gilt § 30 des Städtebauförderungsgesetzes mit der Maßgabe, daß der Eigentümer eine Entschädigung nicht verlangen kann, wenn eine vor Anordnung des Nutzungsgebots ausgeübte Nutzung unzulässig war.

§ 39 h

Abbruchgenehmigung

(1) Die Gemeinde kann im Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Wahrung der in Absatz 2 bezeichneten öffentlichen Belange der Abbruch oder die Änderung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen der Genehmigung bedarf. Auf die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung und ihr Inkrafttreten findet § 16 Abs. 2 sinngemäß Anwendung.

(2) Die Genehmigung wird von der Gemeinde erteilt. Sie darf nur versagt werden, wenn das Gebäude oder die sonstige bauliche Anlage erhalten bleiben soll

1. wegen der Bedeutung für das Ortsbild oder der geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung,
2. zur Sicherung eines den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablaufs bei städtebaulichen Maßnahmen und Umstrukturierungen,
3. zur Sicherung künftiger Modernisierungen.

(3) In den Fällen des Absatzes 2 Nr. 2 ist Voraussetzung für die Bezeichnung des Gebiets nach Absatz 1, daß sich voraussichtlich aus den städtebaulichen Maßnahmen und Umstrukturierungen wesentliche Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände, insbesondere im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich, der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen ergeben werden.

(4) In den Fällen des Absatzes 2 Nr. 3 ist Voraussetzung für die Bezeichnung eines Gebiets, daß Modernisierungen in dem Gebiet aus städtebaulichen Gründen nach der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in Aussicht genommen sind und diese dazu beitragen sollen, die bevölkerungsmäßige Zusammensetzung im Gebiet zu erhalten.

(5) Wird die Genehmigung im Falle des Absatzes 2 Nr. 1 versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 die Übernahme des Grundstücks verlangen. § 44 b Abs. 1 und § 44 c finden Anwendung. Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit ist zu berücksichtigen, ob und in welchem Umfang zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes oder der sonstigen baulichen Anlage Mittel öffentlicher Haushalte zur Verfügung gestellt werden.

(6) In den Fällen des Absatzes 2 Nrn. 2 und 3 ist die Genehmigung zu erteilen, wenn dem Eigentümer auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung des Gebäudes wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist.

(7) Vor der Entscheidung über den Antrag auf Abbruch oder Änderung eines Gebäudes oder einer sonstigen baulichen Anlage hat die Gemeinde mit dem Eigentümer oder sonstigen Unterhaltungsverpflichteten die Möglichkeit der Erhaltung und Nutzung des Gebäudes sowie der Unterstützung bei der Erhaltung zu erörtern. Im Falle des Absatzes 2 Nrn. 2 und 3 hat sie auch Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte zu hören.

(8) Landesrechtliche Vorschriften, die eine Genehmigung für den Abbruch oder die Änderung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen vorsehen, bleiben unberührt.

§ 39 i

Ausnahmen für Grundstücke, die besonderen Zwecken dienen

§§ 39 b bis 39 h finden keine Anwendung für Grundstücke, die einem öffentlichen Zweck des Bundes, eines Landes oder einer sonstigen juristischen Person des öffentlichen Rechts dienen, sowie für Grundstücke, für die ein Verfahren

nach den in § 38 genannten Vorschriften oder dem Gesetz über die Landbeschaffung für Aufgaben der Verteidigung vom 23. Februar 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. November 1966 (Bundesgesetzbl. I S. 653), eingeleitet worden ist.

31. Vor § 40 wird hinter der Überschrift des Zweiten Abschnitts folgender § 39 j eingefügt:

„§ 39 j

Vertrauensschaden

Haben Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren.“

32. § 40 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 1 erhält Nummer 1 folgende Fassung:
„1. Flächen für den Gemeinbedarf,“.
- b) In Absatz 1 Satz 1 wird nach Nummer 1 folgende Nummer 1 a eingefügt:
„1a. Flächen für die Befriedigung von Wohnbedürfnissen besonderer Bevölkerungsgruppen,“
- c) Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 erhält folgende Fassung:
„2. Flächen mit besonderem Nutzungszweck,“.
- d) In Absatz 1 Satz 1 wird nach Nummer 2 folgende Nummer 2 a eingefügt:
„2a. von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Einwirkungen,“.
- e) In Absatz 1 Satz 1 Nr. 5 werden nach dem Wort „Abfallstoffen“ die Worte „sowie für Ablagerungen,“ angefügt.
- f) Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 erhält folgende Fassung:
„6. Grünflächen, Friedhöfe und Flächen für Freizeit und Erholung,“.
- g) In Absatz 1 Satz 1 werden nach Nummer 9 ein Komma und danach folgende Nummern 10 und 11 angefügt:
„10. von der Bebauung freizuhaltende Flächen,

11. Wasserflächen“.

- h) In Absatz 1 Satz 2 wird „8 und 9“ durch „2 a, 8, 9 und 10“ ersetzt.

- i) Absatz 2 Satz 2 wird gestrichen.

- j) Absatz 3 Satz 2 wird gestrichen. Stattdessen werden folgende Sätze eingefügt:

„Sind die Voraussetzungen des Übernahmeanspruchs nach Absatz 2 gegeben, kann nur dieser Anspruch geltend gemacht werden. Der zur Entschädigung Verpflichtete kann den Entschädigungsberechtigten auf den Übernahmeanspruch verweisen, wenn das Grundstück für den im Bebauungsplan festgesetzten Zweck alsbald benötigt wird.“

- k) Die Absätze 4 bis 6 werden gestrichen.

33. § 41 wird gestrichen.

34. § 42 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 1 wird „§ 40 Abs. 4“ durch „§ 44 a“ ersetzt.
- b) Absatz 2 wird gestrichen.

35. § 43 Abs. 2 wird gestrichen.

36. § 44 erhält folgende Fassung:

„§ 44

Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung

(1) Wird die zulässige Nutzung geändert oder aufgehoben, so kann der Eigentümer für eine eintretende Wertminderung des Grundstücks eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn

1. die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden oder
2. die Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung innerhalb einer Frist von vier Jahren nach Vorliegen ihrer Voraussetzungen erfolgt.

Die Höhe der Entschädigung bemisst sich in den Fällen der Nummer 1 nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der verwirklichten Nutzung und dem Wert des Grundstücks, der sich infolge der in Nummer 1 bezeichneten Beschränkungen ergibt; in den Fällen der Nummer 2 bemisst sich die Höhe der Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und dem Wert des Grundstücks, der sich auf Grund der Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung ergibt.

(2) Liegen die Voraussetzungen der §§ 40 oder 42 vor, so ist eine Entschädigung nur nach diesen Vorschriften zu gewähren."

37. Nach § 44 werden folgende §§ 44 a bis 44 c eingefügt:

„§ 44 a

Entschädigungspflichtige

(1) Zur Entschädigung ist der Begünstigte verpflichtet, wenn er mit der Festsetzung zu seinen Gunsten einverstanden ist. Ist ein Begünstigter nicht bestimmt oder liegt sein Einverständnis nicht vor, ist die Gemeinde zur Entschädigung verpflichtet. Erfüllt der Begünstigte seine Verpflichtung nicht, ist dem Eigentümer gegenüber auch die Gemeinde verpflichtet; der Begünstigte hat der Gemeinde Ersatz zu leisten.

(2) Dient die Festsetzung der Beseitigung oder Minderung von Auswirkungen, die von der Nutzung eines Grundstücks ausgehen, so ist der Eigentümer zur Entschädigung verpflichtet, wenn er mit der Festsetzung einverstanden war. Ist der Eigentümer auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften verpflichtet, Auswirkungen, die von der Nutzung seines Grundstücks ausgehen, zu beseitigen oder zu mindern, so ist er auch ohne Einverständnis zur Entschädigung verpflichtet, soweit er durch die Festsetzung Aufwendungen erspart. Erfüllt der Eigentümer seine Verpflichtungen nicht, so gilt Absatz 1 Satz 3 entsprechend. Die Gemeinde soll den Eigentümer anhören, bevor sie Festsetzungen trifft, die zu einer Entschädigung nach Satz 1 oder Satz 2 führen können.

§ 44 b

Entschädigung und Verfahren

(1) Ist die Entschädigung durch Übernahme des Grundstücks, in den Fällen des § 42 durch Begründung des Rechts, zu leisten und kommt eine Einigung nicht zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums oder die Begründung des Rechts verlangen. Der Eigentümer kann den Antrag auf Entziehung des Eigentums oder auf Begründung des Rechts bei der Enteignungsbehörde stellen. Auf die Entziehung des Eigentums oder die Begründung des Rechts finden die Vorschriften des Fünften Teils dieses Gesetzes entsprechende Anwendung.

(2) Ist die Entschädigung in Geld zu leisten und kommt eine Einigung über die Höhe der Geldentschädigung nicht zustande, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören. Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils dieses Gesetzes gelten sinngemäß.

(3) Bodenwerte sind nicht zu entschädigen, soweit sie darauf beruhen, daß

1. die zulässige Nutzung auf dem Grundstück den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem Grundstück oder im umliegenden Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. in einem Gebiet städtebauliche Mißstände im Sinne des § 3 Abs. 2 und 3 des Städtebauförderungsgesetzes bestehen und die Nutzung des Grundstücks zu diesen Mißständen beiträgt.

§ 44 c

Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche

(1) Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in §§ 39 j, 40, 42 bis 44 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Entschädigungsleistungen in Geld sind ab Fälligkeit mit zwei vom Hundert über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank jährlich zu verzinsen. Ist Entschädigung durch Übernahme des Grundstücks zu leisten, findet auf die Verzinsung § 99 Abs. 3 Anwendung.

(2) Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird."

- 37a. Dem § 46 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Auf Antrag der Gemeinde kann die nach Landesrecht zuständige Behörde die Befugnis der Gemeinde zur Durchführung der Umlegung auf die Flurbereinigungsbehörde oder eine andere geeignete Behörde für das Gemeindegebiet oder Teile des Gemeindegebiets übertragen. Wird sie auf die Flurbereinigungsbehörde übertragen, findet § 18 Abs. 2 des Flurbereinigungsgesetzes vom 14. Juli 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 591), zuletzt geändert durch das Einführungsgesetz zum Strafgesetzbuch vom 2. März 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 469), entsprechende Anwendung."

38. Dem § 51 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Die Genehmigung kann unter Auflagen und außer bei Verfügungen über Grundstücke und über Rechte an Grundstücken auch unter Bedingungen oder Befristungen erteilt werden. Wird die Genehmigung unter Auflagen, Bedingungen oder Befristungen erteilt, ist die hier-

durch betroffene Vertragspartei berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit der Entscheidung vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind §§ 346 bis 354 und 356 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sinngemäß anzuwenden.“

39. § 59 wird wie folgt geändert:

Anstelle der Absätze 3 bis 5 werden folgende Absätze 3 bis 9 eingefügt:

„(3) Beantragt ein Eigentümer, der im Umlegungsgebiet eigengenutzten Wohn- oder Geschäftsraum aufgeben muß und im Umlegungsverfahren kein Grundstück erhält, daß für ihn als Abfindung im Umlegungsverfahren eines der in Absatz 4 Nr. 2 bis 4 bezeichneten Rechte vorgesehen wird, so soll dem entsprochen werden, sofern dies in der Umlegung möglich und mit dem Bebauungsplan vereinbar ist.

(4) Mit Einverständnis der betroffenen Eigentümer können als Abfindung

1. Geld oder
2. Grundeigentum außerhalb des Umlegungsgebiets oder
3. die Begründung von Miteigentum an einem Grundstück, die Gewährung von grundstücksgleichen Rechten, Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder sonstigen dinglichen Rechten innerhalb und außerhalb des Umlegungsgebiets oder
4. die Gewährung von Immobilienfondsanteilen im Sinne des § 25 Abs. 5 des Städtebauförderungsgesetzes

vorgesehen werden.

(5) Eigentümer können in Geld oder mit außerhalb des Umlegungsgebiets gelegenen Grundstücken abgefunden werden, wenn sie im Gebiet keine bebauungsfähigen Grundstücke erhalten können oder wenn dies sonst zur Erreichung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erforderlich ist; wer die Abfindung mit Grundstücken außerhalb des Gebiets ablehnt, kann mit Geld abgefunden werden. Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünftens Teils gelten sinngemäß.

(6) Lehnt der Eigentümer eine Abfindung mit den in Absatz 4 Nrn. 2 und 3 bezeichneten Rechten ab, obgleich durch eine solche Abfindung für eine größere Anzahl von Beteiligten eine Abfindung in Geld vermieden werden kann und die Abfindung in diesen Rechtsformen mit dem Bebauungsplan vereinbar ist, ist der Eigentümer in Geld abzufinden.

(7) Die Umlegungsstelle – der Umlegungsaus-
schuß auf Antrag der Gemeinde – kann bei der

Zuteilung von Grundstücken unter den Voraussetzungen des § 39 b ein Bau- und Pflanzgebot, unter den Voraussetzungen des § 39 c ein Nutzungsgebot, unter den Voraussetzungen des § 39 e ein Modernisierungsgebot anordnen.

(8) Im Umlegungsplan sind die Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen zu bezeichnen, die dem Bebauungsplan widersprechen und der Verwirklichung der im Umlegungsplan in Aussicht genommenen Neugestaltung (§ 66 Abs. 2) entgegenstehen. Die Eigentümer und die sonstigen Nutzungsberechtigten haben die Beseitigung der im Umlegungsplan bezeichneten Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen zu dulden, wenn die Gemeinde die Beseitigung zum Vollzug des Umlegungsplans durchführt.

(9) Die Befugnis der Gemeinde, ein Bau- und Pflanzgebot, ein Nutzungsgebot, ein Modernisierungsgebot oder ein Abbruchgebot nach §§ 39 b bis 39 e anzuordnen, bleibt unberührt.“

40. Nach § 60 wird folgender § 60 a eingefügt:

„§ 60 a

Ermittlung von Werten in Gebieten
mit Ausgleichsbeträgen

In den in § 96 a Abs. 1 bezeichneten Gebieten gilt für die Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 2 und § 58 (Einwurfswerte der Grundstücke) § 96 a entsprechend. Bei der Ermittlung der Werte nach § 57 Satz 3, §§ 58 und 59 Abs. 3 und 4 sind die Wertänderungen zu berücksichtigen, die durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung und Entwicklung des Gebiets eintreten. Der Vorteil ist in den Fällen des § 58 in Geld auszugleichen, soweit er den in § 58 Abs. 1 Satz 2 bezeichneten Flächenbeitrag überschreitet.“

41. § 85 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 wird folgende Nummer 5 angefügt:

„5. in den in § 39 h Abs. 1 bezeichneten Gebieten ein Gebäude aus den in § 39 h Abs. 2 Nrn. 1 bis 3 bezeichneten Gründen zu erhalten.“

b) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Unberührt bleiben

1. die Vorschriften über die Enteignung zu anderen als den in Absatz 1 genannten Zwecken,
2. landesrechtliche Vorschriften über die Enteignung zu den in Absatz 1 Nr. 5 genannten Zwecken.“

42. § 86 Abs. 1 Nr. 5 wird gestrichen.

43. § 87 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Die Enteignung setzt voraus, daß der Antragsteller sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb des zu enteignenden Grundstücks zu angemessenen Bedingungen, unter den Voraussetzungen des § 100 Abs. 1 und 2 unter Angebot geeigneten anderen Landes, vergeblich bemüht hat. Der Antragsteller hat glaubhaft zu machen, daß das Grundstück innerhalb angemessener Frist zu dem vorgesehenen Zweck verwendet wird.“

44. § 89 erhält folgende Fassung:

„§ 89

Veräußerungspflicht der Gemeinde

(1) Sind Grundstücke zur Vorbereitung der baulichen Nutzung oder um sie der baulichen Nutzung zuzuführen zugunsten der Gemeinde ohne Hergabe von entsprechendem Austauschland, Ersatzland oder ohne Begründung von Rechten der in § 101 Abs. 1 Nr. 1 bezeichneten Art enteignet oder auf Grund eines Übernahmeverlangens erworben worden, ist die Gemeinde verpflichtet, die Grundstücke zu veräußern. Von dieser Verpflichtung sind Grundstücke ausgenommen, die für öffentliche Zwecke oder für beabsichtigte städtebauliche Maßnahmen als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden.

(2) Die Grundstücke sind nach Maßgabe der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans unter Berücksichtigung weiterer Kreise der Bevölkerung an Bauwillige zu veräußern, die glaubhaft machen, daß sie die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, seinen Zielen und Zwecken nutzen werden. Dabei sind zunächst die früheren Eigentümer zu berücksichtigen, und zwar in erster Linie diejenigen, denen kein sonstiges Grundeigentum oder nur Grundeigentum in geringem Umfang gehört.

(3) Die Gemeinde hat ihre Verpflichtung nach den Absätzen 1 und 2 gegenüber den zu berücksichtigenden Personen in der Weise zu erfüllen, daß sie

1. ihnen Eigentum an den Grundstücken überträgt oder ihnen einen Anspruch auf Erwerb von Grundstücken verschafft oder
2. für sie Rechte der in § 101 Abs. 1 Nr. 1 bezeichneten Art, mit Ausnahme von Immobilienfondsanteilscheinen, an den Grundstücken begründet oder ihnen einen Anspruch auf Erwerb solcher Rechte verschafft oder
3. das Eigentum auf eine juristische Person überträgt, an der sie als Gesellschafter oder Mitglieder überwiegend beteiligt sind oder

4. das Eigentum auf einen Immobilienfonds im Sinne des § 25 Abs. 5 des Städtebauförderungsgesetzes mit der Maßgabe überträgt, daß dieser ihnen Anteile anbietet.

Die Gemeinde soll die Rechtsform wählen, in der entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans die mit ihm verfolgten Ziele und Zwecke sachdienlich und wirtschaftlich erreicht werden können; soweit es in diesem Rahmen möglich ist und die zu berücksichtigenden Personen es wünschen, soll Rechten nach Nummern 1 und 2 der Vorzug vor Rechten nach Nummern 3 und 4 gegeben werden.

(4) Soweit Grundstücke oder Rechte nach Absatz 3 für eine Veräußerung zur Verfügung stehen, haben die in Absatz 2 Satz 2 bezeichneten Personen einen Anspruch nur auf den Erwerb oder die Verschaffung von Grundeigentum oder Rechten in Höhe des Bodenwertes des hergegebenen Grundstücks. Soweit der Bodenwert des hergegebenen Grundstücks dies nicht ermöglicht, das hergegebene Grundstück nach seiner Beschaffenheit für eine bauliche Nutzung jedoch in Betracht kam, soll den in Absatz 2 Satz 2 bezeichneten Personen der Erwerb oder die Verschaffung eines Grundstücks oder eines Rechts nach Absatz 3 ermöglicht werden. Wird ein Grundstück oder ein Recht nach Absatz 3 in einem Gebiet veräußert, in dem nach § 135 a Ausgleichsbeträge erhoben werden, so hat die Gemeinde bei der Veräußerung nach Absatz 2 Satz 2 den Teil des Kaufpreises, der dem Ausgleichsbetrag (§ 135 a) entspricht, auf Verlangen des Käufers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern ihm nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. § 135 a Abs. 3 Satz 6 ist anzuwenden.

(5) Die Gemeinde kann Grundstücke oder Rechte nach Absatz 3 anderen als den in Absatz 2 bezeichneten Personen anbieten, wenn dies zur Erreichung der mit dem Bebauungsplan und den Sozialplänen verfolgten Ziele und Zwecke erforderlich ist. Kann die Gemeinde dadurch ihre Verpflichtungen gegenüber den in Absatz 2 Satz 2 bezeichneten Personen nicht erfüllen, hat sie im Rahmen ihrer Möglichkeiten dafür zu sorgen, daß diesen Personen andere Grundstücke oder Rechte nach Maßgabe des Absatzes 3 angeboten werden.“

45. Dem § 95 Abs. 2 werden folgende Nummern 5 und 6 angefügt:

„5. Vereinbarungen, soweit sie von üblichen Vereinbarungen auffällig abweichen und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß sie getroffen worden sind, um eine höhere Entschädigungsleistung zu erlangen;

6. Bodenwerte, die nicht zu berücksichtigen wären, wenn der Eigentümer eine Entschädigung in den Fällen der §§ 40, 42 bis 44 geltend machen würde."

46. Nach § 96 wird folgender § 96 a eingefügt:

„§ 96 a

Berücksichtigung von Werterhöhungen

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 25 sowie in Gebieten, für die die Gemeinde die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans beschlossen und den Beschluß ortsüblich bekanntgemacht hat, gelten für die Bemessung der Entschädigung die Absätze 2 bis 6.

(2) Die Entschädigung bemißt sich nach dem Wert, den das Grundstück hätte, wenn eine Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Eingangswert) zuzüglich der Werterhöhungen, die der Eigentümer durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat und zuzüglich 50 vom Hundert der Werterhöhungen des Grundstücks, die infolge der Entwicklung oder Neugestaltung des Gebiets eingetreten sind.

(3) Die in Absatz 2 bezeichneten Werterhöhungen des Grundstücks infolge der Entwicklung oder Neugestaltung des Gebiets bestehen aus dem Unterschied zwischen dem Eingangswert und dem Wert, der sich als Verkehrswert in dem Zeitpunkt ergibt, den die Gemeinde durch ortsübliche Bekanntmachung bestimmt hat (Ausgangswert). Die Gemeinde hat die Bestimmung für den Zeitpunkt zu treffen, in dem die nach dem Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung in dem Gebiet oder in Teilen des Gebietes zulässig wird und die für die Nutzung des Gebietes erforderlichen Erschließungsanlagen benutzbar sind.

(4) In den durch Satzung nach § 25 bezeichneten Gebieten sind bei der Bestimmung des Eingangswertes auch die Werterhöhungen nicht zu berücksichtigen, die auf Grund einer beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in dem Gebiet, dessen Sicherung das Vorkaufsrecht bezweckt, eingetreten sind. Sind die Grundstücksgrenzen verändert worden, so ist bei Anwendung des Satzes 1 und des Absatzes 3 der Unterschied zwischen dem Wert des bisherigen Grundstücks und dem des neuen Grundstücks festzusetzen. In Gebieten, in denen sich bei land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken kein von dem innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert abweichender Verkehrswert gebildet hat, ist als Eingangswert der Verkehrswert maßgebend, der in vergleichbaren Gebieten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt dort zu erzielen wäre, wo keine Aussicht auf städtebauliche Maßnahmen besteht.

(5) Ist der Ausgangswert in dem in § 95 Abs. 1 Satz 2 bezeichneten Zeitpunkt noch nicht bestimmbar, so bemißt sich die Enteignungsentuschädigung nach dem Eingangswert zuzüglich der Wertsteigerungen, die der Eigentümer durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Über die gemäß Absatz 2 bei der Bemessung der Entschädigung zu berücksichtigende Werterhöhung des Grundstücks und deren Verteilung hat die Enteignungsbehörde gemäß § 113 Abs. 2 Nr. 8 zu entscheiden, sobald die Gemeinde die in Absatz 3 Satz 2 bezeichnete Bestimmung getroffen hat; zur Zahlung ist derjenige verpflichtet, der im Zeitpunkt der Entscheidung Eigentümer des Grundstücks ist.

(6) Die Gemeinde hat nach Bestimmung des in Absatz 3 Satz 2 bezeichneten Zeitpunkts die Werterhöhungen nach Anhörung der Eigentümer alsbald zu ermitteln und sie den betroffenen Eigentümern mitzuteilen.

47. § 100 wird wie folgt geändert:

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

„(1 a) Wird die Entschädigung in Ersatzland festgesetzt, so sind auch der Verwendungszweck des Ersatzlandes und die Frist, in der das Grundstück zu dem vorgesehenen Zweck zu verwenden ist, zu bezeichnen. §§ 102 und 103 gelten entsprechend.“

b) In Absatz 3 werden nach dem Wort „Antrag“ folgende Worte eingefügt:

„des Enteigneten oder Enteignungsbegünstigten“.

c) Absatz 4 Satz 1 erhält folgende Fassung:

„Für die Bewertung des Ersatzlandes gelten §§ 95 und 96 a entsprechend.“

d) Nach Absatz 6 wird folgender Absatz 7 angefügt:

„(7) Sind Miteigentum, grundstücksgleiche Rechte oder Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz ebenso zur Sicherung der Berufs- oder Erwerbstätigkeit des Berechtigten oder zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben geeignet, ist der Eigentümer in Geld abzufinden, wenn er eine Entschädigung in diesen Rechten ablehnt; § 101 bleibt unberührt.“

48. § 101 Abs. 1 Nr. 1 erhält folgende Fassung:

„1. durch Bestellung oder Übertragung von Miteigentum an einem Grundstück, grundstücksgleichen Rechten, Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz, sonstigen dinglichen Rechten an dem zu enteignenden Grundstück oder an einem anderen Grundstück des Enteignungsbegünstigten sowie

durch Immobilienfondsanteilscheine im Sinne des § 25 Abs. 5 des Städtebauförderungsgesetzes oder“.

48a. § 106 wird gestrichen.

49. § 108 Abs. 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Enteignungsverfahren können miteinander verbunden werden. Sie sind zu verbinden, wenn die Gemeinde es beantragt.“

50. In § 109 wird nach Absatz 1 folgender Absatz 1 a eingefügt:

„(1 a) Das Enteignungsverfahren zugunsten der Gemeinde kann bereits eingeleitet werden, wenn

1. der Entwurf des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 6 ausgelegt ist und
2. mit den Beteiligten die Verhandlungen nach § 87 Abs. 2 geführt und die von ihnen gegen den Entwurf des Bebauungsplans fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen erörtert worden sind. Die Gemeinde kann in demselben Termin die Verhandlungen nach § 87 Abs. 2 führen und die Bedenken und Anregungen erörtern.

Das Verfahren ist so zu fördern, daß der Enteignungsbeschluß ergehen kann, sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist.“

51. Nach § 109 wird folgender § 109 a eingefügt:

„§ 109 a

Genehmigungspflicht

(1) Von der Bekanntmachung über die Einleitung des Enteignungsverfahrens an bedürfen die in § 51 bezeichneten Rechtsvorgänge und Vorhaben der schriftlichen Genehmigung der Enteignungsbehörde.

(2) Die Enteignungsbehörde darf die Genehmigung nur versagen, wenn Grund zu der Annahme besteht, daß der Rechtsvorgang oder das Vorhaben die Verwirklichung des Enteignungszwecks unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde.

(3) Sind Rechtsvorgänge oder Vorhaben nach Absatz 1 vor der Bekanntmachung zu erwarten, kann die Enteignungsbehörde anordnen, daß die Genehmigungspflicht nach Absatz 1 bereits zu einem früheren Zeitpunkt eintritt. Die Anordnung ist in ortsüblicher Weise bekanntzumachen und dem Grundbuchamt mitzuteilen.

(4) § 51 Abs. 2 und § 116 Abs. 6 gelten sinngemäß.“

52. In § 111 wird nach „§ 110 Abs. 2“ eingefügt „und 3“.

53. In § 112 wird nach Absatz 1 folgender Absatz 1 a eingefügt:

„(1 a) Auf Antrag eines Beteiligten hat die Enteignungsbehörde vorab über den Übergang oder die Belastung des Eigentums an dem zu enteignenden Grundstück oder über sonstige durch die Enteignung zu bewirkende Rechtsänderungen zu entscheiden. In diesem Fall hat die Enteignungsbehörde anzuordnen, daß dem Berechtigten eine Vorauszahlung in Höhe der zu erwartenden Entschädigung zu leisten ist.“

54. In § 113 wird nach Absatz 2 folgender Absatz 2 a eingefügt:

„(2 a) In den Fällen der §§ 111 und 112 Abs. 1 a ist der Enteignungsbeschluß entsprechend zu beschränken.“

55. § 117 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Ist der Enteignungsbeschluß oder sind die Entscheidungen nach § 112 Abs. 1 a nicht mehr anfechtbar, so ordnet auf Antrag eines Beteiligten die Enteignungsbehörde die Ausführung des Enteignungsbeschlusses oder der Vorabentscheidung an (Ausführungsanordnung), wenn der durch die Enteignung Begünstigte die Geldentschädigung, im Falle der Vorabentscheidung die nach § 112 Abs. 1 a Satz 2 festgesetzte Vorauszahlung gezahlt oder in zulässiger Weise unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme hinterlegt hat. Auf Antrag des Entschädigungsberechtigten kann im Falle des § 112 Abs. 1 a die Enteignungsbehörde die Ausführungsanordnung davon abhängig machen, daß der durch die Enteignung Begünstigte im übrigen für einen angemessenen Betrag Sicherheit leistet.“

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

„(1 a) In den Fällen des § 111 ist auf Antrag eines Beteiligten die Ausführungsanordnung zu erlassen, wenn der durch die Enteignung Begünstigte den zwischen den Beteiligten unstreitigen Entschädigungsbetrag gezahlt oder in zulässiger Weise unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme hinterlegt hat. Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend, soweit sich nicht aus der Einigung etwas anderes ergibt.“

56. § 121 erhält folgende Fassung:

„§ 121

Kosten

(1) Der Antragsteller hat die Kosten zu tragen, wenn der Antrag auf Enteignung abgelehnt oder zurückgenommen wird. Wird dem Antrag

auf Enteignung stattgegeben, so hat der Entschädigungsverpflichtete die Kosten zu tragen. Wird einem Antrag auf Rückenteignung stattgegeben, so hat der von der Rückenteignung Betroffene die Kosten zu tragen. Wird ein Antrag eines sonstigen Beteiligten abgelehnt oder zurückgenommen, sind diesem die durch die Behandlung seines Antrags verursachten Kosten aufzuerlegen.

(2) Kosten sind die Kosten des Verfahrens und die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung notwendigen Aufwendungen der Beteiligten. Die Gebühren und Auslagen eines Rechtsanwalts oder eines sonstigen Bevollmächtigten sind erstattungsfähig, wenn die Zuziehung eines Bevollmächtigten notwendig war.

(3) Aufwendungen, die durch das Verschulden eines Erstattungsberechtigten entstanden sind, hat dieser selbst zu tragen; das Verschulden eines Vertreters ist dem Vertretenen zuzurechnen.

(4) Die Kosten des Verfahrens richten sich nach den landesrechtlichen Vorschriften. Die Enteignungsbehörde setzt die Kosten durch Beschluß fest. Der Beschluß bestimmt auch, ob die Zuziehung eines Rechtsanwalts oder eines sonstigen Bevollmächtigten notwendig war."

56a. § 122 erhält folgende Fassung:

In Absatz 1 wird folgende Nr. 4 angefügt:

4. „aus einem Beschluß gemäß § 96 a Abs. 5 Satz 2 wegen der darin festgesetzten Leistungen.“

57. Nach § 122 wird folgender Teil V a eingefügt:

„TEIL V a

Härteausgleich

§ 122 a

Härteausgleich bei Enteignung, Umlegung und Ausübung des limitierten Vorkaufsrechts

(1) Zur Vermeidung oder zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile, die für den Betroffenen in seinen persönlichen Lebensumständen, insbesondere im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich, eine besondere Härte bedeuten und für die eine Ausgleichs- oder Entschädigungsleistung nicht zu gewähren ist und die auch nicht durch sonstige Maßnahmen ausgeglichen werden, soll die Gemeinde auf Antrag einen Geldausgleich gewähren, soweit es der Billigkeit entspricht (Härteausgleich).

(2) Der Härteausgleich kann gewährt werden

1. einem Eigentümer, der ein Grundstück durch eine Maßnahme aufgrund dieses Gesetzes

gegen Entschädigung verloren oder zur Vermeidung einer solchen Maßnahme gegen Entgelt an die Gemeinde übereignet hat, wenn die Entschädigung oder das Entgelt in Anwendung des § 96 a bemessen worden ist; dies gilt auch in den Fällen des § 28 a;

2. einem Inhaber eines dinglichen Rechts, das zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks berechtigt, wenn sinngemäß die Voraussetzungen der Nummer 1 vorliegen;
3. einem Mieter oder Pächter, wenn das Miet- oder Pachtverhältnis mit Rücksicht auf die Durchführung eines Bebauungsplans nach den in § 39 g bezeichneten Vorschriften aufgehoben oder nach § 86 Abs. 1 Nr. 3 enteignet worden ist.

(3) Ein Härteausgleich wird nicht gewährt, soweit der Antragsteller es unterlassen hat oder unterläßt, den wirtschaftlichen Nachteil durch zumutbare Maßnahmen, insbesondere unter Einsatz eigener oder fremder Mittel, abzuwenden.

(4) Absatz 2 Nrn. 2 und 3 gilt entsprechend für andere Vertragsverhältnisse, die zum Gebrauch oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils oder einer sonstigen baulichen Einrichtung berechtigen.

§ 122 b

Härteausgleich bei Kündigungen und vorübergehender Unbenutzbarkeit oder Räumung von Miet- oder Pachtraum

(1) Der Härteausgleich kann, wenn die in § 122 a Abs. 1 genannten Voraussetzungen vorliegen, auch gewährt werden

1. einer gekündigten Vertragspartei, wenn ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt, baulich verändert oder modernisiert werden muß, oder wenn nach den Festsetzungen des Bebauungsplans für ein unbebautes Grundstück eine andere Nutzung vorgesehen ist, und wenn aus einem dieser Gründe das Miet- oder Pachtverhältnis durch Kündigung beendet worden ist; entsprechendes gilt, wenn ein Miet- oder Pachtverhältnis mit Rücksicht auf die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch Vereinbarung der Beteiligten vorzeitig beendet wird und die Gemeinde bestätigt hat, daß die Beendigung des Rechtsverhältnisses im Hinblick auf die alsbaldige Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen geboten ist;
2. einer Vertragspartei, wenn ohne Beendigung des Rechtsverhältnisses die vermieteten oder verpachteten Räume ganz oder teilweise vorübergehend unbenutzbar sind und die Ge-

meinde bestätigt hat, daß dies durch die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen bedingt ist;

3. einem Mieter oder Pächter für die Umzugskosten, die dadurch entstehen, daß er nach der Räumung seiner Wohnung vorübergehend anderweitig untergebracht worden ist und später ein neues Miet- oder Pachtverhältnis in dem Gebiet begründet wird, sofern dies im Sozialplan vorgesehen ist.

(2) Absatz 1 Nrn. 1 bis 3 gilt entsprechend für andere Vertragsverhältnisse, die zum Gebrauch oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils oder einer sonstigen baulichen Einrichtung berechtigen.

(3) § 122 a Abs. 3 findet Anwendung.“

58. Die Überschrift des Sechsten Teils erhält folgende Fassung:

„SECHSTER TEIL

Erschließung und Ausgleichsbeträge“

59. Die Überschrift des Ersten Abschnitts des Sechsten Teils erhält folgende Fassung:

„Erster Abschnitt

Allgemeine Vorschriften über die Erschließung“

60. Nach § 135 wird folgender Dritter Abschnitt eingefügt:

„Dritter Abschnitt

Ausgleichsbeträge

§ 135 a

Ausgleichsbeträge

(1) Der Eigentümer eines Grundstücks in einem Gebiet, für das die Gemeinde einen Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt hat, hat an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag beträgt 50 vom Hundert der in § 96 a Abs. 3 und 4 bezeichneten Werterhöhungen.

(2) Auf den Ausgleichsbetrag sind anzurechnen

1. Vorteile oder Werterhöhungen des Grundstücks, die bereits bei einer Ausgleichsleistung in einem Umlegungsverfahren oder einer Entschädigung in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind und
2. Leistungen des Eigentümers als Teil des Erwerbspreises nach § 89 Abs. 5 Satz 2.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Sechsten Teil und von Beiträgen auf Grund landesrechtlicher Vorschriften bleibt unberührt. Erhebt die Gemeinde Erschließungsbeiträge oder Beiträge auf Grund von Landesrecht, so sind diese auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen.

(3) Der Ausgleichsbetrag entsteht nach Verwirklichung einer dem Bebauungsplan entsprechenden baulichen oder sonstigen Nutzung. Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an. Ausgleichspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Zustellung des Bescheids Eigentümer ist. Der Betrag wird einen Monat nach Zustellung des Bescheids fällig. Die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit fremden oder eigenen Mitteln zu erfüllen. Sie soll den zur Finanzierung der Neubebauung erforderlichen Grundpfandrecht den Vorrang vor einem zur Sicherung ihres Tilgungsdarlehens bestellten Grundpfandrecht einräumen. Die Gemeinde hat den Eigentümer in dem Bescheid auf die Möglichkeit, den Ausgleichsbetrag in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, hinzuweisen.

(4) Die Gemeinde kann von dem Eigentümer eine Vorauszahlung bis zu 50 vom Hundert der in diesem Zeitpunkt vorhandenen Werterhöhungen verlangen, wenn ein Vorhaben nach § 33 genehmigt wird.

(5) Wird von den Festsetzungen eines Bebauungsplans eine Ausnahme oder eine Befreiung nach § 31 erteilt, hat der Eigentümer des Grundstücks an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld in Höhe der Wertsteigerung zu entrichten, die das Grundstück infolge der erteilten Ausnahme oder Befreiung im Zeitpunkt der Erteilung erfährt. Absatz 3 findet Anwendung.

(6) Für die Erhebung der Ausgleichsbeträge gelten die landesrechtlichen Vorschriften für kommunale Beiträge entsprechend, soweit dieses Gesetz oder die auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften nicht etwas anderes bestimmen.

§ 135 b

Ausgleichsbetrag des Veranlassers

(1) Führt die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen zur Beseitigung von Einwirkungen, die von einem Betrieb auf das Gebiet ausgehen, und gewinnt der Betrieb aus der Durchführung der Maßnahmen einen Vorteil, kann die Gemeinde den Inhaber des Betriebs in Höhe des Vorteils zu einem Ausgleichsbetrag heranziehen. Als Vorteil gilt insbesondere die Werterhöhung des Betriebs oder die Ersparnis eigener Aufwendungen, die erforderlich geworden wären, um die Einwirkungen auszuschließen oder zu mindern. Nach § 44 a Abs. 2 zu zahlende Entschädigungen sind anzurechnen.

(2) Bei einem Betrieb, der in einem Gebiet liegt, in dem Ausgleichsbeträge nach § 135 a erhoben werden, darf der Inhaber zu einem Aus-

gleichsbetrag nach Absatz 1 nur insoweit herangezogen werden, als der Vorteil den nach § 135 a erhobenen Ausgleichsbetrag übersteigt.

(3) Der Ausgleichsbetrag nach § 135 b wird in dem Zeitpunkt fällig, in dem der Vorteil im Sinne des Absatzes 1 Satz 1 eingetreten ist. Auf die Heranziehung zur Leistung findet § 135 a Abs. 3 mit Ausnahme des Satzes 1 Anwendung."

61. § 141 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

"(1) Der Gutachterausschuß hat auf Antrag Gutachten zu erstatten über die nach den Vorschriften dieses Gesetzes maßgebenden Grundstückswerte einschließlich der Werte land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke."

62. Nach dem Siebten Teil wird folgender Teil VII a eingefügt:

"TEIL VII a

Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

§ 144 a

Abstimmung von Maßnahmen

(1) Bei der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen sind Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, insbesondere auch die Ergebnisse der Vorplanung nach § 1 Abs. 2 des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ vom 3. September 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 1573), geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgaben vom 23. Dezember 1971 (Bundesgesetzbl. I S. 2140), zu berücksichtigen.

(2) Bei der Aufstellung von Bauleitplänen hat die obere Flurbereinigungsbehörde zu prüfen, ob im Zusammenhang damit eine Flurbereinigung oder andere Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur einzuleiten sind.

§ 144 b

Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

(1) Ist zu erwarten, daß Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur zu Auswirkungen auf die bauliche Entwicklung des Gemeindegebiets führen, hat die Gemeinde darüber zu befinden, ob Bauleitpläne aufzustellen sind.

(2) Die Gemeinde hat die Flurbereinigungsbehörde, und sofern die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur von anderen Stellen durchgeführt werden, diese bei den Vorarbeiten zur Aufstellung der Bauleitpläne möglichst frühzeitig zu beteiligen.

§ 144 c

Bauleitplanung und Flurbereinigung

(1) Ist eine Flurbereinigung auf Grund des Flurbereinigungsgesetzes in einer Gemeinde nach Mitteilung der Flurbereinigungsbehörde beabsichtigt, oder ist sie bereits angeordnet, ist die Gemeinde verpflichtet, rechtzeitig Bauleitpläne aufzustellen, es sei denn, daß sich die Flurbereinigung auf die bauliche Entwicklung des Gemeindegebiets voraussichtlich nicht auswirkt.

(2) Die Flurbereinigungsbehörde und die Gemeinde sind verpflichtet, ihre das Gemeindegebiet betreffenden Absichten möglichst frühzeitig aufeinander abzustimmen. Änderungen der Planungen sollen bis zum Abschluß der Flurbereinigung nur vorgenommen werden, wenn zwischen der Flurbereinigungsbehörde und der Gemeinde Übereinstimmung besteht, oder wenn zwingende Gründe die Änderung erfordern.

§ 144 d

Ersatzlandbeschaffung

(1) Wird bei einer städtebaulichen Maßnahme ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb ganz oder teilweise in Anspruch genommen, soll die Gemeinde mit dem Eigentümer des Betriebs auch klären, ob er einen anderen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder land- oder forstwirtschaftliches Ersatzland anstrebt. Handelt es sich bei dem in Anspruch genommenen Betrieb um eine Siedlerstelle im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 (Reichsgesetzbl. S. 1429), zuletzt geändert durch Artikel 5 Buchstabe a des Steueränderungsgesetzes 1966 vom 23. Dezember 1966 (Bundesgesetzbl. I S. 702), ist die zuständige Siedlungsbehörde des Landes zu beteiligen.

(2) Die Gemeinde soll sich um die Beschaffung oder Bereitstellung geeigneten Ersatzlandes bemühen und ihr gehörende Grundstücke als Ersatzland zur Verfügung stellen, soweit sie diese nicht für die ihr obliegenden Aufgaben benötigt.

§ 144 e

Ersatzlandbeschaffung durch Siedlungsunternehmen

(1) Zu den Aufgaben des Siedlungsunternehmens im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes gehört es auch, für die Gemeinde geeignete Grundstücke zu beschaffen oder zur Verfügung zu stellen, wenn im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Maßnahme einem Land- oder Forstwirtschaft Ersatzland gewährt werden soll. Die Siedlungsunternehmen können von der Gemeinde auch mit der Durchführung von Umsiedlungen beauftragt werden.

(2) Das Vorkaufsrecht nach dem Reichs-siedlungsgesetz kann zum Erwerb von Grundstücken für die in Absatz 1 genannten Zwecke auch dann ausgeübt werden, wenn der Eigentümer das Grundstück an eine Körperschaft des öffentlichen Rechts verkauft hat. Diese ist vor der Ausübung des Vorkaufsrechts zu hören. Das Vorkaufsrecht kann nicht ausgeübt werden, wenn die Körperschaft des öffentlichen Rechts das Grundstück für die ihr obliegenden Aufgaben benötigt.

§ 144 f

Flurbereinigung aus Anlaß einer städtebaulichen Maßnahme

(1) Werden für städtebauliche Maßnahmen land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke in Anspruch genommen, kann auf Antrag der Gemeinde mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 87 Abs. 1 des Flurbereinigungsgesetzes ein Flurbereinigungsverfahren eingeleitet werden, wenn der den Betroffenen **entstehende Landverlust auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt oder Nachteile für die allgemeine Landeskultur, die durch die städtebaulichen Maßnahmen entstehen, vermieden werden sollen.** Das Flurbereinigungsverfahren kann bereits angeordnet werden, wenn ein Bebauungsplan noch nicht rechtsverbindlich ist. In diesem Fall muß der Bebauungsplan vor Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans (§ 59 Abs. 1 des Flurbereinigungsgesetzes) in Kraft getreten sein. Die Gemeinde ist Träger des Unternehmens im Sinne des § 88 des Flurbereinigungsgesetzes. Die höhere Verwaltungsbehörde ist zuständige Behörde im Sinne des § 88 Nr. 3 des Flurbereinigungsgesetzes. § 88 Nr. 9 des Flurbereinigungsgesetzes findet keine Anwendung.

(2) Die vorzeitige Ausführung des Flurbereinigungsplans nach § 63 des Flurbereinigungsgesetzes kann bereits angeordnet werden, wenn der Flurbereinigungsplan bekanntgegeben ist.

(3) Die Zulässigkeit einer Enteignung nach den Vorschriften dieses Gesetzes bleibt auch nach Einleitung des Flurbereinigungsverfahrens unberührt."

62a. Nach § 155 werden folgende §§ 155 a und 155 b eingefügt:

„§ 155 a

Vollziehung von Verwaltungsakten

Für die Vollziehung von Verwaltungsakten nach den Vorschriften dieses Gesetzes gelten die landesrechtlichen Verwaltungsvollstreckungsvorschriften, soweit dieses Gesetz nicht etwas anderes bestimmt.

§ 155 b

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen von Satzungen

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes beim Zustandekommen von Satzungen nach diesem Gesetz ist unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten der Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung der Satzung verletzt worden sind. Bei der Veröffentlichung der Satzung ist auf die Rechtsfolgen nach Satz 1 und 2 hinzuweisen."

63. § 156 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 wird folgende Nummer 4 angefügt:

„4. ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage in einem gemäß § 39 h Abs. 1 Satz 1 bezeichneten Gebiet ohne Genehmigung abbricht oder ändert."

b) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nrn. 1 bis 3 mit einer Geldbuße bis zu Tausend Deutsche Mark, im Fall des Absatzes 1 Nr. 4 mit einer Geldbuße bis zu Fünftausend Deutsche Mark geahndet werden."

64. § 157 Abs. 1 Satz 1 erhält folgende Fassung:

„Verwaltungsakte nach dem Dritten Abschnitt des Zweiten Teils, dem Vierten und Fünften Teil sowie nach §§ 18, 21 Abs. 3, §§ 40 bis 44, 126 Abs. 2, § 151 Abs. 2 oder § 153 Abs. 3 Satz 2 können nur durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden."

64a. § 158 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird nach „Landgericht“ eingefügt
„Kammer für Baulandsachen,".

b) In Satz 2 wird nach „Oberlandesgericht“ eingefügt
„Senat für Baulandsachen,".

65. § 162 Abs. 4 erhält folgende Fassung:

„(4) Die Beteiligten können sich auch durch Rechtsanwälte vertreten lassen, die bei einem Landgericht zugelassen sind, in dessen Bezirk das den Gegenstand des Verfahrens bildende Grundstück liegt. Vor dem nach § 159 Abs. 2

bestimmten Gericht können sie sich ferner durch Rechtsanwälte vertreten lassen, die bei dem Landgericht zugelassen sind, vor das der Antrag auf gerichtliche Entscheidung ohne die Regelung nach § 159 Abs. 2 gehören würde.“

66. § 169 erhält folgende Fassung:

„§ 169

Berufung, Beschwerde

(1) Über die Berufung und die Beschwerde entscheidet das Oberlandesgericht, Senat für Baulandsachen, in der Besetzung mit drei Richtern des Oberlandesgerichts einschließlich des Vorsitzenden und zwei hauptamtlichen Richtern eines Obergerichts. § 160 Abs. 2 gilt entsprechend.

(2) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung die Verhandlung und Entscheidung über die Berufungen und Beschwerden gegen die Entscheidungen der Kammern für Baulandsachen einem Oberlandesgericht oder dem obersten Landesgericht für die Bezirke mehrerer Obergerichte zuweisen, wenn die Zusammenfassung für eine Förderung oder schnellere Erledigung der Verfahren sachdienlich ist. Die Landesregierungen können diese Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf die Landesjustizverwaltungen übertragen.“

67. Nach § 171 wird folgender § 171 a eingefügt:

„§ 171 a

Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen

Die Länder können durch Gesetz den Kammern und Senate für Baulandsachen die Verhandlung und Entscheidung über Maßnahmen der Enteignung und enteignungsgleiche Eingriffe, die Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte oder Rechte an diesen betreffen und auf Landesrecht beruhen oder nach Landesrecht vorgenommen werden und über hierauf gestützte Entschädigungsansprüche übertragen sowie die Vorschriften des Neunten Teils dieses Gesetzes für anwendbar erklären.“

Artikel 2

Entschädigung

Wird durch Artikel 1 Nr. 27 a die nach § 34 Bundesbaugesetz in der bisher geltenden Fassung zulässige Nutzung aufgehoben oder geändert, gelten die §§ 44 Abs. 1, 44 a Abs. 1 S. 2, 44 b Abs. 2 und 3 sowie § 44 c Bundesbaugesetz in der Fassung dieses Gesetzes entsprechend.

Artikel 3

Ergänzende Vorschriften

§ 1

Ermächtigungen

Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrats Vorschriften zu erlassen über

1. die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der nach § 96 a Bundesbaugesetz maßgebenden Grundstückswerte;
2. die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung von Verkehrswerten nach § 26 Abs. 2 Satz 3 und § 89 Abs. 4 Satz 2 Bundesbaugesetz sowie der Erhöhung der Grundstückswerte nach § 135 a Abs. 1 und 5 Bundesbaugesetz;
3. die Erhebung der Ausgleichsbeträge und Vorauszahlungen nach § 135 a Abs. 3 und 4 Bundesbaugesetz;
4. die Bedingungen der Tilgungsdarlehen nach § 135 a Abs. 3 Bundesbaugesetz, insbesondere die Zins- und Tilgungsverpflichtungen;
5. die Ermittlung des Vorteils und die Erhebung der Ausgleichsbeträge nach § 135 b Bundesbaugesetz.

Artikel 4

Überleitungs- und Schlußvorschriften

§ 1

Überleitungsvorschriften für die Aufstellung von Bauleitplänen

Eingeleitete Verfahren zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen werden nach den bisher geltenden Vorschriften weitergeführt, wenn die Entwürfe der Bauleitpläne bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits öffentlich ausgelegt sind.

§ 2

Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht

(1) Bei Verkaufsfällen aus der Zeit vor Inkrafttreten dieses Gesetzes finden für das Vorkaufsrecht die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bisherigen Fassung Anwendung.

(2) Gegenüber demjenigen, der nach Inkrafttreten dieses Gesetzes ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Recht erwirbt, kann sich die Gemeinde auf das Vorkaufsrecht nur berufen, wenn dem Erwerber das Vorkaufsrecht bekannt war. Für den Zeitpunkt der Kenntnis gilt § 892 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.

§ 3

**Überleitungsvorschriften
für Entschädigungs- und Ausgleichsleistungen
sowie Ausgleichsbeträge**

(1) Bei der Bemessung von Entschädigungs- und Ausgleichsleistungen sowie von Ausgleichsbeträgen sind abweichend von den §§ 96 a, 135 a und 135 b Bundesbaugesetz Wertsteigerungen zu berücksichtigen, die bis zu dem Inkrafttreten dieses Gesetzes in Gebieten eingetreten sind, in denen vor Inkrafttreten dieses Gesetzes die Voraussetzungen des § 33 Bundesbaugesetz vorlagen oder Bebauungspläne rechtsverbindlich geworden sind.

(2) Hat die Gemeinde vor Inkrafttreten des Gesetzes die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans beschlossen, ist § 96 a Bundesbaugesetz auch anzuwenden, wenn der Beschluß nicht ortsüblich bekanntgemacht worden ist.

(3) Wird durch einen Bebauungsplan innerhalb von vier Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes die zulässige Nutzung geändert oder aufgehoben, richtet sich ein Entschädigungsanspruch des Eigentümers nach § 44 Bundesbaugesetz in der bisher geltenden Fassung, wenn er das Grundstück vor Inkrafttreten dieses Gesetzes erworben hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß es zur alsbaldigen plangemäßen Bebauung erworben worden ist.

(4)

§ 4

**Überleitungsvorschriften für Umlegungs-
und Enteignungsverfahren**

Die bisher geltenden Vorschriften dieses Gesetzes sind weiterhin anzuwenden, wenn vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes

1. die Umlegungsstelle den Umlegungsplan nach § 66 Bundesbaugesetz aufgestellt oder eine Vorwegentscheidung nach § 76 Bundesbaugesetz getroffen hat;
2. die Enteignungsbehörde den Enteignungsbeschluß nach § 113 Bundesbaugesetz erlassen hat oder eine Einigung nach § 110 Bundesbaugesetz beurkundet worden ist.

Artikel 5

Neubekanntmachung des Bundesbaugesetzes

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wird ermächtigt, den Wortlaut des Bundesbaugesetzes mit neuem Datum bekanntzumachen und dabei Unstimmigkeiten des Wortlauts zu beseitigen.

Artikel 6

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin. Rechtsverordnungen, die auf Grund dieses Gesetzes erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.

Artikel 7

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ersten Tage des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

1. Das städtebauliche Bodenrecht ist seit den tiefgreifenden Veränderungen in Wirtschaft und Gesellschaft, die im vergangenen Jahrhundert begannen, immer weiter hinter den Anforderungen zurückgeblieben, die diese Veränderungen an die bauliche Struktur der städtischen und ländlichen Gemeinden und damit auch an die Rechtsordnung stellen.

Auch das 1960 nach mehr als zehnjährigen Beratungen verabschiedete Bundesbaugesetz stellt mehr den Abschluß einer vergangenen Epoche dar, als daß es in die Zukunft weist. Besonders sein bodenpolitischer Inhalt läßt eine Stadt-(Gemeinde-)entwicklung nicht zu, die zunehmend auf Veränderung des Bestehenden, Entwicklung von Neuem und Erhaltung des Erhaltenswerten abzielt. Die Aufgabe der Bauleitplanung wurde vorwiegend darin erblickt, autonomen Entwicklungen und privaten Initiativen einen Rahmen zu setzen. Den Gemeinden wurden dementsprechend kaum Befugnisse verliehen, Bebauungspläne zu verwirklichen, wenn es im Interesse der Allgemeinheit geboten ist.

Es besteht heute Einvernehmen darüber, daß sich insbesondere die bodenpolitischen Maßnahmen des Bundesbaugesetzes als unzureichend erwiesen haben. Die ungezügelte Bodenpreisentwicklung in den Aktivräumen von Städtebau und Raumordnung hemmt entscheidend dringend erforderliche Entwicklungen der Gemeinden.

Mit dem am 1. August 1971 in Kraft getretenen Städtebauförderungsgesetz ist ein erster Schritt zur Fortentwicklung des städtebaulichen Bodenrechts getan worden. Das Städtebauförderungsgesetz findet aber nur auf bestimmte Maßnahmen, die städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Anwendung.

Derartige Vorhaben sind jedoch verhältnismäßig selten. Das Sonderrecht des Städtebauförderungsgesetzes tritt nach Durchführung der Maßnahmen wieder außer Kraft. Das Städtebauförderungsgesetz hat die Unzulänglichkeiten und Mängel des Bundesbaugesetzes in seinem Geltungsbereich zum Teil beseitigt, zum Teil aber auch – wiederum beschränkt auf seinen Geltungsbereich – nur entschärft. Die das Bundesbaugesetz teils ergänzenden, teils modifizierenden besonderen bau-, boden-, enteignungs- und abgabenrechtlichen Vorschriften haben zu einer Disparität in der städtebaulichen Rechtsordnung geführt, die auf die Dauer aus rechts-, zum Teil auch verfassungspolitischen und aus kommunalpolitischen Gründen nicht hingenommen werden kann. Auch kann hierdurch die Gleichgewichtigkeit der städtebaulichen Entwicklung empfindlich gestört werden.

2. In der Erkenntnis auch von der Reformbedürftigkeit des Bundesbaugesetzes hat die Bundesregie-

rung bereits in ihrer Regierungserklärung vom 28. Oktober 1969 und in ihrem Städtebaubericht 1970 (Bundestagsdrucksache VI/1497) das Städtebauförderungsgesetz als einen Beginn bezeichnet. Zum Teil bereits vor, verstärkt aber nach Verabschiedung dieses Gesetzes haben die im Bundestag vertretenen politischen Parteien sowie die organisierten gesellschaftlichen Kräfte übereinstimmend die Reformbedürftigkeit des Bundesbaugesetzes bejaht, wenn auch im einzelnen hierüber unterschiedliche Vorstellungen bestehen.

3. Angesichts der Schwierigkeiten der Probleme, die durch den eingangs erwähnten starken Nachholbedarf noch zugenommen haben, und im Hinblick auf die Lösung besonders vordringlicher Fragen müssen vorrangig die bodenpolitische Situation der Gemeinden verbessert und das gemeindliche Planungsrecht fortentwickelt werden. Die Bundesregierung hat bereits in ihrem Städtebaubericht 1970 zum Ausdruck gebracht, daß Fortschritte im Bereich des städtebaulichen Bodenrechts nur durch eine Reform in Stufen zu verwirklichen sind. Das kommt auch in der Regierungserklärung vom 18. Januar 1973 zum Ausdruck. Die Reform des Bodenrechts und des gemeindlichen Planungsrechts sind als ein Schwerpunkt der Arbeit der Bundesregierung bezeichnet worden. Die Bundesregierung hat ihre Absicht bekundet, die Möglichkeiten des Städtebauförderungsgesetzes in das allgemeine Baurecht zu übertragen. Die Steigerung im Kaufwert, die Grundstücken durch Planungen und Investitionen der öffentlichen Hand zufällt, soll zur Finanzierung herangezogen werden.

Mit der Novelle soll in erster Linie der in der Regierungserklärung vorgezeichnete Rahmen ausgefüllt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, daß im Städtebauförderungsgesetz einige wesentliche Fragen, die sich aus der Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen ergeben, dort deshalb keiner gesetzgeberischen Lösung zugeführt worden sind, weil eine auf den Geltungsbereich dieses Gesetzes beschränkte Lösung nicht möglich war. Es handelt sich hierbei z. B. um das städtebauliche Planungsrecht und um das Recht des Planungsschadensersatzes, das spiegelbildlich in ein aufeinander bezogenes bodenpolitisches Gesamtkonzept einzubeziehen ist. Darüber hinaus soll die Gemeinde in den Stand versetzt werden, verstärkt Anforderungen, die sich aus der städtebaulichen Entwicklung und dem Umweltschutz ergeben, bei der Bauleitplanung Rechnung zu tragen. Schließlich sollen bereits mit dieser Novelle einige Vorschriften – zum Teil nur klarstellend – geändert werden, deren Anwendung in der Praxis zu erheblichen Schwierigkeiten geführt hat.

4. Aufgrund der Erfahrungen mit dem Bundesbaugesetz lassen sich folgende wesentliche Mängel und Unzulänglichkeiten dieses Gesetzes auch außerhalb der Bereiche, die durch das Städtebauförderungsgesetz erfaßt werden, feststellen:

- a) Allgemein ist festzustellen, daß das planungs-, boden- und enteignungsrechtliche Instrumentarium für eine städtebauliche Aufgabenstellung konzipiert ist, die sich inzwischen weitgehend als überholt herausgestellt hat. Die Ausgestaltung dieses Instrumentariums spiegelt eine Auffassung wider, nach der die städtebauliche Entwicklung weitgehend dem freien Spiel der Kräfte überlassen werden kann. Die Gemeinde soll sich hiernach im wesentlichen darauf beschränken, die im Interesse des Gemeinwohls erforderlichen Korrekturen autonomer Entwicklungen durch eine lenkende, rahmensetzende Bauleitplanung zu sichern; auch hat sie die öffentlichen Einrichtungen der städtebaulichen Infrastruktur bereitzustellen.

Inzwischen ist die Erkenntnis allgemeine Überzeugung geworden, daß sich die Gemeinden nicht in dem Maße, wie es geboten ist, selbst entwickeln, sondern entwickelt werden müssen. Die Aufgaben des Städtebaues, der wesentlicher Bestandteil der Stadt-(Gemeinde-)entwicklung ist, bestehen vorwiegend in Entwicklungsaufgaben. Die städtebauliche Planung hat in der Praxis einen starken Wandel erfahren. Sie kann nur noch als städtebauliche Entwicklungsplanung den Aufgaben gerecht werden, die sich aus der Stadt-(Gemeinde-)entwicklung ergeben. In einer wachsenden Zahl von Gemeinden aller Größenordnungen wird die städtebauliche Planung in eine allgemeine Stadt-(Gemeinde-)entwicklungsplanung eingeordnet, die sich bemüht, alle gemeindlichen Aktivitäten, eingefügt in die Raumordnung und Landesplanung sowie die staatliche Entwicklungsplanung, auf Zielvorstellungen für das örtliche Gemeinwesen auszurichten und diese Ziele aufeinander abzustimmen.

Die Entwicklungsplanung setzt ein in die Gesellschaftspolitik integriertes Konzept für die räumliche Entwicklung voraus. Nur auf diese Weise kann den Wechselwirkungen von sozialer, wirtschaftlicher und räumlicher Entwicklung Rechnung getragen werden. Die Verwirklichung dieses Konzepts erfordert dort Aktivitäten der Gemeinde, wo die autonomen Kräfte die Planung nicht am vorgesehenen Standort, zur vorgesehenen Zeit und in dem erforderlichen Umfange ausfüllen.

- b) Im einzelnen bleibt das Bundesbaugesetz in den folgenden Beziehungen hinter den sich aus der Stadt-(Gemeinde-)entwicklung ergebenden Anforderungen zurück:

aa) Die Bauleitplanung wird im wesentlichen als eine „Auffangplanung“ verstanden. Unter der „Auffangplanung“ ist der Versuch zu verstehen, die in der Gemeinde und im größeren Raum wirksamen sozialen und wirtschaftlichen Kräfte zu erkennen, ihre räumlichen Bedürfnisse vorausschauend abzuschätzen und mit der darauf bezogenen Planung gleichsam „aufzufangen“. Das Gesetz verpflichtet zwar die Gemeinden, die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 3), den Beziehungen der Bauleitplanung zu der allgemeinen Stadt-(Gemeinde-)entwicklungsplanung trägt es indessen nicht Rechnung. Die Bauleitplanung ist im wesentlichen auf eine Bodennutzungsplanung beschränkt. Beim Bebauungsplan besteht ein wesentlicher Mangel darin, daß die Gemeinde nicht in der Lage ist, die Nutzungen dort, wo es erforderlich ist, im Interesse der Stadtentwicklung ausreichend konkret zu bestimmen.

bb) Die veränderte Aufgabenstellung im Städtebau führt zwangsläufig zur weitergehenden Inpflichtnahme des Bürgers; eine städtebauliche Entwicklungsplanung wirkt sich stärker aus als eine „Auffangplanung“. Eine planvolle Gemeindeentwicklung, insbesondere die Bereitstellung der Infrastruktur, erfüllt nicht nur die ständig steigenden Ansprüche der Bürger an die gemeindlichen Einrichtungen und die Umwelt, sondern schafft auch Voraussetzungen für private Aktivitäten; sie ist auf der anderen Seite auch auf diese Aktivitäten angewiesen. Das Bundesbaugesetz sieht eine Beteiligung der Bürger erst in einem verhältnismäßig späten Stadium des Planungsprozesses vor. Die Form der Beteiligung und die Ausgestaltung der Bauleitpläne, insbesondere auch der Erläuterungsberichte und der Begründungen, machen es schwierig, die Zusammenhänge der Planung zu erkennen. In der Absicht, die Grundstücksspekulation zu verhindern, halten sich die Gemeinden allgemein bei der Unterrichtung über Planungsabsichten zurück.

cc) Das Bundesbaugesetz beschränkt das Baugebot auf Umlegungen in Sanierungsgebieten (§ 59 Abs. 5); in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten findet nunmehr das Baugebot nach § 20 des Städtebauförderungsgesetzes Anwendung. Die Verpflichtung, den Abbruch vorhandener baulicher Anlagen zu dulden, kann – abgesehen von der allerdings nicht zweifelsfreien Rechtslage in Umlegungsfäl-

len – nur im Wege der Enteignung begründet werden (§ 86 Abs. 1 Nr. 5); § 19 des Städtebauförderungsgesetzes hat für seinen Geltungsbereich das Abbruchgebot, verselbständigt. Ein Modernisierungsgebot (vgl. § 21 des Städtebauförderungsgesetzes) und ein in neuerer Zeit zum Schutze sozialer und stadtgestaltender Strukturen gefordertes Erhaltungsgebot (Abbruchgenehmigung) sieht das Bundesbaugesetz nicht vor. Soweit Grundstücke im Wege der Umliegung oder der Enteignung der nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden sollen, muß sich die Gemeinde darauf beschränken, die Grundstücke den früheren Eigentümern bzw. Bauwilligen zur Verfügung zu stellen; auf die Durchführung der Bebauung kann sie, da ein allgemeines Baugebot fehlt, öffentlich-rechtlich keinen Einfluß nehmen.

- dd) Bei der Ausgestaltung des Rechts des Planungsschadensersatzes (§§ 40 bis 44 des Bundesbaugesetzes) wirkte sich die damalige Rechtsprechung stark aus, die in der Zubilligung des Planungsschadensersatzes verhältnismäßig weit ging. Diese Rechtsprechung befaßte sich aber fast ausschließlich mit Fällen der vollständigen Entziehung der Baulandqualität. Inzwischen sind die Grundzüge der Sozialbindung, die damals in der Rechtsprechung in ersten Ansätzen entwickelt wurden, deutlicher geworden. Vor allem das Bundesverfassungsgericht hat inzwischen stärker die Sonderstellung des Grund und Bodens betont; auf die Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts in BVerfGE 21, 73, 82 und 83 und BVerfGE 25, 112, 117, 118 wird Bezug genommen. Das Bundesverfassungsgericht hat sich auch zu der Wirkung von Bebauungsplänen geäußert (Beschuß vom 27. Juli 1971, DVBl. 1971, 47); hiernach gestaltet ein Bebauungsplan für sich allein noch keine Rechte um, er kann also auch nicht unmittelbar in bestehende Rechtspositionen des Bürgers eingreifen.

Im Bundesbaugesetz wird einerseits das berechnete Vertrauen auf Planungen nicht ausreichend geschützt, zum anderen trägt das Gesetz dem Erfordernis nach Planänderungen, das sich aus der städtebaulichen Entwicklung stärker als früher ergibt, nicht ausreichend Rechnung. Unbeschränkte entschädigungsrechtliche Plangewährleistung führt zur Erstarrung der Planung. Da nach dem Bundesbaugesetz die Planungsschäden uneingeschränkt entschädigt werden, die Pla-

nungsgewinne den Eigentümern aber weitgehend verbleiben (vgl. zu gg), hat diese Rechtslage dazu geführt, daß – allgemein gesprochen – die Gewinne „privatisiert“, die Verluste aber „sozialisiert“ werden.

- ee) Der Gesetzgeber des Bundesbaugesetzes hat gegen jede Bodenvorratspolitik der Gemeinden bewußt Stellung genommen, wie sich insbesondere aus der Ausgestaltung der gemeindlichen Vorkaufsrechte ergibt. Im Geltungsbereich des Städtebauförderungsgesetzes ist das gemeindliche Vorkaufsrecht aus seinen engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Begrenzungen gelöst worden.
- ff) Das Bundesbaugesetz gibt den Gemeinden keine ausreichenden Möglichkeiten, auf die Eigentums- und Nutzungsformen Einfluß zu nehmen, wenn Grundbesitz zum Zwecke der Durchführung der Planung in Anspruch genommen worden ist und wieder veräußert wird. Das Städtebauförderungsgesetz berücksichtigt dagegen bereits vielfältige Eigentums-, Nutzungs- und Beteiligungsformen bei Abfindungen und Entschädigungen (§§ 22 Abs. 3, 57 Abs. 1 Nr. 8) und bei der Veräußerungspflicht der Gemeinde (§§ 25 Abs. 3 und 5 sowie 59 Abs. 2 letzter Satz).
- gg) Die bodenpolitischen Maßnahmen des Bundesbaugesetzes zur Herstellung der Funktionsfähigkeit des Bodenmarktes haben die in sie gesetzten Erwartungen nur unvollkommen erfüllt. Mit der Vorverlegung der Fälligkeit des Erschließungsbeitrags, der Herstellung der Markttransparenz durch Einrichtung von Kaufpreissammlungen und einer amtlichen unabhängigen Grundstücksbewertung, mit der Einführung der Baulandsteuer (Grundsteuer C) und mit der bundeseinheitlichen Regelung eines gemeindlichen Vorkaufsrechts sollten vor allem das Angebot von Bauland vermehrt und die Preissituation auf dem Baulandmarkt wesentlich verbessert werden.

Der Vorverlegung des Erschließungsbeitrags kam keine große Bedeutung zu, da die Erschließungskapazität der Gemeinden sich als sehr begrenzt erwies und der erhoffte Angebotsdruck im Hinblick auf die stark steigenden Bodenpreise nicht voll wirksam wurde. Die Baulandsteuer, der die Rolle des wirksamsten Instruments im bodenpolitischen Maßnahmenkatalog zugeordnet war, ist nach kurzer Zeit ersatzlos entfallen. Das Vorkaufsrecht ist vor allem im Hinblick auf die Preisentwicklung praktisch wirkungslos

geblieben. Die Ausgestaltung des Planungsschadensrechts führt dazu, daß für die Eigentümer kein Anreiz besteht, die plangemäße Nutzung alsbald selbst zu verwirklichen oder ihre Grundstücke an Bauwillige zu veräußern; die Eigentümer werden selbst dann grundsätzlich unbefristet vor einer Planänderung geschützt, wenn sie von der planungsrechtlich zulässigen Nutzbarkeit keinen Gebrauch machen.

Über die Verhältnisse am Bodenmarkt, insbesondere über die Bodenpreisentwicklung, haben das Bundesministerium für Städtebau und Wohnungswesen in dem von ihm 1969 vorgelegten Städtebaubericht '69 und die Bundesregierung in ihrem Städtebaubericht 1970 berichtet. Hierauf wird Bezug genommen. Inzwischen haben sich die Verhältnisse noch verschärft. Nach Untersuchungen des Deutschen Städtetages haben sich die allgemeinen Preissteigerungen auf dem Bodenmarkt in 18 ausgewählten Städten in den Jahren 1970 und 1971 verstärkt fortgesetzt. Sie liegen im Durchschnitt bei 14 vom Hundert von 1969 bis 1970 und bei 13 vom Hundert von 1970 bis 1971, in den Städten Augsburg, Dortmund, Hannover, München und Stuttgart liegen sie bei mehr als 20 vom Hundert von 1970 bis 1971. Seit 1960 haben sich die Baulandpreise in 18 ausgewählten Städten mehr als verfünffacht. In der Tendenz, wenn auch nicht immer im gleichen Ausmaß, zeigen sich ähnliche Entwicklungen in stark wachsenden Mittel- und Kleinstädten und auch in größeren Landgemeinden im Umland von Stadtregionen.

Um welche Wertgewinne es sich hier handeln kann, sei an einigen Beispielen aufgezeigt:

- Am Rande von München wurde 1951 ein Grundstück als Schafweide benutzt und zu einem Quadratmeterpreis von 0,50 DM veräußert. Im Jahr 1962 erließ die Stadt einen Bebauungsplan, der die Schafweide als Bauland auswies. Der Preis betrug daraufhin 30 DM pro Quadratmeter. In der Folgezeit erschloß die Stadt das Gelände weiter, das Grundstück wurde bebaut. Der Quadratmeter wurde 1971 zu einem Preis von 450,- DM gehandelt. Der Wert des Grundstücks stieg damit innerhalb von 20 Jahren um das 900fache. Ohne Berücksichtigung der Erschließungsbeiträge bedeutet dies bei einer Fläche von etwa 20 ha eine Wertsteigerung der Fläche von 100 000 DM auf 90 Mio DM.
- Als die Stadt München den Bau der Altstadt tangente in Angriff nahm, kostete der

Quadratmeter Boden ungefähr 400 DM. 10 Jahre später, am Ende der Baumaßnahme, wurde der Quadratmeter mit 3000 DM gehandelt.

- Mit Bekanntwerden des Entschlusses des Landes Nordrhein-Westfalen, in Bielefeld eine Universität zu errichten, stiegen die Bodenpreise für die dafür in Betracht kommenden Grundstücke kurzfristig um 45 vom Hundert, in einem anderen Fall sogar um 150 vom Hundert.
- Die Stadt Köln verkaufte 1962 ein Grundstück von 18 000 qm für 200 000 DM. Nachdem die Stadt für diese Flächen in den folgenden Jahren den Entwurf eines Bebauungsplans vorlegte, verkaufte der Eigentümer das Grundstück für 5,9 Mio DM weiter. Sein Gewinn belief sich also auf etwa 3000 vom Hundert.

Die Preisentwicklung auf dem Baulandmarkt bedingt die im folgenden dargestellten Fehlentwicklungen:

Die unverhältnismäßig stark ansteigenden Bodenwerte und die entsprechend ansteigenden Erträge der Bodenrente führen zur Vermögensakkumulation bei verhältnismäßig wenigen Eigentümern. Das ist vor allem eine Folge der zunehmenden Konzentration der durch die Raumordnung und die städtebauliche Planung gesteuerten Entwicklung auf bestimmte Gebiete und Standorte. Die Konzentration auf Schwerpunkte ist im Interesse einer geordneten räumlichen Entwicklung und im Hinblick auf die Ausstattung der Gebiete und Gemeinden mit der erforderlichen Infrastruktur in allen Räumen notwendig. Dieser und der weitere Umstand, daß Grund und Boden keine beliebig vermehrbare Ware, sondern vielmehr als nahezu einziges Gut unvermehrbar, unverzichtbar und unzerstörbar ist, führen dazu, daß die Eigentümer von Grundstücken, auf denen sich die städtebauliche Entwicklung konzentriert, häufig eine Monopolstellung erlangen. Hieraus leitet sich eine unangemessene Machtposition gegenüber Nachfragern auf dem Bodenmarkt ab, vor allem auch gegenüber der öffentlichen Hand, wenn sie Grundstücke für öffentliche Zwecke benötigt.

Traditionell wird der Grund und Boden im Bodenrecht seit der Bodenbefreiung, vor allem im 19. Jahrhundert, wie jede andere Ware behandelt; Bodenwert und Bodenrente verbleiben im wesentlichen dem jeweiligen Eigentümer. Das geltende Bodenrecht ermöglicht es ihnen, je nach planerischer Nutzungswidmung, die aus der Sicht des einzelnen Eigentümers zufällig ist, mehr oder weniger große Gewinne zu erzielen. Diese werden nicht durch eigene, sondern durch Leistungen der Allgemeinheit bewirkt. Dagegen muß die Mehr-

zahl der übrigen Bürger ihr Vermögen durch Sparen oder Investitionen erwerben. Die Verhinderung dieser Fehlakkumulation von Vermögen ist nicht nur eine Frage der Gerechtigkeit. Besonders fällt ins Gewicht, daß in Bebauungsplangebieten Bodenwertsteigerungen in erheblichem Umfang auf Grund von Maßnahmen der öffentlichen Hand entstehen. Der Bodenmarkt nimmt die Vorteile nach dem gegenwärtigen Recht fast vollständig in Anspruch, während Nachteile, wie dargelegt, wiederum fast vollständig von der Allgemeinheit zu tragen sind. Art und Umfang der Ausstattung einer Gemeinde bzw. eines Gebiets mit infrastrukturellen Einrichtungen bestimmen weitgehend die Lebensbedingungen und damit die Lebensqualität der Bevölkerung.

Der Bodenmarkt schafft weder die Infrastruktur – er überläßt vielmehr diese Aufgabe der Allgemeinheit –, noch berücksichtigt er grundsätzlich die finanziellen Aufwendungen für die Infrastruktur als Kostenfaktor bei der Preisgestaltung. Planung und Infrastrukturleistungen, d. h. gesellschaftliche Entscheidungen und Leistungen, bestimmen weitgehend dem Grund und dem Ausmaß nach Standort- und entsprechend auch Grundstücksqualitäten. Die Marktwerte der marktfähigen Grundstücke werden zunehmend von dem Funktionieren des außerordentlich komplizierten Infrastruktursystems abhängig. Nicht der Markt oder eine den Grundstücken eigene, innewohnende Nutzbarkeit, sondern die Herstellung und Erhaltung, der Ausbau und die laufende Anpassung dieses Systems schaffen und erhalten weitgehend die Marktwerte. Der Markt tendiert allerdings zum Gegenteil. Er läßt mit Ausnahme der Erschließungsbeiträge nicht nur die Aufwendung für die Infrastruktur als Kostenfaktor unberücksichtigt, er nimmt umgekehrt die infrastruktur- und planungsbedingten Mehrwerte bei der Preisgestaltung vorweg. Im städtischen Gefüge wirken zwar auch die privaten Investitionen in ihrer gegenseitigen Verflechtung und Abhängigkeit wertbildend und werterhaltend. Auch insoweit zieht aber der einzelne Eigentümer weitere Vorteile aus den Leistungen anderer. Das Funktionieren dieser Verflechtungsbeziehungen hängt von dem Infrastruktursystem ab. Zugunsten des einzelnen Eigentümers wirken somit Leistungen anderer in großem Ausmaß werterhaltend oder wertbildend. Die Inanspruchnahme städtebaulich bedingter Mehrwerte zur Erstattung der der Allgemeinheit erwachsenden Kosten bringt die ökonomischen Grundbedingungen der Grundstücksnutzung zur Geltung.

Es entspricht somit nicht nur der Gerechtigkeit, sondern auch den Marktbedingungen, wenn die begünstigten Bodeneigentümer mit

den städtebaulich bedingten Wertsteigerungen zur Finanzierung der städtebaulichen Maßnahmen beitragen. Dadurch können auch berechnete Forderungen der Bürger nach einer besseren Infrastruktur und gesunden Umweltverhältnissen erfüllt werden.

Das geltende Bodenrecht führt weiterhin dazu, daß bei Nutzungskonflikten, d. h. beim Wettbewerb mehrerer Nutzungen um dasselbe Grundstück, sich in aller Regel diejenige Nutzung durchsetzt, die den höchsten Ertrag für den Eigentümer ermöglicht, so daß er auch für den Erwerb des Grundstücks den höchsten Kaufpreis zahlen kann. Der Bodenmarkt führt zu einem Verdrängungswettbewerb mit seinen vielfältigen negativen sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Folgen. Wenn die Gemeinden versuchen, diese Entwicklung durch planerische Maßnahmen zu steuern, so sind sie vielfach nach geltendem Recht zur Entschädigung verpflichtet. Die Höhe der Entschädigung richtet sich nach der zulässigen Nutzung mit dem höchsten Ertrag. Diese Entwicklung ist durch die unzureichenden planungsrechtlichen Handhaben der Gemeinden nach dem Bundesbaugesetz und die Entwicklung des nach dem Bundesbaugesetz maßgebenden Verkehrswertprinzips im Entschädigungsrecht zu einem extensiven Prinzip, dem auch keine geeigneten steuerlichen Maßnahmen entgegenwirken, noch verschärft worden. Das hat zur Verödung der Städte, zur Verdrängung der Wohnbevölkerung aus den Innenstadtrandgebieten, zur Zerstörung schutzwürdiger Bausubstanzen, aber auch zur Blockierung der Seeufer und zur Zersiedelung der Landschaft in starkem Maße beigetragen.

Im Geltungsbereich des Städtebauförderungsgesetzes werden bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen die lediglich sanierungs- und entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerungen nicht berücksichtigt. Das Gesetz stellt auch im übrigen sicher, daß aus der durch die Initiative der öffentlichen Hand in Gang gebrachten Sanierung oder Entwicklung niemand ungerechtfertigte finanzielle Vorteile oder Nachteile erfährt. Die durch den Einsatz öffentlicher Mittel und die Aktivitäten der öffentlichen Hand bewirkten Wertsteigerungen des Grund und Bodens werden durch Ausgleichsbeträge in Anspruch genommen und können somit zur Finanzierung der Maßnahmen eingesetzt werden. Das Städtebauförderungsgesetz sieht eine frühzeitige Beteiligung der Betroffenen an der Vorbereitung und der Erarbeitung des Neugestaltungskonzepts vor. Mit einem flexiblen Sozialplan und einem besonderen Härteausgleich sucht es das verfassungsrechtliche Sozialstaatsprinzip in den Gemeinden auch im städtebaulichen Bereich stärker als bisher zu konkretisieren.

5. In Übereinstimmung mit der Regierungserklärung sollen mit der Novelle in erster Linie die Grundsätze des Städtebauförderungsgesetzes in das allgemeine Städtebaurecht übertragen und das Planungsrecht der Gemeinden fortentwickelt werden. Der Entwurf sieht in den Grundzügen folgende Regelungen vor:

- a) Die Gemeinden sollen verpflichtet werden, die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind nicht nur, wie bereits im geltenden Recht, den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen, sie haben sich auch in eine städtebauliche Entwicklungsplanung der Gemeinde einzufügen. Die städtebauliche Entwicklungsplanung ist Teil der umfassenden kommunalen Entwicklungsplanung, die als übergeordnete Planung für den Gesamtbereich der gemeindlichen Tätigkeiten Zielvorstellungen entwickelt und diese durch Koordination der Tätigkeiten verwirklicht.
- b) Die Ziele der Entwicklungsplanung müssen stärker als bisher im Flächennutzungsplan zum Ausdruck kommen. Inhalt und Zeitraum des Flächennutzungsplans müssen den Anforderungen, die sich aus der Stadt-(Gemeinde-)entwicklung ergeben, Rechnung tragen. Als Zwischenstufe zwischen umfassender Stadt-(Gemeinde-)entwicklungsplanung und den Bebauungsplänen muß der Flächennutzungsplan in seiner Funktion erhalten bleiben. Beim Flächennutzungsplan sind Maßstab für Inhalt und Zeitraum die Ziele der städtebaulichen Entwicklung. Die Gemeinde soll auch die Möglichkeit erhalten, im Flächennutzungsplan die beabsichtigte Reihenfolge für die Verwirklichung der Planung darzustellen. Die Gemeinde soll weiterhin verpflichtet werden, in den Erläuterungen zum Flächennutzungsplan die sich aus den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie aus einer Entwicklungsplanung der Gemeinde ergebenden Ziele der städtebaulichen Entwicklung darzustellen.
- c) Durch Fortentwicklung des zulässigen Inhalts der Bebauungspläne sollen die Gemeinden Befugnis erhalten, Nutzungen differenzierter festzusetzen und sie dadurch nach den heutigen Erfordernissen einander zuzuordnen, Fehlnutzungen wirksamer als bisher zu begegnen, durch Festsetzungen für Zwecke des sozialen Wohnungsbaues und für die Bedürfnisse bestimmter Bevölkerungsgruppen allen Kreisen der Bevölkerung ihren Platz im städtischen Gefüge zu sichern sowie durch spezielle Festsetzungen drohenden Umweltschäden bereits durch die Planung vorzubeugen. In der Begründung zum Bebauungsplan sollen künftig auch die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans dargelegt und bestimmte

Festsetzungen über Nutzungen für einzelne Grundstücke und bauliche Anlagen besonders begründet werden.

- d) Die Gemeinden sollen verpflichtet werden, die Bürger möglichst frühzeitig über die Grundlagen sowie die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung in geeigneter Weise zu unterrichten und allgemein Gelegenheit zur Äußerung zu geben. Dabei sollen sie auch, soweit dies möglich ist, verschiedene Lösungen für die städtebauliche Entwicklung gegenüberstellen.
- e) Eine Entwicklungsgenehmigung soll gewährleisten, daß sich der Verdichtungsprozeß in Abstimmung mit den notwendigen Infrastrukturmaßnahmen vollzieht.
- f) Die Gemeinden sollen in den Stand versetzt werden, durch geeignete boden- und enteignungsrechtliche Befugnisse die Grundstücke dort, wo es aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, der vorgesehenen Nutzung zuzuführen und Gebäude zum Schutz sozialer und stadtgestaltender Strukturen in der bisherigen Nutzungsart zu erhalten:
 - aa) Die Gemeinde soll mit der Einführung eines Bau-, eines Abbruch- und eines Modernisierungsgebots auch bei Maßnahmen, die nach dem Bundesbaugesetz durchgeführt werden, Handhaben erhalten, auf die Durchführung von Bebauungsplänen stärker als bisher Einfluß zu nehmen. Zu diesem Zweck soll sie auch in die Lage versetzt werden, Miet- und Pachtverhältnisse aufzuheben. Eine Abbruchgenehmigung soll erhaltungswürdige Bausubstanzen sichern und die Gemeinde in die Lage versetzen, Umstrukturierungen sozial zu steuern. Das Baugebot soll um ein Nutzungsgebot erweitert und durch ein Pflanzgebot ergänzt werden.
 - bb) Das Enteignungsverfahren soll unter Wahrung rechtsstaatlicher Garantien von vermeidbaren Verzögerungen befreit werden:

Es soll ermöglicht werden, das Enteignungsverfahren bereits einzuleiten, bevor ein Bebauungsplan aufgestellt ist. Der Enteignungsbeschluß setzt jedoch wie bisher das Inkrafttreten des Bebauungsplans voraus.

Die Arten der Entschädigung sollen erweitert werden. Es soll die Möglichkeit eröffnet werden, mit Einverständnis der Betroffenen die Entschädigung auch in Miteigentum an einem Grundstück, in grundstücksgleichen Rechten, in sonstigen dringlichen Rechten oder in Immobilien-

fondsanteilen zu gewähren. Es ist weiterhin vorgesehen, die Möglichkeiten der Zuweisung von Ersatzland zu erweitern. Der Ersatzlandanspruch soll auch in grundstücksgleichen Rechten erfüllt werden können, wenn hierdurch den berechtigten Belangen des Betroffenen weiterhin ausreichend Rechnung getragen wird. Die Voraussetzungen für die Verbindung von Enteignungsverfahren werden erweitert.

Schließlich ist vorgesehen, daß das Enteignungsverfahren in ein Verfahren über den Grund der Enteignung und ein Verfahren über die Höhe der Entschädigung getrennt werden kann; besonders dadurch kann die Durchführung der Enteignung beschleunigt werden.

- cc) das Recht der städtebaulichen Umlegung soll durch Übertragung der Abfindungs- und Zuteilungsregeln des Städtebauförderungsgesetzes in das allgemeine Städtebaurecht fortentwickelt werden.
- g) Durch Übernahme von Grundgedanken der Sozialplanung und des Härteausgleichs aus dem Städtebauförderungsgesetz soll die Gemeinde auch bei Maßnahmen und Umstrukturierungen, die sie nach dem Bundesbaugesetz durchführt oder durch Bebauungspläne einleitet, verpflichtet werden, dafür zu sorgen, daß die Auswirkungen, die sich hieraus besonders in sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht für die Betroffenen ergeben, möglichst vermieden oder gemildert werden.
- h) Durch Änderungen der Vorschriften über das Bauen im Außenbereich soll dem tiefgreifenden Strukturwandel in der Landwirtschaft Rechnung getragen werden, ohne daß damit eine Zersiedelung der Landschaft eintritt. Für Gebäude, die aufgrund des Strukturwandels nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke benötigt werden, soll im Rahmen des Vertretbaren eine anderweitige Nutzung ermöglicht werden. Darüber hinaus soll einem Landwirt, der seinen Hof aufgegeben hat, unter bestimmten Voraussetzungen gestattet werden, in der Nähe seiner ehemaligen Hofstelle für seinen eigenen Bedarf ein Wohngebäude zu errichten. Durch Übernahme der Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes über städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur soll auch im Bundesbaugesetz sichergestellt werden, daß in beiden Bereichen eng zusammengearbeitet und den Belangen der Landwirtschaft ausreichend Rechnung getragen wird.
- i) Nach dem Städtebauförderungsgesetz fließen die infolge der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen und die in

Aussicht hierauf eintretenden Wertsteigerungen des Grund und Bodens als Ausgleichsbetrag der Allgemeinheit zu. Diese bodenpolitische Grundsatzentscheidung soll unter Berücksichtigung der besonderen Probleme bei einer normalen Stadtentwicklung in das Bundesbaugesetz übertragen werden.

Auch die Verpflichtung des Veranlassers, Ausgleichsbeträge zu leisten (§ 42 des Städtebauförderungsgesetzes), soll sinngemäß in das Bundesbaugesetz übernommen werden.

- j) Bei der Bemessung von Ausgleichsleistungen in der Umlegung und von Entschädigungsleistungen in der Enteignung sollen Wertsteigerungen, die durch die Aussicht auf eine Neugestaltung und Entwicklung eines Gebiets sowie durch ihre Vorbereitung und Durchführung entstanden sind, in dem Umfang nicht berücksichtigt werden, wie sie durch Ausgleichsbeträge in Anspruch genommen werden.
- k) Die im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines Bebauungsplans zur Vorbereitung der Nutzung gemachten Aufwendungen sollen umfassender als bisher geschützt werden. Eingriffe in ausgeübte Nutzungen sollen wie bisher entschädigt werden. Der entschädigungsrechtliche Schutz der planungsrechtlichen Nutzbarkeit soll nach einer angemessenen Frist entfallen; der Eigentümer hat die Möglichkeit, innerhalb der Frist von der Nutzbarkeit Gebrauch zu machen.
- l) Das Vorkaufsrecht soll aus seinen engen **sachlichen und räumlichen Grenzen gelöst werden. In** Gebieten, in denen ein Bebauungsplan besteht oder die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen hat, soll ihr an allen bebauten und unbebauten Grundstücken ein Vorkaufsrecht zustehen. In den übrigen Gebieten soll sie ermächtigt werden, auf der Grundlage von Entwicklungsplanungen durch Satzung, die der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde unterliegt, Flächen zu bezeichnen, an denen ihr im Interesse der geordneten Entwicklung des Gemeindegebiets ein Vorkaufsrecht zusteht. Damit wird ihr die Möglichkeit eröffnet, in den künftig zur Entwicklung anstehenden Aktivgebieten bereits rechtzeitig den erforderlichen Grunderwerb durch Ausübung von Vorkaufsrechten zu tätigen. Weiterhin soll ihr ein gesetzliches Vorkaufsrecht im gesamten Gemeindegebiet für Austausch- und Entschädigungszwecke zustehen, wenn Grundbesitz für konkrete städtebauliche Maßnahmen benötigt wird und Eigentümern Austausch- oder Ersatzland zur Verfügung gestellt werden soll.

Durch eine Bindung der Gemeinde an vereinbarte überhöhte Kaufpreise wird im Geltungsbereich des Bundesbaugesetzes die Funktionsfähigkeit des Vorkaufsrechts stark beeinträchtigt. Der Entwurf sieht daher vor, daß die Gemeinde in bestimmten Fällen den im Vertrag vereinbarten Preis auf den Entschädigungswert herabsetzen kann (sogenanntes preislimitierendes Vorkaufsrecht). Dadurch soll die Funktionsfähigkeit des Vorkaufsrechts gerade in den Gebieten wiederhergestellt werden, in denen die Allgemeinheit besondere Aktivitäten entfaltet und in denen auch besonders hohe Bodenpreissteigerungen auftreten. Durch die Limitierung wird das Vorkaufsrecht in das oben dargelegte bodenrechtliche Gesamtkonzept der Ausgleichsbeträge und Entschädigungsleistungen eingeordnet. Die Befugnis der Gemeinde, das Vorkaufsrecht zu einem herabgesetzten Preis auszuüben, soll auf Gebiete beschränkt werden, in denen Bebauungspläne bereits bestehen oder für die die Gemeinde die Aufstellung von Bebauungsplänen beschlossen hat; zu diesen Gebieten gehören auch die Umlegungsgebiete. Darüber hinaus ist das preislimitierende Vorkaufsrecht in den künftigen Entwicklungsgebieten, in denen eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen wurde, vorgesehen.

Ein gesetzliches Rücktrittsrecht soll die berechtigten Belange des Verkäufers wahren. Das Rücktrittsrecht muß aber entfallen, wenn das Grundstück zur Durchführung eines Bebauungsplans oder einer Umlegung benötigt wird.

Die Ausweitung des Vorkaufsrechts erfordert zur Sicherung des Realkredits eine „Entdinglichung“. Die Belange der Gemeinde sollen dadurch gesichert werden, daß der Eigentumsübergang in das Grundbuch nur eingetragen werden darf, wenn die Gemeinde ein Zeugnis über die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts ausgestellt hat.

- m) Die Grundsätze des Städtebauförderungsgesetzes über die Veräußerungspflicht der Gemeinde (§§ 25 und 59 des Städtebauförderungsgesetzes) sollen durch Fortentwicklung der §§ 26 und 89 des Bundesbaugesetzes in dieses Gesetz übertragen werden.

Im übrigen wird auf die Einzelbegründungen Bezug genommen.

6. Dem Bund und den Ländern entstehen durch das Gesetz keine zusätzlichen Kosten. Den Mehrkosten der Gemeinden durch erhöhten Verwaltungsaufwand stehen zusätzliche Einnahmen gegenüber.

Die bodenpolitischen Regelungen des Entwurfs sollen zu einer Preisdämpfung auf dem Bau-Bodenmarkt beitragen.

7. Bereits heute zeichnet sich ab, daß der Novelle weitere Schritte zur Fortentwicklung der städtebaulichen Rechtsordnung folgen müssen. Wirksame Stadt-(Gemeinde-)entwicklungspolitik bedarf als Grundlage und Rahmen einer Vielzahl administrativer und gesetzgeberischer Maßnahmen. Hierzu sind von den verschiedensten Seiten Vorschläge gemacht worden. Die gesetzgeberische Bewältigung der noch ungelösten Probleme fordert weitere Überlegungen. In der Gesetzgebung des Bundes kommt neben dem Bodenrecht besonders der Behandlung des Grund und Bodens im Steuerrecht zentrale Bedeutung zu. Die Bundesregierung hat in der Regierungserklärung die Absicht bekundet, eine Bodenwertzuwachssteuer vorzubereiten. Wie dargelegt, soll die Novelle zum Bundesbaugesetz vordringliche bodenrechtliche und gesellschaftspolitische Reformen im allgemeinen Städtebaurecht einleiten. Das Ziel ist ein einheitliches Städtebaurecht. Die in den einzelnen Rechtsbereichen in Betracht kommenden Maßnahmen müssen sorgfältig aufeinander abgestimmt werden.
8. In die abzustimmenden Maßnahmen wird auch der Entwurf eines noch in diesem Jahr einzubringenden Gesetzes zur Erhaltung und Modernisierung von Wohnungen mit dem Ziel einer weitgehenden Vereinheitlichung der Modernisierungsgebote einzubeziehen sein.
9. Der Rechtsschutz des Bürgers, der von Satzungen oder Rechtsverordnungen auf Grund des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes, insbesondere von Bebauungsplänen, betroffen ist, bedarf der Verbesserung. Zur Zeit ist es dem Betroffenen nur in den fünf Ländern, die von der Ermächtigung des § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung Gebrauch gemacht haben, möglich, den Bebauungsplan unmittelbar gerichtlich überprüfen zu lassen und eine Entscheidung des zuständigen Obergerichts über seine Gültigkeit herbeizuführen. In den übrigen Ländern kann eine Überprüfung nur inzident bei der Entscheidung über eine Klage gegen eine auf den Bebauungsplan gestützte konkrete Verwaltungsentscheidung herbeigeführt werden. Dieser Weg ist umständlich und mit unzumutbaren Kosten verbunden. Der Rechtsschutz wird nicht selten erst verhältnismäßig spät wirksam. Deswegen beabsichtigt die Bundesregierung, den gesetzgebenden Körperschaften in naher Zukunft einen Gesetzentwurf vorzulegen, durch den das Normenkontrollverfahren u. a. für Satzungen und Verordnungen nach dem Bundesbaugesetz und dem Städtebauförderungsgesetz bundeseinheitlich eingeführt wird mit dem Ziel, den Rechtsschutz möglichst einheitlich auszugestalten. Das

Bedürfnis für eine Verbesserung des Rechtsschutzes ist aber nicht auf Bausachen beschränkt. Es besteht auch für die Überprüfung von Rechtsvorschriften, mit denen Zulassungsbeschränkungen für Hochschulen angeordnet worden sind. Darauf hat die Bundesregierung in der Stellungnahme zum Entwurf des Bundesrates für ein Zweites Gesetz zur Änderung der Verwaltungsgerichtsordnung (Bundestags-Drucks. 7/1058) und in der Begründung zum Regierungsentwurf eines Hochschulrahmengesetzes (Bundestags-Drucks. 7/1328 zu § 30 S. 56) hingewiesen. Aus diesem Grunde ist in diesem Entwurf von einer Änderung des § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung Abstand genommen worden. Auch bedürfen noch einzelne Fragen der Überprüfung.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Artikel 1: Änderung und Ergänzung des Bundesbaugesetzes

Zu Nrn. 1 und 2 (§ 1 – Städtebauliche Entwicklungsplanung)

Den Vorschriften des § 1 in der geltenden Fassung liegt eine städtebauliche Aufgabenstellung zugrunde, die sich inzwischen weitgehend als überholt herausgestellt hat. Zwar ist in Absatz 1 von einer Entwicklung die Rede. Hierunter wird aber in erster Linie eine von den autonomen Kräften getragene Entwicklung verstanden, die von der Planung „aufzufangen“ ist und der sie einen Rahmen zu setzen hat. Auch soweit die Gemeinde mit ihren Planungen Entwicklungen initiiert, ist die Planverwirklichung weitgehend den autonomen Kräften überlassen. Nach Absatz 1 hat die Bauleitplanung eine Ordnungsaufgabe.

In der Praxis ist aus der „Auffangplanung“ inzwischen zunehmend eine Entwicklungsplanung geworden. Dazu trug auch die Erkenntnis bei, daß die städtebauliche Planung als Instrument einer übergeordneten, alle gemeindlichen Aktivitäten integrierenden Stadt-(Gemeinde-)entwicklungsplanung zu deuten ist und in diese eingeordnet werden muß. Nur auf diese Weise kann den Wechselwirkungen von sozialer, wirtschaftlicher und räumlicher Entwicklung Rechnung getragen werden. Dies ist im allgemeinen Teil der Begründung (A 4. a) dargelegt. Hierauf wird Bezug genommen.

Mit dem neuen § 1 sollen die Folgerungen aus den dargelegten Entwicklungen gezogen werden. Die Überschrift des Ersten Teils wurde entsprechend geändert.

§ 1 geht davon aus, daß die städtebauliche Entwicklungsplanung Teil einer umfassenden Entwicklungsplanung ist. Durch die Einordnung in die bezeichneten Gesamtzusammenhänge soll die erforderliche Integration und Koordination der für die Verwirklichung der städtebaulichen Entwicklungsziele er-

forderlichen Einzelmaßnahmen nach sachlichen und räumlichen Schwerpunkten sowie Zeit- und Rangfolgen ermöglicht werden. Dieser Gedanke, der der Einordnung der städtebaulichen Entwicklungsplanung in die umfassende Entwicklungsplanung zugrunde liegt, kommt in der Aufgabenstellung der städtebaulichen Entwicklungsplanung zum Ausdruck.

Die in § 1 erwähnten Erfordernisse stellen keine abschließende Aufzählung dar. Die Bauleitpläne sind in die städtebauliche Entwicklungsplanung einzufügen (§ 1 a Abs. 4). Das kann nur geschehen, wenn die Belange und Erfordernisse, die in den Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 a Abs. 5 und 6) genannt werden, auch für die Entwicklungsplanung maßgebend sind.

Die in § 1 vorgesehenen Regelungen beschränken sich auf das städtebaulich Erforderliche. Von einer weitergehenden Regelung dieser Sachmaterie ist Abstand genommen worden. Der Bundesgesetzgeber nimmt mit dem Begriff und der allgemeinen Beschreibung der umfassenden Entwicklungsplanung nur auf die Tatsachen und die Praxis Bezug. Die Bundeskompetenz für die Regelung von Sachzusammenhängen zwischen städtebaulicher Planung und umfassender Entwicklungsplanung ist gegeben. Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes für das Bodenrecht nach Artikel 74 Nr. 18 GG ermöglicht es dem Bundesgesetzgeber, Fragen der umfassenden und der städtebaulichen Entwicklungsplanung jedenfalls soweit zu regeln, wie es aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Zu Nr. 3 (§ 1 a – Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung):

§ 1 a entspricht inhaltlich im wesentlichen § 1 des Gesetzes, der folgenden Wortlaut hat:

„§ 1

Zweck und Arten der Bauleitplanung

(1) Um die städtebauliche Entwicklung in Stadt und Land zu ordnen, ist die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe dieses Gesetzes durch Bauleitpläne vorzubereiten und zu leiten.

(2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

(3) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

(4) Die Bauleitpläne haben sich nach den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, ihrer Sicherheit und Gesundheit zu richten. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Bauleitpläne sollen den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung dienen und die Eigentumsbildung im Wohnungswesen fördern.

(5) Die Bauleitpläne haben die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge zu berücksichtigen, die Bedürfnisse der Wirtschaft, der Landwirtschaft, der Jugendförderung des Verkehrs und der Verteidigung zu beachten sowie den Belangen des Natur- und Landschaftschutzes und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu dienen. Landschaftlich genutzte Flächen sollen nur in dem notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden."

Absatz 1 des Entwurfs entspricht § 1 Abs. 1 des Gesetzes; soweit die Vorschrift in der geltenden Fassung auf eine Ordnungsaufgabe abhebt, muß der Wortlaut der geänderten Aufgabenstellung der städtebaulichen Planung angepaßt werden; auf die Neufassung des § 1 des Entwurfs wird Bezug genommen.

Absatz 2 stimmt wörtlich mit § 1 Abs. 2 des Gesetzes überein.

Nach Absatz 3 sind die Gemeinden verpflichtet, die für die städtebauliche Entwicklung erforderlichen Bauleitpläne aufzustellen. Diese Verpflichtung, Bauleitpläne aufzustellen, war bereits in § 2 Abs. 1 des Gesetzes enthalten.

Die Ergänzung des Absatzes 4 soll sicherstellen, daß sich die Bauleitplanung in eine Entwicklungsplanung der Gemeinde einfügt. Dadurch wird auch deutlich, daß die Bauleitpläne einen formalisierten Ausschnitt aus einem ständigen Planungsprozeß darstellen, dessen Wandlungen sie unterliegen. Es wird nicht gefordert, daß ein Bauleitplan erst dann aufgestellt werden kann, wenn zuvor die Entwicklungsplanung erarbeitet wurde; nur dort, wo eine Entwicklungsplanung vorliegt, haben sich die Bauleitpläne in sie einzufügen.

Die Grundsätze der Bauleitplanung, die in § 1 Abs. 4 und 5 des Gesetzes enthalten sind, sowie das Abwägungsgebot des Absatzes 4 Satz 2 sollen in § 1 a Abs. 5, 6 und 7 neu gefaßt werden. Die Grundsätze in der Fassung des Gesetzes sind unvollständig und weisen systematische Mängel auf. Sie bringen auch die veränderte Aufgabenstellung des Städtebaus nicht ausreichend zum Ausdruck und haben zu mancherlei Zweifelsfragen Anlaß gegeben. Soweit aus den genannten systematischen Gründen der bisherige Wortlaut geändert worden ist – z. B. ist nunmehr in Bezug auf alle Belange von einer Pflicht zur Beachtung die Rede –, wird hiermit nicht beabsichtigt, die Stellung irgendeines Trägers öffentlicher Belange im Vergleich zum bisherigen Recht rechtlich abzuschwächen oder die Belange eines Trägers gegenüber einem anderen zu stärken. Die in Absatz 5 und 6 angesprochenen Belange stehen gleichgewichtig nebeneinander. Absatz 5 zählt dabei die Belange auf, die bei der Bauleitplanung aus sich heraus zu beachten sind, während die in Absatz 6 bezeichneten Gesichtspunkte regelmäßig von anderen – gegebenenfalls von Trägern öffentlicher Belange – an die Gemeinde herangetragen werden.

Die Neufassung des Abwägungsgebots und seine selbständige Stellung im Anschluß an die Grundsätze sollen sicherstellen, daß sich die Abwägung auf alle Gesichtspunkte des heutigen Städtebaus erstreckt; planerisches Ermessen und rechtliche Bindung sollen deutlicher als bisher zum Ausdruck kommen.

Zu Nr. 4 (§ 2 – Aufstellung der Bauleitpläne, Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange):

Zu a

Die Neufassung der Überschrift des § 2 trägt der Änderung dieser Gesetzesbestimmung Rechnung.

Zu b

Die Änderung ergibt sich aus der Neufassung des § 1 a Abs. 3, die bereits die Planungsverpflichtung der Gemeinde enthält. Absatz 1 wird um die Verpflichtungen der Gemeinde ergänzt, den Aufstellungsbeschluß ortsüblich bekanntzumachen; das Gesetz knüpft an den Aufstellungsbeschluß eine Reihe von Rechtswirkungen, u. a. nach §§ 14 und 15.

Zu c

Absatz 3 a sieht die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung frühzeitiger und in größerem Rahmen vor als das geltende Recht, u. U. schon vor Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach Absatz 1 Satz 2. § 2 Abs. 6 beschränkt die Beteiligung an der Bauleitplanung auf einen verhältnismäßig späten Zeitpunkt der Planung. Bevor Entwürfe, in denen die Planung bereits weitgehend verfestigt worden ist, aufgestellt werden, soll die Gemeinde nach dem neuen Absatz 3 a dem Bürger Gelegenheit geben, sich an der Entwicklung des Planungskonzepts zu beteiligen. Die weite Fassung des Absatzes 3 a trägt dabei dem Umstand Rechnung, daß sich die Beteiligungsformen in der Praxis noch im Experimentierstadium befinden; allen geeigneten Möglichkeiten der Beteiligung, die sich auch nach den Verhältnissen des Einzelfalles richten, soll Raum gelassen werden. Über die Form der Beteiligung und das dabei erzielte Ergebnis hat die Gemeinde einen Bericht zu fertigen. Die Behandlung des Berichts richtet sich nach dem Kommunalrecht. Regelmäßig wird der Bericht der gemeindlichen Vertretungskörperschaft zur Kenntnis gebracht werden.

Zu d

Absatz 5 hat folgenden Wortlaut:

„(5) Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sollen die Behörden und die Stellen beteiligt werden, die Träger öffentlicher Belange sind.“

Absatz 5 Satz 2 entspricht § 4 Abs. 4 des Städtebauförderungsgesetzes. Damit wird sichergestellt, daß sich Gemeinden und Träger öffentlicher Belange mit dem Ziel einer möglichst frühzeitigen Abstimmung bei der Vorbereitung, Planung und Durchführung

ihrer Maßnahmen umfassend unterrichten. Absatz 5 Satz 3 soll verhindern, daß durch Nichtäußerung von Trägern öffentlicher Belange das Bauleitplanverfahren ungebührlich in die Länge gezogen wird.

Zu e und f

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seiner Entscheidung vom 23. April 1969 (DOV 1969, 751) entschieden, daß § 2 Abs. 10 keine ausreichende Ermächtigungsgrundlage dafür bietet, durch Rechtsverordnung Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34) zu erlassen. § 24 Abs. 2 wurde daher für ungültig erklärt. Durch die vorgesehene Neufassung des Absatzes 10 Nr. 3 soll eine eindeutige Ermächtigungsgrundlage geschaffen werden. Auf die vorgesehene Änderung des § 34 wird Bezug genommen.

Zu Nr. 5 (§ 3 – Gemeinsamer Flächennutzungsplan): § 3 hat folgenden Wortlaut:

„§ 3

Gemeinsame Flächennutzungspläne

Für benachbarte Gemeinden sollen gemeinsame Flächennutzungspläne aufgestellt werden, wenn ihre städtebauliche Entwicklung wesentlich durch gemeinsame Voraussetzungen und Bedürfnisse bestimmt wird oder gemeinsame Flächennutzungspläne einen gerechten Ausgleich der verschiedenen Belange ermöglichen. Gemeinsame Flächennutzungspläne sollen insbesondere aufgestellt werden, wenn Erschließungsanlagen einer Gemeinde auf das Gebiet einer benachbarten Gemeinde übergreifen.“

Die Notwendigkeit, für einen bestimmten Bereich gemeinsame Flächennutzungspläne aufzustellen, hat sich im Hinblick auf den Verflechtungsgrad der Gemeinden in der Vergangenheit erheblich verstärkt. Die Neufassung des § 3 trägt dieser Situation Rechnung. Der Anwendungsbereich des § 3 wird im Hinblick auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung erweitert. Darüber hinaus werden die Gemeinden zur gemeinsamen Flächennutzungsplanung verpflichtet, wenn Anlagen und Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs, vor allem des öffentlichen Nahverkehrs sowie sonstige Erschließungs- und Gemeinbedarfsanlagen oder Folgeeinrichtungen eine gemeinsame Planung erfordern.

Haben die Gemeinden einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufgestellt, so stellt Absatz 1 Satz 3 sicher, daß er nur gemeinsam aufgehoben oder ergänzt werden kann, soweit die Gemeinden selbst nicht abweichende Vereinbarungen getroffen haben.

Absatz 2 trägt dem Umstand Rechnung, daß es nicht in allen Fällen notwendig ist, für den gesamten Bereich der betroffenen Gemeinden einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufzustellen.

Zu Nr. 6 (§ 4 – Planungsverbände):

Absatz 2 hat den folgenden Wortlaut:

„(2) Kommt ein Zusammenschluß nach Absatz 1 nicht zustande, so können die Beteiligten auf Antrag eines Planungsträgers zu einem Planungsverband zusammengeschlossen werden, wenn dies zum Wohle der Allgemeinheit, insbesondere aus Gründen der Raumordnung, dringend geboten ist. Über den Antrag entscheidet die Landesregierung. Sind Planungsträger verschiedener Länder beteiligt, so erfolgt der Zusammenschluß nach Vereinbarung zwischen den beteiligten Landesregierungen. Sollen der Bund oder eine bundesunmittelbare Körperschaft oder Anstalt an dem Planungsverband beteiligt werden, so erfolgt der Zusammenschluß nach Vereinbarung zwischen der Bundesregierung und der Landesregierung, sofern die beteiligte Behörde des Bundes oder der bundesunmittelbaren Körperschaft oder Anstalt dem Zusammenschluß durch die Landesregierung widerspricht.“

Zu a

Die beispielhafte Nennung der „Raumordnung“ als eines Grundes, der zu einem Zusammenschluß führen kann, kann zu einer sachlich nicht vertretbaren einengenden Auslegung der Vorschrift führen. Auf die Erwähnung der Raumordnung soll daher verzichtet werden.

Zu b

Nach der geltenden Fassung des § 4 Abs. 2 kann den Antrag auf Zusammenschluß nur ein Planungsträger stellen. Der Begriff des Planungsträgers könnte aus dem Zusammenhang mit anderen Vorschriften des Gesetzes im Sinne eines Fachplanungsträgers oder Trägers der Bauleitplanung – praktische Bedeutung könnte dies bei benachbarten Gemeinden erlangen – gedeutet werden. Durch die Neufassung soll ausdrücklich auch Stellen der Landesplanung ein Antragsrecht verliehen werden. Nach Maßgabe des Landesrechts können u. a. die Träger der Regionalplanung als insoweit antragsberechtigte Stellen bestimmt werden.

Zu c

Durch die Ergänzung des Satzes 2 wird ermöglicht, daß die Landesregierung eine geeignete Behörde bestimmen kann, die über Anträge auf Bildung von Planungsverbänden zu entscheiden hat.

Zu Nr. 7 (§ 4 a – Bauleitplanung bei Gebiets- oder Bestandsänderung und der Bildung von Planungsverbänden):

Das Bundesbaugesetz enthält keine Regelungen bezüglich der Bestandskraft von Flächennutzungsplänen in den Fällen, in denen eine Gemeinde aufgelöst oder anläßlich kommunaler Neugliederungsmaßnahmen neue Gemeinden gebildet werden. Nach überwiegender Auffassung gelten bei Gebiets- oder Bestandsänderungen Flächennutzungspläne weiter. Durch Absatz 1 Satz 1 wird die Weitergeltung grundsätzlich auf drei Jahre beschränkt. Der Landesgesetzgeber wird jedoch ermächtigt, allgemein oder im

Einzelfall abweichende Regelungen zu treffen; dies gilt sowohl im Hinblick auf eine Verlängerung als auch eine Verkürzung der in Absatz 1 genannten Frist. Es wird von den Verhältnissen des Einzelfalles abhängen, ob es im Zuge einer Änderung der Gemeindegrenzen bzw. einer kommunalen Neugliederung oder der Bildung eines Planungsverbandes notwendig sein wird, für das Gesamtgebiet einen neuen Flächennutzungsplan entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gebiets aufzustellen.

Im Interesse der Kontinuität eingeleiteter Planaufstellungsverfahren bestimmt Absatz 2, daß bei Gebiets- oder Bestandsänderungen diese Verfahren ihrem jeweiligen Stand entsprechend fortgeführt werden können, soweit nicht die höhere Verwaltungsbehörde die Wiederholung bestimmter Verfahrensabschnitte verlangt.

Zu Nr. 8 (§ 5 – Inhalt des Flächennutzungsplans):

Zu a

Absatz 1 hat folgenden Wortlaut:

„(1) In dem Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“

Im Flächennutzungsplan sind die Folgerungen aus einer Entwicklungsplanung zu ziehen (vgl. § 1 a Abs. 4). Die Änderung des Absatzes 1 stellt dies sicher und zeigt auf, daß der Flächennutzungsplan sich nicht nur darauf beschränken soll, die Art der Bodennutzung darzustellen (vgl. Absatz 2 a, Absatz 7 des Entwurfs).

Zu b und c

Absatz 2 hat folgenden Wortlaut:

„(2) Soweit es erforderlich ist, sind insbesondere darzustellen

1. die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) sowie nach der besonderen Art und dem allgemeinen Maß ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete); Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, sind zu kennzeichnen;
2. die Ausstattung des Gemeindegebietes mit den der Allgemeinheit dienenden Anlagen und Einrichtungen, wie Kirchen, Schulen, kirchliche, kulturelle und sonstige öffentliche Gebäude und Einrichtungen (Gemeinbedarf);
3. die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge;
4. die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen;

5. die Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;
6. die Wasserflächen, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen;
7. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;
8. die Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft.“

Absatz 2 Nr. 2 des Gesetzes stellt nur auf die öffentlichen Einrichtungen ab. Es ist jedoch notwendig, daß die über den Gemeinbedarf hinausgehende Infrastruktur dargestellt wird. Die Neufassung der Nummer 2 weist hierauf ausdrücklich hin.

Die Neufassung der Nummer 5 berücksichtigt die Ergebnisse der Rechtsprechung zu § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG. Danach reicht es nicht aus, wenn die Gemeinde in den Bauleitplänen nur Grünflächen festsetzt und später entscheidet, ob auf diesen Grünflächen die in Absatz 1 Nr. 5 im übrigen genannten Anlagen errichtet werden. Erforderlich ist vielmehr, daß bestimmt wird, welche Zwecke mit der Festsetzung verfolgt werden.

Mit der neueingefügten Nummer 5 a wird bezweckt, daß die im Interesse des Umweltschutzes notwendigen Darstellungen im Flächennutzungsplan vorgesehen werden.

Zu d

Absatz 2 a ermöglicht es der Gemeinde, in Flächennutzungsplänen die beabsichtigte Reihenfolge für die Verwirklichung der Planung darzustellen. Der Flächennutzungsplan kann damit deutlich machen, wie sich voraussichtlich die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde vollziehen wird. Als Beispiel für die Darstellung von Reihenfolgen kann die Darstellung für eine abschnittsweise Bebauung eines größeren Gebiets unter Berücksichtigung der Investitionsplanung für die Erschließung sowie die Gemeinbedarfs- und sonstigen Folgeeinrichtungen genannt werden. Ein weiteres Beispiel einer Reihenfolge ist die Darstellung der Abhängigkeit, in der die Durchführung einer beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme von dem Bau eines größeren Klärwerkes steht.

Zu e

Absatz 3 hat folgenden Wortlaut:

„(3) Flächen, bei deren Bebauung besonders bauliche Vorkehrungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, sollen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden.“

Durch die Änderung des Absatzes 3 wird klargestellt, daß die Darstellung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen notwendig sind, sowie die Darstellung von Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, alternativ erfolgen kann.

Zu f

§ 5 Abs. 7 hat folgenden Wortlaut:

„(7) Dem Flächennutzungsplan ist ein Erläuterungsbericht beizufügen.

Die Erweiterung der Verpflichtung, den Flächennutzungsplan zu erläutern, ergibt sich aus der Einordnung des Flächennutzungsplans in den übergeordneten Rahmen (vgl. § 1, § 1 a Abs. 4, § 5 Abs. 1 und Abs. 2 a).

Zu Nr. 9 (§ 6 – Genehmigung des Flächennutzungsplanes):

Im Schrifttum ist streitig, wann der Flächennutzungsplan wirksam wird. Der neue Satz 2 des Absatzes 6 soll dies klarstellen.

Zu Nr. 10 (§ 9 – Inhalt des Bebauungsplans):

§ 9 Abs. 1 enthält einen Katalog der im Bebauungsplan zulässigen Festsetzungen. Die Vorschrift hat folgenden Wortlaut:

„(1) Der Bebauungsplan setzt, soweit es erforderlich ist, durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text fest

1. das Bauland und für das Bauland
 - a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
 - b) die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen,
 - c) die Mindestgröße der Baugrundstücke,
 - d) die Höhenlage der baulichen Anlagen,
 - e) die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken,
 - f) die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf,
 - g) die überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehenen Flächen,
 - h) Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen und deren Lage durch zwingende städtebauliche Gründe, insbesondere solche des Verkehrs, bestimmt ist;
2. die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung;
3. die Verkehrsflächen;

4. die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen;
5. die Versorgungsflächen;
6. die Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen;
7. die Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen;
8. die Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;
9. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;
10. die Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft;
11. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen;
12. die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen;
13. die Flächen für Gemeinschaftsanlagen, die für Wohngebiete oder Betriebsstätten innerhalb eines engeren räumlichen Bereichs aus Gründen der Sicherheit oder Gesundheit erforderlich sind;
14. die bei einzelnen Anlagen, welche die Sicherheit oder die Gesundheit der Nachbarschaft gefährden oder erheblich beeinträchtigen, von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung;
15. das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern;
16. die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern.“

Zu a

Der Katalog der möglichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan hat sich nach den Erfahrungen der Vergangenheit teilweise als zu eng erwiesen. Im Hinblick auf die Entwicklung im Städtebau ist eine Ergänzung notwendig. Dabei wird die bisherige Hervorhebung des Baulandes in Absatz 1 aufgegeben und eine fortlaufende Numerierung eingeführt.

Die Erweiterung der Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan legt die Verstärkung des Rechtsschutzes der Betroffenen nahe. Diesem Anliegen soll durch eine Änderung des § 47 VwGO Rechnung getragen werden. Auf den allgemeinen Teil der Begründung (dort Nr. 9) wird Bezug genommen.

Die neuen Nummern 1, 2, 5, 8, 10, 12, 15, 16, 18 und 22 entsprechen im wesentlichen der bisherigen Fassung des Gesetzes (Absatz 1 Nr. 1 Buchst. a, b, f sowie Absatz 1 Nr. 2, 5, 7, 9, 10, 11, 15 und 16).

Die neue Nummer 3 ergänzt Absatz 1 Nr. 1 Buchst. c; außer der Mindestgröße sollen auch die Mindestbreite und die Mindestdiefe der Baugrundstücke festgesetzt werden können. Wie bereits bei Festsetzung der Mindestgröße nach dem geltenden Recht müssen hierfür besondere städtebauliche Gründe vorliegen.

Neben der Möglichkeit, Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken festzusetzen (Absatz 1 Nr. 1 Buchst. e), hat sich in der Praxis die Notwendigkeit ergeben, im Bebauungsplan auch die Flächen auf den Grundstücken festzulegen, die für Spiel, Freizeit und Erholung bestimmt sind. Die neue Nummer 4 des Absatzes 1 soll diesem sich aus der Praxis ergebenden Erfordernis Rechnung tragen.

Nach § 11 Abs. 2 des StBauFG kann in den Ersatz- und Ergänzungsgebieten in dem für diese Gebiete aufzustellenden Bebauungsplan für die einzelnen Grundstücke die besondere Nutzungsart festgesetzt werden, um den mit der förmlichen Festlegung dieser Gebiete verfolgten Zweck zu verwirklichen. Hierbei können auch Festsetzungen getroffen werden, die dazu dienen, die Unterbringung bestimmter Bevölkerungsgruppen unter Berücksichtigung des Sozialplans zu gewährleisten. Der vorgesehene Absatz 1 Nr. 6 überträgt den dieser Vorschrift des Städtebauförderungsgesetzes zugrunde liegenden Rechtsgedanken auf das Bundesbaugesetz und führt ihn fort.

Absatz 1 Nr. 7 entspricht im wesentlichen § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. h des Gesetzes. Die Voraussetzungen des Gesetzes für die besonderen Festsetzungen haben sich jedoch als zu eng erwiesen. Weiterhin müssen aber besondere städtebauliche Gründe die speziellen Nutzungszuweisungen im Einzelfall erfordern.

Nach Absatz 1 Nr. 3 des Gesetzes ist es nur zulässig, die Verkehrsflächen festzusetzen. Durch die neue Nummer 9 wird ermöglicht, auch die Zweckbestimmung solcher Verkehrsflächen im Bebauungsplan im einzelnen festzulegen.

Die Nummer 11 soll sicherstellen, daß auch die Führung unterirdischer Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen festgesetzt werden kann.

Die Nummer 13 berücksichtigt die Ergebnisse der Rechtsprechung. Danach reicht es nicht aus, wenn die Gemeinde in den Bauleitplänen nur Grünflächen festsetzt und später entscheidet, ob auf diesen Grünflächen die in Absatz 1 Nr. 8 des Gesetzes im übrigen genannten Anlagen errichtet werden. Erforderlich ist vielmehr, daß genau bestimmt wird, welche Zwecke mit der Festsetzung verfolgt werden. Darüber hinaus stellt die neue Nummer 13 klar, daß

auch private Grünflächen bei städtebaulicher Notwendigkeit festgesetzt werden können.

Dem Bedürfnis der Praxis, auch die Wasserflächen in die Bebauungsplanfestsetzungen einzubeziehen, trägt die neue Nummer 14 Rechnung.

Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft gewinnen gerade in den städtischen und verstädterten Räumen besondere Bedeutung. Die Bauleitplanung kann diesen Belangen bisher weitgehend nur mittelbar Rechnung tragen. Die neue Nummer 17 soll der Gemeinde insoweit auch in dem gebotenen Umfang unmittelbare Befugnisse verleihen. Die Vorschrift ermöglicht allerdings nicht, daß die Gemeinde Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete bzw. die diesen Gebietsfestlegungen entsprechenden räumlichen Festlegungen nach neuerem Recht trifft. Auch muß der Bebauungsplan selbst die notwendigen normativen Aussagen enthalten, d. h. es reicht nicht aus, daß er hinsichtlich rechtlicher Folgerungen auf andere Rechtsvorschriften verweist.

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 des Gesetzes engen die Befugnis der Gemeinde, Gemeinschaftsanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen festzusetzen, zu sehr ein. Die neue Nummer 19 faßt die bisherigen Nummern 12 und 13 zusammen, erweitert die Möglichkeiten der Festsetzungen und zählt die wesentlichen in Betracht kommenden Anlagen und Einrichtungen beispielhaft auf.

Mit der neuen Nummer 20 soll die Gemeinde in die Lage versetzt werden, stärker als bisher in Bebauungsplänen dem Umweltschutz Rechnung zu tragen. Bei der Zulassung von Einzelvorhaben muß aber sicher sein, daß die Versorgung, z. B. mit Wärme, auf andere Weise möglich ist. Hierfür kommen insbesondere zentrale Einrichtungen zur Wärmeversorgung in Betracht, an die u. U. die Grundstücke auf der Grundlage eines gemeinderechtlichen Anschluß- und Benutzungszwanges anzuschließen sind.

Mit der neuen Nummer 21 soll die Möglichkeit geschaffen werden, bei emittierenden Anlagen nicht nur – wie bisher – Schutzflächen freizuhalten, sondern auch Flächen für Schutzanlagen auszuweisen und die Errichtung der Anlagen im Plan bereits bindend festzusetzen. Darüber hinaus ist es notwendig, bereits im Plan Nutzungsbeschränkungen und -bindungen festzusetzen, um von vornherein Schäden zu vermeiden, statt sie nachträglich beheben zu müssen.

In Nummer 22 werden die bisherigen Nummern 15 und 16 zusammengefaßt. Zugleich wird gewährleistet, daß in einem Bebauungsplangebiet unter Abwägung mit sonstigen Belangen die in Nummer 22 bezeichneten Festsetzungen nur dann getroffen werden können, soweit dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Die Ausnahme für land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke soll klarstellen, daß Festsetzungen nach Nummer 22 insoweit im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht kommen.

Das Gesetz über die Bodennutzungs- und Ertragsverhältnisse grenzt die land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen von den Hofflächen ab. Für Hofgrundstücke können Festsetzungen nach Nummer 22 in Betracht kommen, z.B. wenn ein auf einem Gebiet eines Bebauungsplans gelegenen Hofgrundstücks vorhandener Baumbestand geschützt werden soll.

Zu b

Die neuen Absätze 1 a und b sollen die Gemeinde in die Lage versetzen, für die Festsetzungen, die Absatz 1 vorsieht, auch die Höhenlage zu bestimmen und die Festsetzungen auch für übereinanderliegende Ebenen vorzusehen, soweit es städtebaulich geboten ist, z.B. beim mehrschichtigen Stadtaufbau übereinanderliegende Verkehrsebenen der Nutzung der angrenzenden baulichen Anlagen einander planerisch funktionsgerecht zuzuordnen. Besonders in stark verdichteten Innenstadtgebieten hat sich die Notwendigkeit ergeben, unterschiedliche Festsetzungen in Gebäuden oder in einer sonstigen baulichen Anlage zu treffen, z.B. Festsetzungen von Wohnungen, Läden, Büros, ggf. auch von Räumlichkeiten, die öffentlichen Zwecken dienen sollen, in einem Gebäude. Die Baunutzungsverordnung sieht in ihrem Geltungsbereich die Möglichkeit für solche (vertikalen und horizontalen) Gliederungen in einzelnen Beziehungen bereits vor.

Der neue Absatz 1 b soll im Gesetz allgemein die Grundlage für differenzierte Nutzungsregelungen schaffen. Diese Festsetzungen müssen die allgemein anerkannten Grundsätze für das gesunde Wohnen und Arbeiten beachten sowie dem Nachbarschutz Rechnung tragen.

Der neue Absatz 1 c soll – ohne Sperre für die Aufstellung von Bebauungsplänen – die Durchführung der Bebauung in dem gebotenen Maße auf die Folgemaßnahmen abstimmen. Die neue Vorschrift steht auch im Sachzusammenhang mit § 11 Satz 4.

Zu c

Absätze 2, 3 und 6 haben folgenden Wortlaut:

„(2) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß auch Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

(3) Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, sollen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

(6) Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen. In ihr sollen insbesondere die überschlägig ermittelten Kosten angegeben werden, die der Ge-

meinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen. Außerdem sind in der Begründung bodenordnende und sonstige Maßnahmen darzulegen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll.“

Nach Absatz 2 des Gesetzes konnten die Länder durch Rechtsverordnung bestimmen, daß auch Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Die Neufassung des Absatzes 2 erweitert diese Festsetzungsmöglichkeiten auch auf Regelungen anderer Art. Ob derartige Festsetzungen getroffen werden können und welches Verfahren anzuwenden ist, bestimmt ausschließlich das Landesrecht. Der Landesgesetzgeber wird auch nicht ermächtigt, über den Katalog des Absatzes 1 hinausgehende bodenrechtliche Festsetzungsmöglichkeiten zu schaffen. Absatz 2 hat lediglich formellen Charakter; die Vorschrift soll es ermöglichen, daß die städtebauliche Planung und die hiermit zusammenhängenden sonstigen Regelungen des Landesrechts in einem Plan zusammengeführt werden können. Das ist nicht nur sachlich erwünscht, hierdurch wird auch die rechtliche Übersichtlichkeit erleichtert.

Die Änderung des Absatzes 3 entspricht der vorgesehenen Änderung des § 5 Abs. 3. Auf die Begründung zu § 5 Abs. 3 wird Bezug genommen.

Durch die Änderung des Absatzes 6 wird die Gemeinde ausdrücklich verpflichtet, die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele und Zwecke sowie die Gründe für die in Absatz 1 Nrn. 6 und 7 bezeichneten Festsetzungen darzulegen.

Zu Nr. 11 (§ 11 – Genehmigung des Bebauungsplans):

§ 11 hat folgenden Wortlaut:

„ 11

Genehmigung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Sie kann räumliche und sachliche Teile des Bebauungsplans vorweg genehmigen. § 6 Abs. 2 bis 4 gilt entsprechend.“

Nach § 6 Abs. 2 in Verbindung mit § 11 Satz 3 darf die Genehmigung für einen Bebauungsplan nur versagt werden, wenn er nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist oder dem Bundesbaugesetz oder den aufgrund des Bundesbaugesetzes erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften widerspricht. Nicht Gegenstand der Genehmigung eines Bebauungsplans ist die Frage, ob und wann die zur ordnungsgemäßen Bebauung des Plangebiets notwendigen Folgemaßnahmen geschaffen werden. Dies hat in der Praxis dazu geführt, daß Bebauungspläne aufgestellt wurden, eine Versorgung der Bevölkerung jedoch mit den notwendigen Folgeeinrichtungen, wie

z. B. Schulen, Kindergärten, Straßen u. ä., nicht gesichert war. Die Neufassung des § 11 ermöglicht der Genehmigungsbehörde, insoweit Auflagen zu machen. Damit kann zugleich erreicht werden, daß sich die Bebauung unter Abstimmung auf die Aussagen eines Entwicklungsplans vollzieht. Dies gilt verstärkt dann, wenn die Gemeinde ihrerseits entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 c trifft.

Unberührt bleibt die bereits nach geltendem Recht bestehende Möglichkeit, die Genehmigung deswegen zu versagen, weil offensichtlich aus finanziellen Gründen die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen nicht zu verwirklichen sind.

Zu Nr. 12 (§ 12 – Inkrafttreten des Bebauungsplans):

§ 12 hat folgenden Wortlaut:

„§ 12

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die Gemeinde hat den genehmigten Bebauungsplan mit Begründung öffentlich auszulegen. Sie hat die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.“

Die jetzige Fassung des § 12 hat zu Mißverständnissen geführt. So wurde angenommen, daß die Auslegung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans befristet werden müsse. Die Neufassung des § 12 dient der Klarstellung und der Rechtssicherheit.

Zu Nr. 13 (§ 13 – Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans):

§ 13 Abs. 1 lautet:

„(1) Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans werden ohne Auslegung und Genehmigung rechtsverbindlich, wenn sie die Grundzüge der Planung nicht berühren und für die Nutzung der betroffenen und der benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung sind.“

Die vorgesehene Änderung soll es ermöglichen, bei vereinfachten Änderungen des Bebauungsplans von dem Verfahren nach § 2 Abs. 3 a und b abzusehen; für die dort vorgesehenen umfassenden Beteiligungen besteht in diesen Fällen keine Notwendigkeit.

Zu Nr. 14 (§ 13 a – Erörterungen, Sozialplan):

Die Sozialplanung ist Bestandteil der in § 1 Abs. 2 des Entwurfs genannten umfassenden kommunalen Entwicklungsplanung, die als übergeordnete Planung für den Gesamtbereich der kommunalen Tätigkeiten Zielvorstellungen entwickelt und durch Koordinierung verwirklicht. Die Zielvorstellungen auch der Sozialplanung gehen in die städtebauliche Entwicklungsplanung ein, die Teil der umfassenden kommunalen Entwicklungsplanung ist. Für den Be-

reich der Bauleitplanung sichert die Pflicht zur Einordnung der Bauleitpläne in eine städtebauliche Entwicklungsplanung der Gemeinde nach § 1 die Berücksichtigung der Sozialplanung auch in diesem Bereich. Auf diesen Ebenen der gemeindlichen Planung können Sozialberichte und aus ihnen abzuleitende Grundsätze für die Sozialplanung wesentliche Bedeutung erlangen. Nach § 2 Abs. 3 b hat die Gemeinde möglichst frühzeitig die Bürger über die Grundlagen sowie die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Bauleitplanung in geeigneter Weise zu unterrichten und allgemein Gelegenheit zur Äußerung zu geben. Sie soll dabei auch, soweit das möglich ist, verschiedene Lösungen für die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets aufzeigen. Das Ergebnis der Erörterungen ist in einem Bericht darzustellen, in den jedermann Einsicht nehmen kann. Die Auswirkungen der Planung werden sich im wesentlichen auf den sozialen Bereich erstrecken. Die Pflicht zur Darstellung der Auswirkungen und ihre Erörterung werden dazu führen, daß rechtzeitig die sozialen Fragen der Stadtentwicklung in das Bewußtsein der Betroffenen und aller Bürger gehoben werden. In dem zu fertigenden Bericht wird auch hierauf einzugehen sein.

Hieran schließt § 13 a an. Erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ergeben sich die konkreten Auswirkungen in den individuellen Verhältnissen der einzelnen Bürger, wenn sich auch die voraussichtlichen Auswirkungen, jedenfalls zum Teil, bereits vorher abzeichnen. In ihre Lebensverhältnisse wird vor allem durch die Anordnung von Bau-, Abbruch- und Modernisierungsgeboten eingegriffen. Unabhängig hiervon leiten vielfach Bebauungspläne, durch die die bisher zulässige Nutzung stark verändert wird, tiefgreifende Umstrukturierungen ein, ohne daß überhaupt oder bereits in diesem Zeitpunkt Vollzugsmaßnahmen der Gemeinde ergriffen werden.

Nach Absatz 1 soll die Gemeinde vor Rechtsverbindlichkeit u. U. des Bebauungsplans verpflichtet sein, mit den unmittelbar Betroffenen zu erwartende nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensverhältnisse, insbesondere im sozialen und wirtschaftlichen Bereich, zu erörtern und sodann zu prüfen, wie die Auswirkungen vermieden oder gemindert werden können. Die Betroffenen werden in zahlreichen Fällen bei entsprechender Aufklärung und Hilfeleistung durch die Gemeinde später in der Lage sein, sich selbst um die Vermeidung oder Minderung nachteiliger Auswirkungen zu bemühen.

Absatz 2 verstärkt die in Absatz 1 bereits normierte Verpflichtung der Gemeinde dahingehend, sich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes weiterhin der Betroffenen anzunehmen. Sind einzelne Bürger nach ihren persönlichen Verhältnissen nicht in der Lage, sich mit Unterstützung der Gemeinde selbst zu helfen, so soll die Gemeinde verpflichtet werden, geeignete Maßnahmen zu treffen und auf die Verhältnisse des einzelnen Hilfsbedürftigen individuell abgestimmte Hilfsmaßnahmen aufzuzeigen.

Nach Absatz 3 soll die Gemeinde die Ergebnisse der Erörterungen nach Absatz 2, die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung darlegen. Der Sozialplan ist Arbeitsgrundlage für die Ämter der Gemeinde, die aus der Sicht ihrer Zuständigkeiten und Möglichkeiten sich der Betroffenen anzunehmen haben.

Unabhängig hiervon soll die Gemeinde verpflichtet werden, vor Erlaß eines Gebots der in §§ 39 b bis e bezeichneten Art mit den Betroffenen die Möglichkeiten der Durchführung der Maßnahmen zu erörtern und die Betroffenen im Rahmen der Möglichkeiten, die der Gemeinde zur Verfügung stehen, zu beraten (§ 39 a).

Zu Nr. 15 (§ 14 – Veränderungssperre):

Zu a

Die Neufassung der Nummer 3 soll der Gemeinde die Möglichkeit geben, während des Bauleitplanverfahrens erhaltenswerte Gebäude gegen Abbruch zu schützen. Die Vorschrift steht im Zusammenhang mit der Abbruchgenehmigung (§ 39 h).

Zu b

Der vorgesehene neue Absatz 2 a berücksichtigt die Ergebnisse der Rechtsprechung. Danach unterliegt ein nach den Vorschriften über den Bodenverkehr (§§ 19 ff.) genehmigungspflichtiger Rechtsvorgang nicht der Veränderungssperre. Dies hat zur Folge, daß der Erwerber eines Grundstücks gegen seinen Willen an einem Vertrag auch dann festgehalten wird, wenn er das erworbene Grundstück nicht bebauen kann. Denn der Bauantrag müßte auf Grund der Veränderungssperre abgelehnt werden. Nach dieser Rechtsprechung geht der Schutzcharakter der Bodenverkehrsgenehmigung weitgehend verloren. Der neue Absatz 2 a soll sicherstellen, daß der Erwerber künftig stärker geschützt wird.

Zu Nr. 16 (§ 15 – Zurückstellung von Baugesuchen): § 15 hat folgenden Wortlaut:

„§ 15

Zurückstellung von Baugesuchen

Wird eine Veränderungssperre nach § 14 nicht beschlossen, obwohl die Voraussetzungen gegeben sind, so hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, daß die Durchführung der Planung durch die bauliche Anlage unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.“

Die Einfügung dient der Klarstellung, daß ein Baugesuch auch in der Zeit zurückgestellt werden kann, die erforderlich ist für die Erarbeitung und für das

Inkrafttreten einer Veränderungssperre. Weiterhin soll der Begriff der baulichen Anlage durch den Begriff des Vorhabens ersetzt und hierdurch begrifflich der Anschluß an § 29 hergestellt werden.

Zu Nr. 17 (§ 16 – Beschluß über die Veränderungssperre):

§ 16 Abs. 2 hat folgende Fassung:

„(2) Die Veränderungssperre ist ortsüblich bekanntzumachen. Sie wird mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, rechtsverbindlich.“

Die vorgesehene Änderung soll klarstellen, daß die Satzung über die Veränderungssperre auch im Wege der Ersatzverkündung in Kraft gesetzt werden kann. Für diese Form der Verkündung besteht in der Praxis ein Bedürfnis.

Zu Nr. 18 (§ 19 – Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr):

Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 des Gesetzes gilt eine Bodenverkehrsgenehmigung als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Antrages versagt wird. Im Hinblick auf die Vielzahl der bei Erteilung der Bodenverkehrsnehmigung zu prüfenden Belange und zu beteiligten Stellen hat sich diese Frist als zu kurz erwiesen. In der Praxis hat dies dazu geführt, daß Bodenverkehrsgenehmigungen zunächst abgelehnt wurden, um den Eintritt der Genehmigungsfiktion zu vermeiden. Diese Verfahrenspraxis dient nicht den Interessen der Beteiligten. In der Rechtsprechung ist diese, sich möglicherweise aus der Gesetzeslage ergebende Sachbehandlung als rechtspolitisch bedenklich bezeichnet worden. Die Frist soll daher von zwei auf drei Monate verlängert werden (Satz 3). Die neuen Sätze 4 und 5 des Absatzes 4 entsprechen § 15 Abs. 6 Satz 2 und 3 StBauFG.

Zu Nr. 19 (§ 24 – Allgemeines Vorkaufsrecht):

Zu a

Absatz 1 Nr. 1 lautet:

„(1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht bei dem Kauf von Grundstücken zu, die

1. in einem Bebauungsplan als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt oder“

Die vorgesehene Neufassung der Nummer 1 erweitert das Vorkaufsrecht auf alle Festsetzungen, die in einem Bebauungsplan getroffen werden können. Wie in den Fällen des § 17 StBauFG soll die unterschiedliche Behandlung von unbebauten und bebauten Grundstücken, die sich aus § 25 und § 26 BBauG ergibt, entfallen. Die genannten Vorschriften des Bundesbaugesetzes sehen das Vorkaufsrecht der

Gemeinde auch in Gebieten vor, in denen sie die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen hat. Hierbei muß es verbleiben.

Zu b

Absatz 2 lautet:

„(2) Das Vorkaufsrecht darf ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.“

Das Abwendungsrecht in seiner bisherigen Ausgestaltung (§ 25 Abs. 1 Sätze 3 und 4 BBauG) und das zur Sicherung der gemeindlichen Belange in § 25 Abs. 2 bis 4 BBauG vorgesehene umständliche Verfahren sollen künftig entfallen. Die gegenwärtige Rechtslage führt in der Praxis dazu, daß die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 25 regelmäßig nicht zum Erfolg führt.

Ist der Erwerber eines Grundstücks bereit und in der Lage, das Grundstück unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans der vorgesehenen Nutzung zuzuführen, so ist die Ausübung durch das öffentliche Wohl nicht gerechtfertigt; das soll Absatz 2 Satz 2 Nr. 1 ausdrücklich klarstellen.

Absatz 2 Satz 2 Nr. 2 soll weiterhin klarstellen, daß der Gemeinde kein Vorkaufsrecht zusteht, wenn ein Grundstück von einem Bedarfsträger zur Erfüllung seiner Aufgaben erworben wird. Auch in diesen Fällen würde das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten der Gemeinde nicht rechtfertigen.

Zu c

Die Absätze 4 und 5 sollen neu gefaßt werden. Sie lauten zur Zeit wie folgt:

„(4) Das Vorkaufsrecht kann nur binnen einem Monat nach Mitteilung des Kaufvertrages ausgeübt werden. §§ 504 bis 509, 510 Abs. 1, §§ 512, 1098 Abs. 2, §§ 1099 bis 1102 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind anzuwenden. Das Vorkaufsrecht ist nicht übertragbar.“

(5) Das Vorkaufsrecht geht unbeschadet der Vorschriften der §§ 4 bis 11 des Reichssiedlungsgesetzes allen anderen Vorkaufsrechten im Range vor und bedarf nicht der Eintragung in das Grundbuch. Bei einem Eigentumserwerb auf Grund der Ausübung des Vorkaufsrechtes erlöschen rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte.“

In der Rechtsprechung und im Schrifttum bestehen unterschiedliche Auffassungen über die Rechtsnatur der Erklärung der Gemeinde, mit der sie das Vorkaufsrecht ausübt. Der Bundesgerichtshof hat in ständiger Rechtsprechung die Auffassung vertreten, daß die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts keinen Verwaltungsakt, sondern eine privatrechtliche Willenserklärung darstelle und somit die Rechtmäßigkeit des Vorkaufsrechts von den Zivilgerichten zu prüfen sei. Dies führt dazu, daß neben den Verwaltungsgerichten und außerhalb der Zuständigkeiten der Gerichte für Baulandsachen auch die Zivilgerichte insoweit über städtebaurechtliche

Fragen zu befinden haben. Im Interesse der Einheitlichkeit der Rechtsprechung und im Hinblick auf die Ausgestaltung des § 28 a (preislimitierendes Vorkaufsrecht) soll die Zuständigkeit der Gerichte für Baulandsachen vorgesehen werden. Dies soll durch § 24 Abs. 4 Satz 1 und die Änderung des § 157 Abs. 1 erreicht werden.

Das Vorkaufsrecht nach dem Bundesbaugesetz und dem Städtebauförderungsgesetz setzt für seine Entstehung nicht die Eintragung des Rechts im Grundbuch voraus (sogenannte „dingliche“ Wirkung des Vorkaufsrechts). Wird das gemeindliche Vorkaufsrecht, wie zu § 24 Abs. 1 Nr. 1 sowie zu den §§ 25 und 25 a vorgeschlagen, erweitert, so kann an der „dinglichen“ Wirkung nicht mehr festgehalten werden. Nach dem Städtebauförderungsgesetz besteht die „dingliche“ Wirkung fort. Den berechtigten Belangen des Grundstücksverkehrs, vor allem des Realkreditgewerbes, konnte dort dadurch Rechnung getragen werden, daß in den Grundbüchern der Grundstücke, die in den förmlich festgelegten Gebieten und Bereichen dieses Gesetzes liegen, ein Sanierungs- oder Entwicklungsvermerk einzutragen ist. Im Bundesbaugesetz wird, mit Ausnahme der bisher bereits bestehenden Möglichkeit, Umlegungsgebiete festzulegen, von förmlichen Gebiets- und Bereichsfestlegungen Abstand genommen. Damit entfällt auch die Möglichkeit, außerhalb der Umlegungsgebiete besondere Vermerke in die Grundbücher einzutragen. Die in Aussicht genommene Änderung des Absatzes 4 soll das Vorkaufsrecht der Gemeinde „entdinglichen“. Durch das Recht der Gemeinde, nach Mitteilung des Kaufvertrages eine Vormerkung in das Grundbuch eintragen zu lassen (Abs. 4 Satz 3) sowie durch die Neufassung des Absatzes 5 wird den berechtigten Belangen der Gemeinde auch nach „Entdinglichung“ des Vorkaufsrechts Rechnung getragen.

Die neue Rechtslage führt dazu, daß der Gemeinde alle Grundstückskaufverträge vor Vollzug in das Grundbuch vorgelegt werden (Abs. 5 Satz 1). Die Gemeinde übt entweder das Vorkaufsrecht aus, oder sie stellt auf Antrag das in Absatz 5 Sätze 3 und 4 vorgesehene Zeugnis als Voraussetzung für die Eintragung in das Grundbuch aus. Übt sie das Vorkaufsrecht nicht aus, so hat sie bei Erteilung der Zeugnisse auf die Vorschriften über die Bemessung von Entschädigungsleistungen (§ 96 a) und die Erhebung von Ausgleichsbeträgen (§ 135 a und § 135 b) hinzuweisen.

Zu Nr. 20 (§ 25 – Besonderes Vorkaufsrecht)

Die Vorschrift hat folgenden Wortlaut:

„§ 25

Besonderes Vorkaufsrecht für unbebaute Grundstücke

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sowie in Gebieten, für die die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat,

kann die Gemeinde durch Satzung, die der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf, Flächen bezeichnen, in denen ihr bei dem Kauf von unbebauten Grundstücken ein Vorkaufsrecht zusteht.

§ 24 Abs. 2 bis 5 ist anzuwenden. Das Vorkaufsrecht darf auch bei Vorliegen der Voraussetzung des § 24 Abs. 2 nur ausgeübt werden, wenn anzunehmen ist, daß der Käufer das Grundstück nicht binnen einer Frist von drei Jahren entsprechend den bestehenden oder den beabsichtigten baurechtlichen Festsetzungen nutzen wird. Die Frist beginnt in dem Zeitpunkt, in dem die Gemeinde die Mitteilung von dem Kaufvertrag empfangen hat; ist ein Bebauungsplan noch nicht aufgestellt, beginnt die Frist nicht vor dem Zeitpunkt, in dem ein bauliches Vorhaben zulässig ist (§ 33).

(2) Kann die Gemeinde das Vorkaufsrecht auf Grund des Absatzes 1 Satz 3 nicht ausüben, so kann sie sich vor Ablauf der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechtes durch schriftliche Mitteilung an den Käufer ihre Rechte aus Absatz 3 vorbehalten. Zur Sicherung dieser Rechte ist auf ihr Ersuchen eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen. Die Gemeinde trägt die Kosten der Eintragung der Vormerkung und ihrer Löschung.

(3) Ist das Grundstück nach Ablauf der Frist von drei Jahren nicht entsprechend den bestehenden oder beabsichtigten baurechtlichen Festsetzungen genutzt worden und hatte die Gemeinde nach Absatz 2 sich ihre Rechte vorbehalten, so kann sie binnen einer Frist von einem Jahr von dem Eigentümer verlangen, daß ihr das Grundstück Zug um Zug gegen Zahlung eines Entgeltes übereignet wird. Die Übereignung kann nicht mehr verlangt werden, wenn im Zeitpunkt des Verlangens mit der zulässigen Nutzung begonnen worden ist. Das von der Gemeinde zu leistende Entgelt darf den vom Käufer aufgewandten Kaufpreis nicht übersteigen, jedoch sind Aufwendungen zu berücksichtigen, die zu einer Werterhöhung des Grundstücks geführt haben.

(4) Auf Antrag des Eigentümers kann die höhere Verwaltungsbehörde die Dreijahresfrist angemessen verlängern, wenn er sie aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen nicht einhalten kann, insbesondere wenn über einen rechtzeitig und ordnungsgemäß gestellten Antrag auf Bewilligung öffentlicher Mittel noch nicht entschieden ist.

(5) Die Gemeinde hat die Grundstücke, soweit sie im Bebauungsplan nicht als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind oder als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden, binnen drei Jahren nach dem Erwerb unter Berücksichtigung ihrer Aufwendungen, aber ohne Gewinn an Bauwillige zu übereignen, die bereit sind, die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den baurechtlichen Festsetzungen zu nutzen. Dabei sollen nach Möglichkeit solche Bauwillige bevorzugt werden, die noch kein Grund-

eigentum besitzen. Erfüllt die Gemeinde diese Verpflichtung nicht, so kann der Käufer, in dessen Rechte die Gemeinde in Ausübung ihres Vorkaufsrechtes eingetreten ist, binnen einem weiteren Jahr verlangen, daß ihm das Grundstück zu dem vertraglich vereinbarten Entgelt, jedoch unter Berücksichtigung werterhöhender Aufwendungen, durch die Gemeinde übereignet wird. Die Übereignung kann nicht mehr verlangt werden, wenn sich die Gemeinde einem anderen gegenüber zur Übereignung des Grundstücks bindend verpflichtet hatte, bevor das Verlangen gestellt wurde."

Die Tatbestände des § 25 in der geltenden Fassung werden in der Neufassung des § 24 berücksichtigt. Die Neufassung des § 25 soll es ermöglichen, auch in Gebieten, in denen ein Bebauungsplan nicht besteht und die Gemeinde nicht beschlossen hat, einen Bebauungsplan aufzustellen, d. h. außerhalb der Gebiete, in denen nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 künftig ein gesetzliches Vorkaufsrecht besteht, durch Satzung Flächen zu bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den dort gelegenen Grundstücken zusteht (Satzungsvorkaufsrecht). Das Satzungsvorkaufsrecht soll sich auf Gebiete beschränken, in denen nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, den städtebaulichen Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes oder einer Entwicklungsplanung (§ 1 des Entwurfs) der Erwerb von Grundstücken durch Ausübung eines Vorkaufsrechtes im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist. Die Satzung bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, die im Rahmen der Rechtsaufsicht besonders die in Absatz 1 genannten Voraussetzungen für den Erlass der Satzung zu prüfen hat.

Das Abwendungsrecht (vgl. Begründung zu Nummer 19, b) kann hier nicht durchgreifen, da das Ziel des Satzungsvorkaufsrechtes die möglichst frühzeitige Bodenbevorratung der Gemeinde in besonderen Gebieten ist; auch sind anders als beim Bebauungsplan-Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Nr. 1) die städtebaulichen Nutzungszwecke noch nicht im einzelnen bekannt; auf die Veräußerungspflicht nach § 26 wird hingewiesen.

Die Veräußerungspflicht (§ 25 Abs. 5) soll in § 26 neu geregelt werden.

Absatz 2 entspricht dem geänderten § 16 Abs. 2.

Zu Nr. 21 (§ 25 a – Besonderes Vorkaufsrecht zum Erwerb von Austausch- oder Ersatzland):

Vorkaufsrechte in Gebieten nach den §§ 24 und 25 können auch zu dem Zweck ausgeübt werden, Austausch- oder Ersatzland zu beschaffen. Da dieser Zweck nicht auf diese Gebiete beschränkt ist, sieht der neue § 25 a auch außerhalb der in den §§ 24 und 25 bezeichneten Gebiete sowohl im Außenbereich als auch in bebauten Bezirken ein Vorkaufsrecht vor, um einem Eigentümer, dessen Grundstück bei städtebaulichen Maßnahmen in Anspruch genommen werden soll, Ersatzland geben zu können. In diesem

Rahmen ermöglicht § 25 a auch, Austausch- und Ersatzland für Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz bereitzustellen. Soweit jedoch Grundstücke zur Verbesserung der Agrarstruktur benötigt werden, entfällt nach Satz 3 in bestimmten Fällen das Vorkaufsrecht der Gemeinden.

Zu Nr. 22 (§ 26 – Veräußerungspflicht der Gemeinde):

§ 26 lautet wie folgt:

„§ 26

Besonderes Vorkaufsrecht in Sanierungsgebieten

(1) Unter den Voraussetzungen des § 25 Abs. 1 Satz 1 kann die Gemeinde in der Satzung Sanierungsgebiete bezeichnen, in denen ihr bei dem Kauf von bebauten Grundstücken ein Vorkaufsrecht zusteht. § 24 Abs. 2 bis 5 ist anzuwenden.

(2) Das Vorkaufsrecht der Gemeinde nach § 25 in Sanierungsgebieten bleibt unberührt.“

Das besondere Vorkaufsrecht in Sanierungsgebieten kann im Hinblick auf § 17 StBauFG ersatzlos fortfallen. Vor förmlicher Festlegung von Sanierungsgebieten tragen die vorgesehenen Änderungen der §§ 24 und 25 dem Bedürfnis nach Grunderwerb durch Ausübung von Vorkaufsrechten auch in diesen Gebieten ausreichend Rechnung.

In § 26 der Neufassung soll die Veräußerungspflicht der Gemeinde geregelt werden.

Die Veräußerungspflicht, die zur Zeit § 25 Abs. 5 vorsieht, muß im Hinblick auf die vorgesehenen Erweiterungen des Vorkaufsrechts und seine geänderten Zielsetzungen neu gefaßt werden. Dabei sollen auch Grundgedanken der Veräußerungspflichten nach dem Städtebauförderungsgesetz (vgl. dort §§ 25 und 59) in das Bundesbaugesetz übernommen werden.

Von der Veräußerungspflicht sind nach Absatz 1 Satz 2 Grundstücke ausgenommen, die für öffentliche Zwecke oder beabsichtigte städtebauliche Maßnahmen als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden. Die Ausnahme für öffentliche Zwecke soll dazu beitragen, den Bedarf der Gemeinde an Grundstücken zu befriedigen, der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nachweisbar ergibt. Die beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen, für die auch Grundstücke als Austauschland oder zur Entschädigung von der Veräußerungspflicht ausgenommen werden sollen, ergeben sich aus dem konkreten Bedarf der Gemeinde auf der Grundlage der städtebaulichen Entwicklungsziele. Die durch Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 25 a für einen speziellen, bereits vorliegenden Austausch- oder Entschädigungszweck erworbenen Grundstücke müssen entsprechend der Zweckbestimmung dieses besonderen Vorkaufsrechts von der Veräußerungspflicht freigestellt werden. Die auf diese Weise erworbenen Grundstücke werden daher in § 26 Abs. 1 Satz 1 nicht erwähnt.

Die Vorschrift des Absatzes 2 Satz 2 trägt dem Umstand Rechnung, daß die durch Ausübung des durch Satzung nach § 25 begründeten Vorkaufsrechts erworbenen Grundstücke zunächst nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen. In Absatz 2 Satz 3 kann wegen der Einzelheiten auf die gleichfalls vorgesehene Neufassung der Veräußerungspflicht in Enteignungsfällen (§ 89) verwiesen werden.

Zu Nr. 23 (§ 27 – Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten anderer):

Absatz 1 der Vorschrift hat in der geltenden Fassung den folgenden Wortlaut:

„§ 27

Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten anderer

(1) Die Gemeinde kann das ihr gemäß §§ 24, 25 und 26 zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines anderen (Begünstigter) ausüben, wenn dieser einverstanden ist und

1. das Grundstück als Baugrundstück für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche festgesetzt worden ist oder
2. das Grundstück mit Eigenheimen bebaut werden soll oder in einem Gebiet liegt, das nach städtebaulichen Erfordernissen als Eigenheimgebiet entwickelt werden soll. Kaufeigenheime und Kleinsiedlungen stehen Eigenheimen gleich.“

Die in den §§ 24, 25 und 25 a vorgesehenen Erweiterungen des Vorkaufsrechts geben Veranlassung, den Personenkreis, zu dessen Gunsten das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann, in einzelnen Beziehungen auszudehnen. Durch Absatz 1 Satz 2 wird sichergestellt, daß die durch den Begünstigten erworbenen Grundstücke in den insoweit in Betracht kommenden Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 der Veräußerungspflicht nach § 26 Abs. 2 unterliegen.

Zu Nr. 24 (§ 28 – Entschädigung für ältere Erwerbsrechte):

Die Einfügung in § 28 soll dem Umstand Rechnung tragen, daß bei dem Vorkaufsrecht nach § 25 a für die Bemessung der Entschädigung auf den Zeitpunkt seiner Ausübung abzustellen ist.

Zu Nr. 25 (§ 28 a – Herabsetzung des Preises bei Ausübung des Vorkaufsrechts):

Bei Ausübung des Vorkaufsrechts nach dem geltenden Recht ist die Gemeinde an den zwischen dem Verkäufer und dem Erwerber vereinbarten Preis gebunden. Die Grundstückspreisentwicklung hat dazu geführt, daß die Gemeinden in der weitaus überwiegenden Mehrzahl der Fälle das Vorkaufsrecht nicht ausüben können. Üben sie bei besonders dringendem Bedarf das Vorkaufsrecht dennoch aus, so erkennen sie in dem Einzelfall das überhöhte Preisniveau praktisch an, dadurch werden Ankaufverhandlungen, auch zur Vorbereitung der Enteignung und in der Umlegung, stark erschwert.

Das Städtebauförderungsgesetz hat in seinem Geltungsbereich an der Bindung der Gemeinde an die vereinbarten Preise zwar festgehalten (§ 17). Die Möglichkeit, nach § 15 Abs. 3 Satz 2 die Genehmigung für Grundstücksveräußerungsverträge auch zu versagen, wenn der nach § 23 StBauFG maßgebende Grundstückswert durch den vereinbarten Kaufpreis überschritten wird, verhindert aber in Verbindung mit dem Grunderwerbsrecht nach § 18 StBauFG im Ergebnis die oben dargelegten negativen bodenpolitischen Auswirkungen des preislich nicht gebundenen Vorkaufsrechts. Von der Übernahme des Grunderwerbsrechts aus dem Städtebauförderungsgesetz in das Bundesbaugesetz soll abgesehen werden. Die Befugnis der Gemeinde, den im Vertrag vereinbarten Preis auf den Entschädigungswert herabzusetzen, stellt die Funktionsfähigkeit des Vorkaufsrechts wieder her und ordnet es zugleich in das bodenrechtliche Gesamtkonzept ein. Dadurch wird es auch entbehrlich, auf der Grundlage erweiterter Genehmigungstatbestände für den Bodenverkehr und in der Umlegung die Preisprüfung nach dem Städtebauförderungsgesetz mindestens für bestimmte Gebiete in das allgemeine Städtebaurecht zu übertragen.

Die Befugnis der Gemeinde, das Vorkaufsrecht zu einem limitierten Preis auszuüben, soll auf die in §§ 24 und 25 bezeichneten Gebiete und auf die Fälle beschränkt werden, in denen überhöhte Kaufpreise vereinbart worden sind und die Gemeinde durch Satzung die Ausübung des Vorkaufsrechts zu einem limitierenden Preis beschlossen hat.

In den in §§ 24 und 25 bezeichneten Gebieten sind regelmäßig besonders starke Wertsteigerungen festzustellen, die auf die Aussicht auf die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen oder ihre Vorbereitung und Durchführung zurückzuführen sind. Diese Wertsteigerungen sollen nach § 96 a auch nicht bei der Bemessung der Enteignungsschädigung berücksichtigt werden, im übrigen sollen sie durch Ausgleichsbeträge nach § 135 a für die Allgemeinheit nutzbar gemacht werden. In den künftigen Entwicklungsgebieten, in denen nach § 25 eine Vorkaufsrechts-Satzung vorgesehen ist, bestehen noch keine Bebauungspläne, auch ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach den Voraussetzungen, die § 25 für den Erlass der Satzung vorsieht, noch nicht beschlossen worden. Auch in diesen Gebieten werden regelmäßig starke Bodenpreisbewegungen im Hinblick auf die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung vor sich gehen. Diese besonderen Wertsteigerungen, die auch nach dem Städtebauförderungsgesetz unberücksichtigt bleiben, würden, wenn nicht die in Absatz 2 Satz 1 vorgesehene Bemessung des Kaufpreises bei Ausübung des Vorkaufsrechts auf Grund des Satzungsbeschlusses ermöglicht wird, das Vorkaufsrecht in diesen Gebieten funktionsunfähig machen.

Die Regelung über die Ausübung des limitierten Vorkaufsrechts ist in den Grundzügen § 18 StBauFG nachgebildet. Dabei mußte jedoch berücksichtigt

werden, daß nach dem Entwurf – anders als im Städtebauförderungsgesetz – eine allgemeine Preisprüfung nicht besteht.

Das in Absatz 3 vorgesehene Rücktrittsrecht soll berechnete Belange des Verkäufers wahren. Dadurch wird verhindert, daß der Verkäufer, der nur zur Fortgabe seines Grundstücks zum vereinbarten Preis bereit ist, zur Aufgabe seines Eigentums zu Bedingungen gezwungen wird, die einzugehen er nicht bereit ist. Ist der Erwerb des Grundstücks für die Durchführung des Bebauungsplans erforderlich und liegen die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für eine Enteignung vor oder wird das Grundstück für die Durchführung einer Umlegung benötigt, so muß das Rücktrittsrecht entfallen. Denn unter diesen Voraussetzungen könnte das Grundstück auch zum Entschädigungswert nach § 96 a in der Enteignung oder in der Umlegung in Anspruch genommen werden.

Den Interessen des Käufers wird dadurch Rechnung getragen, daß ihm die Möglichkeit gegeben wird, vor Kaufabschluß ein Gutachten des Gutachterausschusses über den nach § 96 a maßgebenden Wert einzuholen.

Zu Nr. 26 (Dritter Teil – Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung, Anordnung von Baumaßnahmen, Abbruchgebot und Abbruchgenehmigung):

Die bisherige Überschrift lautet:

„Dritter Teil

Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung“

Die Änderung der Überschrift ergibt sich aus der Einfügung der §§ 39 a ff.

Zu Nr. 27 (§ 29 – Begriff des Vorhabens):

§ 29 hat folgenden Wortlaut:

„§ 29

Begriff des Vorhabens

Für Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen, gelten die §§ 30 bis 37. Dies gilt auch für Vorhaben, die der Landesverteidigung dienen. Diese Vorschriften gelten mit Ausnahme des § 35 sinngemäß auch für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges sowie für Ausschachtungen. Die Vorschriften des Bauordnungsrechtes und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt.“

Die Änderungen in Satz 3 sollen Belangen des Landschafts- und des Umweltschutzes Rechnung tragen.

Zu Nr. 27 a (§ 34 – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile):

§ 34 des geltenden Rechts hat in der Praxis zu erheblichen Schwierigkeiten geführt. Gewisse Unsicherheiten für die Entscheidungen im Einzelfall haben sich auch aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 des Gesetzes und § 24 der Baunutzungsverordnung ergeben. In der Praxis wird die Gefahr einer ungeordneten und insbesondere unkontrollierten städtebaulichen Entwicklung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gesehen. Manche Gemeinden haben in den bebauten Ortslagen auf die Aufstellung von Bauleitplänen verzichtet und so die Planungsverpflichtung nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes umgangen. Sie ließen sich davon leiten, daß die weitgefaßten Tatbestände des § 34 BBauG ihnen die erforderlichen Handhaben geben würden.

Durch die vorgeschlagene Neufassung sollen diese Unzuträglichkeiten für die Zukunft beseitigt werden. Sie bindet die Zulässigkeit der Nutzung stärker als bisher an die tatsächliche vorhandene Bebauung. Die vorhandene Bebauung ist dann kein Maßstab, wenn sie nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

Soweit durch die Neufassung des § 34 ein bis dahin bestehender Bauanspruch geändert oder beseitigt wird und dadurch ein Grundstück eine Wertminderung erfährt, enthält Artikel 2 die von Artikel 14 GG gebotene Entschädigungsregelung.

Durch § 2 Abs. 10 Satz 1 Nr. 3 wird die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrates ermächtigt, in einer Rechtsverordnung die näheren Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu bestimmen. Die Verordnungsermächtigung soll geändert werden; dadurch soll es ermöglicht werden, in der Baunutzungsverordnung die erforderlichen ergänzenden Vorschriften zu § 34 zu erlassen (vgl. die Begründung zu Nr. 4, f.).

Zu Nr. 28 (§ 34 a – Entwicklungsgenehmigung):

Der Verdichtungsprozeß verläuft in manchen Gemeinden zu schnell. Die Gemeinden können mit den sich hieraus ergebenden Folgemaßnahmen nicht Schritt halten. Das wirkt sich insbesondere in älteren Baugebieten aus, die regelmäßig eine unzureichende Infrastrukturausstattung aufweisen. Mit den zur Zeit vorhandenen baurechtlichen Handhaben kann die Verstetigung des Verdichtungsprozesses in den problematischen Gebieten nicht ausreichend bewirkt werden. Zwar kann durch Planungsmaßnahmen die bisher zulässige bauliche Ausnutzbarkeit herabgesetzt werden. Hierfür besteht aber dort kein Bedürfnis, wo das Maß der baulichen Ausnutzbarkeit bestehen bleiben kann und es sich nur darum handelt, die weitere bauliche Entwicklung in Abstimmung

auf die erforderlich werdenden Folgemaßnahmen zeitlich zu steuern. Nach dem geltenden Recht ist in dem hier erörterten Zusammenhang Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben nur die Sicherung der Erschließung (§§ 30, 33 und 34 des Gesetzes). Die Erschließung ist im engeren Sinne des Begriffs zu verstehen, d. h. sie umfaßt im wesentlichen nur die Erschließungsstraßen und die Anlagen für die Beseitigung von Abwässern und festen Abfallstoffen sowie für die Versorgung mit Wasser, Licht und Wärme. Durch die Möglichkeit, durch Rechtsverordnung der Landesregierung die Zulässigkeitsvoraussetzungen zu erweitern, kann in den festgelegten Gebieten die weitere Verdichtung in Abstimmung auf die sich aus ihr ergebenden – in der Rechtsverordnung näher bezeichneten Folgemaßnahmen gesteuert werden. Bestehende Bauansprüche werden hierdurch nicht aufgehoben; ihre Verwirklichung wird von der Sicherung der sie auslösenden Folgemaßnahmen abhängig gemacht. In Neuerschließungsfällen enthalten § 9 Abs. 1 c und § 11 Satz 4 entsprechende Handhaben, um die bauliche Entwicklung in Übereinstimmung mit den notwendigen Infrastrukturmaßnahmen zu steuern.

Die Rechtsverordnung ist nach Abstimmung mit den betroffenen Gemeinden zu erlassen. Die Entscheidung über die Gebietsfestlegung ist in enger Föhlungnahme mit den Gemeinden und unter Berücksichtigung der gemeindlichen Belange zu treffen. Ein Einvernehmen der betroffenen Gemeinden im Sinne einer Zustimmung wird allerdings nicht gefordert. Der Gemeinde soll aber nach Absatz 2 das förmliche Recht zustehen, bei der Landesregierung den Erlaß der Rechtsverordnung zu beantragen; die Landesregierung hat über den Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen zu befinden.

In den in Betracht kommenden Gebieten sind regelmäßig die Grundstücke bereits bebaut. Die weitere Nutzung im bisher ausgeübten Umfange wird nicht berührt. Auch soweit sich Vorhaben, z. B. der Modernisierung oder Erneuerung vorhandener Gebäude, im Rahmen der bisher ausgeübten Nutzung halten, sollen sie weiterhin zulässig sein. Die Rechtsverordnung soll sich nicht als absolutes Bauverbot auswirken. Ein Vorhaben muß zugelassen werden, wenn es nicht zu weiteren Wohn- und Arbeitsstätten führt. Die Voraussetzungen für die Zulassung können nur im Einzelfall geprüft werden. In der Rechtsverordnung können Ausnahmen vorgesehen werden, durch die Besonderheiten in den einzelnen Gebieten Rechnung getragen werden kann.

Dem berechtigten Vertrauen eines Nutzungsberechtigten wird durch Absatz 5 Rechnung getragen.

Zu Nr. 29 (§ 35 – Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich):

Die vorgesehenen Änderungen des § 35 sind durch die Strukturveränderungen in der Landwirtschaft begründet.

Absatz 1 des Gesetzes lautet wie folgt:

„(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1. einem landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einer Landarbeiterstelle dient,
3. dem Fernmeldewesen, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient oder
4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll.“

Zu a

Die Errichtung eines Altenteilerhauses im Außenbereich ist nach der Rechtsprechung ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1. Die Privilegierung entfällt jedoch, wenn die Hofstelle nicht mehr bewirtschaftet wird; sie entfällt auch dann, wenn sich der Landwirt im Übergabevertrag die Errichtung eines Altenteilerhauses vorbehalten hat.

Durch die Nummer 1 a des Absatzes 1 a soll ermöglicht werden, daß der „weichende“ Landwirt noch nach Hofübergabe in der Nähe der Hofstelle ein Altenteilerhaus errichten darf, auch wenn der landwirtschaftliche Betrieb inzwischen aufgegeben worden ist.

Zu b und c

Der bisherige Absatz 3 lautet:

„(3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen und andere Verkehrseinrichtungen, Versorgungs- und Abwasseranlagen, für die Sicherheit, Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert, die Wasserwirtschaft gefährdet, das Ortsbild verunstaltet oder die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder wenn die Entstehung einer Splittersiedlung zu befürchten ist. Auf Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur ist besonders Rücksicht zu nehmen.“

Die Änderungen des Absatzes 3 sollen einmal die Außenbereichsentwicklung stärker und eindeutiger als bisher in die Raumordnung und die Flächennutzungsplanung einordnen. Auch soll klargestellt werden, daß dem Umweltschutz sowie der Funktion eines Gebiets als Erholungslandschaft Rechnung zu tragen ist.

Durch den neuen Satz 3 des Absatzes 3 soll zum anderen ermöglicht werden, daß bauliche Anlagen

nach Absatz 1 Nr. 1, 1 a und 2, insbesondere bisher landwirtschaftlich genutzte Gebäude, auch anderen Nutzungen zugeführt werden können. Dadurch soll dem Strukturwandel in der Landwirtschaft Rechnung getragen werden. Eine Vielzahl von Höfen wird heute nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Würde in diesen Fällen eine Nutzungsänderung der vorhandenen Gebäude nicht ermöglicht, so würden sie voraussichtlich verfallen. Damit wäre aber den öffentlichen Belangen an der Gestaltung des Außenbereichs, u. a. den Belangen des Umweltschutzes nicht gedient. Eine Zersiedlung der Landschaft kann durch die vorgesehene Erweiterung der Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich nicht eintreten, da nur vorhandene Gebäude einer anderen Nutzung zugeführt werden dürfen. Neubauten sind nach Absatz 3 Satz 3 unzulässig.

Absatz 3 Satz 3 erklärt Nutzungsänderungen nicht uneingeschränkt für zulässig. Die sich aus Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 und 2 ergebenden öffentlichen Belange sind auch in diesen Fällen zu beachten. Durch Satz 3 wird lediglich bestimmt, daß den näher bezeichneten Nutzungsänderungen ehemals privilegierter Gebäude nicht einzelne, in Satz 3 bezeichnete Belange entgegengehalten werden können.

Bereits nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum geltenden Recht ist die Modernisierung bestehender Bauten im Außenbereich zulässig. Der neue Absatz 4 gestattet hiernach nur zusätzlich, an Stelle von Modernisierungsmaßnahmen einen Neubau zu errichten.

Zu Nr. 30 (Abschnitt 1 a – Anordnung von Baumaßnahmen, Abbruchgebot und Abbruchgenehmigung):

Zu § 39 a – Erörterungen und Beratung:

Bebauungspläne sind in weitaus größerer Zahl und in stärkerem Maße als früher auf Verwirklichung angelegt. Aus dem Städtebauförderungsgesetz sollen daher das Bau-, das Abbruch- und das Modernisierungsgebot sowie die Vorschriften über die Aufhebung und Beendigung von Miet- und Pachtverhältnissen in das Bundesbaugesetz übernommen werden (§§ 39 a bis g). Diese Gebote sollen durch ein Pflanzgebot (§ 39 b Abs. 6) und ein Nutzungsgebot (§ 39 c) ergänzt werden.

Die in § 39 b bis § 39 e enthaltenen Gebote können für die Betroffenen einschneidende Maßnahmen darstellen. Grundsätzlich ist die Gemeinde bereits im Rahmen der Erarbeitung des Sozialplans (§ 13 a) verpflichtet, mögliche Auswirkungen des Bebauungsplans mit den Beteiligten zu erörtern. § 39 a konkretisiert die Verpflichtung für die Fälle, in denen die Gemeinde beabsichtigt, ein Bau-, Pflanz-, Nutzungs-, Abbruch- oder Modernisierungsgebot zu erlassen. Sie ist verpflichtet, mit den Betroffenen die Möglichkeiten der Durchführung dieser Maßnahmen zu erörtern und sie im Rahmen der Möglichkeiten, die der Gemeinde zur Verfügung stehen, zu beraten.

Zu § 39 b – Baugebot:

Die Vorschrift entspricht § 20 StBauFG. Über § 20 StBauFG hinaus soll auch ein Pflanzgebot vorgesehen werden (Absatz 6); es soll dazu dienen, entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 zu vollziehen, wenn dies aus städtebaulichen Gründen notwendig ist.

Eine Bebauung setzt oft den vorherigen Abbruch von baulichen Anlagen voraus. Abriß und Neubebauung stehen in solchen Fällen sowohl rechtlich als auch wirtschaftlich in einem untrennbaren Zusammenhang. Dem trägt der neue Absatz 5 Rechnung, der den Eigentümer in solchen Fällen – anders als nach § 39 d – zur Durchführung des Abbruchs und unter bestimmten Voraussetzungen zur Kostentragung verpflichtet.

Zu § 39 c – Nutzungsgebot:

Das Nutzungsgebot ergänzt das Baugebot. Das Nutzungsgebot soll einmal dazu dienen, bestimmte Nutzungszwecke, die verstärkt nach den Änderungen des § 9 künftig im Bebauungsplan festgesetzt werden können, dort, wo es aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, zu verwirklichen. Als Beispiele können Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 und 7 genannt werden. Zwar kann die Gemeinde Eigentümer verpflichten, Gebäude und sonstige Anlagen unter den in § 39 b bezeichneten Voraussetzungen auf Grund eines Baugebots zu errichten. Wenn der Eigentümer diesen Verpflichtungen nachkommt, jedoch das Gebäude oder die bauliche Anlage nicht plangemäß nutzt bzw. nutzen läßt, bietet das Bundesbaugesetz keine und das Bauordnungsrecht der Länder nur sehr beschränkt Handhaben, den Eigentümer zur Nutzung zu verpflichten. Entsprechende rechtliche Handhaben fehlen auch in den Fällen, in denen Gebäude bereits vorhanden sind, ihre Nutzung aber nicht einem neuen Bebauungsplan entspricht. Die Anpassung an die bebauungsplanmäßige Festsetzung kann in diesen Fällen nicht durch ein Baugebot erreicht werden. In manchen Fällen erfordern aber städtebauliche Gründe auch eine Nutzungsänderung. In diesen Fällen soll die Gemeinde die Befugnis erhalten, unter den in § 39 c bezeichneten Voraussetzungen ein Nutzungsgebot zu erlassen. Über die genannten Fälle hinaus kann das Nutzungsgebot allgemein Bedeutung in den Fällen erlangen, in denen ein Eigentümer Gebäude, aus Gründen wie immer, leer stehen läßt, städtebauliche Gründe aber die Nutzung erfordern.

Den berechtigten Belangen des Eigentümers trägt Absatz 3 Rechnung. Der Eigentümer hat einen Übernahmeanspruch, wenn die bisher zulässigerweise ausgeübte Nutzung auf Grund eines Nutzungsgebots geändert werden soll und dem Eigentümer die Aufnahme der neuen Nutzung wirtschaftlich nicht zuzumuten ist.

Absatz 2 erklärt § 39 d Abs. 2 für sinngemäß anwendbar. Dadurch wird der Schutz, den diese Vor-

schrift verleiht, für die dort bezeichneten Personen auch auf das Nutzungsgebot, das eine Nutzungsänderung bezweckt, erstreckt.

Die Durchsetzung eines Nutzungsgebots erfordert ggf. die Aufhebung oder Beendigung von Miet- oder Pachtverhältnissen. § 30 g bezieht daher das Nutzungsgebot in seinen Anwendungsbereich ein.

Zu § 39 d – Abbruchgebot:

Die Vorschrift entspricht § 19 StBauFG.

Zu § 39 e – Modernisierungsgebot:

Die Vorschrift entspricht im wesentlichen § 21 StBauFG. Die Pflicht zur Erörterung mit dem Eigentümer vor Anordnung eines Modernisierungsgebots – vgl. im Städtebauförderungsgesetz § 21 Abs. 1 – ergibt sich hier aus § 39 a. Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (dort Nr. 8) wird hingewiesen.

Nach Absatz 2 Nr. 2 kann der Eigentümer auch verpflichtet werden, äußere Mängel, z. B. an der Fassade seines Gebäudes, zu beseitigen. Absatz 2 Nr. 2 steht auch im Zusammenhang mit § 39 h Abs. 2 Nr. 1. Während dort der Eigentümer daran gehindert werden kann, ein Gebäude abzubauen, das wegen seiner Bedeutung für das Ortsbild oder wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung bestehen bleiben soll, gibt § 39 e Abs. 2 Nr. 2 der Gemeinde die Befugnis, den Eigentümer zu verpflichten, entsprechende Erneuerungen durchzuführen.

Der Eigentümer muß wie nach dem Städtebauförderungsgesetz in die Lage versetzt werden, Mieten angemessen zu erhöhen. Daher ist auch § 32 StBauFG für anwendbar zu erklären. Die Vorschrift des § 43 StBauFG regelt die Verteilung der finanziellen Lasten, die eine Modernisierung erfordert. Auch diese Vorschrift muß für entsprechend anwendbar erklärt werden.

Die §§ 32 und 43 StBauFG lauten:

“§ 32**Mieterhöhung bei Modernisierungsmaßnahmen**

(1) Sind bei Wohngebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet auf Grund eines Modernisierungsgebots oder auf Grund einer Vereinbarung zur Vermeidung eines Modernisierungsgebots Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen und ist dadurch der Gebrauchswert des Wohnraums erhöht oder sind die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessert worden, so kann der Vermieter dem Mieter gegenüber schriftlich erklären, daß das Entgelt für die Überlassung der Wohnung um einen angemessenen Betrag erhöht wird.

(2) Angemessen ist der Betrag im Jahr, der 10 vom Hundert der für die Modernisierung vom Eigen-

tümer aufgewendeten, anteilig auf die Wohnung entfallenden Kosten nicht überschreitet. Dabei sind Kosten nicht zu berücksichtigen, die das Dreifache der Jahresmieten der modernisierten Wohnungen des Gebäudes überschreiten; maßgebend sind die Jahresmieten, die bei Beendigung der Modernisierung zu entrichten sind.

(3) Die Erklärung des Vermieters ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung der Miete auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und erläutert wird. Die Erklärung hat die Wirkung, daß von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an das erhöhte Entgelt an die Stelle des bisher zu entrichtenden Entgelts tritt; wird die Erklärung erst nach dem Fünfzehnten eines Monats abgegeben, so tritt diese Wirkung erst von dem Ersten des übernächsten Monats an ein.

(4) Der Mieter ist, wenn der Vermieter eine Mieterhöhung nach Absatz 1 verlangt, berechtigt, das Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats, von dem an die Miete erhöht werden soll, für den Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 43

Kosten der Modernisierungsmaßnahmen

(1) Hat die Gemeinde nach § 21 Abs. 3 angeordnet, daß der Eigentümer bestimmte Maßnahmen zur Modernisierung seines Gebäudes durchzuführen hat, so hat der Eigentümer die Kosten dieser Maßnahmen insoweit zu tragen, als er sie durch eigene oder fremde Mittel decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten aus Erträgen des Gebäudes aufbringen kann. Sind dem Eigentümer Kosten entstanden, die er nicht zu tragen hat, so hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit nicht eine andere Stelle einen Zuschuß zu ihrer Deckung gewährt. Dies gilt nicht, wenn der Eigentümer auf Grund anderer Rechtsvorschriften verpflichtet ist, die Kosten selbst zu tragen.

(2) Der von dem Eigentümer zu tragende Kostenanteil wird nach der Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Erträge ermittelt, die für das modernisierte Gebäude bei ordentlicher Bewirtschaftung nachhaltig erzielt werden können. Als nachhaltig erzielbar gelten für Wohnungen mindestens die Erträge, die sich auf Grund einer Mieterhöhung nach § 32 ergeben.

(3) Soweit nichts anderes vereinbart ist, gelten die Vorschriften der Absätze 1 und 2 entsprechend, wenn der Eigentümer sich gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichtet hat, bestimmte Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 21 durchzuführen. Hat der Eigentümer eines Gebäudes, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städte-

baulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, sich gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichtet, neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen auch bestimmte Maßnahmen durchzuführen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen, so gelten auch für die Kosten dieser Maßnahmen die Vorschriften des Absatzes 1 und des Absatzes 2 Satz 1 entsprechend.

(4) Ein Zuschuß aus Sanierungsförderungsmitteln darf zur Deckung der Kosten der Modernisierung nur insoweit gewährt werden, als diese Kosten nicht von dem Eigentümer zu tragen sind."

Zu § 39 f – Duldungspflicht:

Die Vorschrift entspricht wörtlich § 21 Abs. 5 StBauFG (Modernisierungsgebot) und inhaltlich § 19 Abs. 1 StBauFG (Abbruchgebot).

Zu § 39 g – Aufhebung, Beendigung und Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen:

Die Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes über die Aufhebung, Beendigung und Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen einschließlich ihnen gleichstehender anderer Nutzungsverhältnisse müssen im Hinblick auf die Möglichkeit, Bau-, Pflanz-, Nutzungs-, Abbruch- und Modernisierungsgebote anzuordnen, auch im Bundesbaugesetz für anwendbar erklärt werden. Die Gemeinde muß auch die Möglichkeit haben, zur Verwirklichung des Sozialplans Miet- oder Pachtverhältnisse über Wohn- oder Geschäftsraum zu verlängern (§ 31 StBauFG).

Die §§ 26 bis 31 StBauFG lauten:

"§ 26

Beendigung von Mietverhältnissen

Muß bei der Durchführung der Sanierung ein Gebäude oder eine sonstige Anlage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ganz oder teilweise beseitigt werden und ist die alsbaldige Beseitigung beabsichtigt, so ist bei Anwendung der §§ 556 a, 556 b und 556 c des Bürgerlichen Gesetzbuchs auch das öffentliche Interesse an der alsbaldigen Durchführung der Sanierung zu berücksichtigen, wenn angemessener Ersatzwohnraum für den Mieter und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung gestellt wird.

§ 27

Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen

(1) Muß bei der Durchführung der Sanierung ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ganz oder teilweise beseitigt werden und ist die alsbaldige Beseitigung beabsichtigt, so kann die Gemeinde auf Antrag des Eigentümers oder im Hinblick auf ein

Abbruchgebot Miet- oder Pachtverhältnisse, die der Beseitigung entgegenstehen, mit einer Frist von mindestens sechs Monaten, bei einem land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstück nur zum Schluß eines Pachtjahres aufheben. Die Aufhebung ist nur zulässig, wenn das Rechtsverhältnis bis zum Ablauf der Frist nicht vertragsmäßig endigt oder, falls der Eigentümer den Antrag gestellt hat, nicht von ihm durch Kündigung beendet werden kann.

(2) Die Gemeinde darf ein Mietverhältnis über Wohnraum nur aufheben, wenn im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses angemessener Ersatzwohnraum für den Mieter und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

(3) Vor Aufhebung eines Miet- oder Pachtverhältnisses über Geschäftsraum hat die Gemeinde, insbesondere im Hinblick auf ihre Entschädigungsverpflichtung nach § 30, mit dem Mieter oder Pächter die Möglichkeit einer anderweitigen Unterbringung zu erörtern. Strebt der Mieter oder Pächter eine anderweitige Unterbringung an, so soll die Gemeinde das Miet- oder Pachtverhältnis nur aufheben, wenn im Zeitpunkt der Beendigung des Miet- oder Pachtverhältnisses anderer geeigneter Geschäftsraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

(4) Wird die Erwerbsgrundlage eines Mieters oder Pächters von Geschäftsraum im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet infolge der Durchführung der Sanierung wesentlich beeinträchtigt und ist ihm deshalb die Fortsetzung des Miet- oder Pachtverhältnisses nicht mehr zuzumuten, so kann die Gemeinde auf Antrag des Mieters oder Pächters das Miet- oder Pachtverhältnis mit einer Frist von mindestens sechs Monaten aufheben. Die Aufhebung ist nur zulässig, wenn das Miet- oder Pachtverhältnis nicht innerhalb einer für den Mieter oder Pächter zumutbaren Frist vertragsmäßig endigt oder durch Kündigung beendet werden kann.

(5) Ist ein Miet- oder Pachtverhältnis durch Aufhebung beendet worden, so kann die Gemeinde die Räumung mit den Mitteln des Verwaltungszwangs vollziehen.

(6) Die Zulässigkeit einer Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen im Rahmen der Umlegung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes oder eine Enteignung von Miet- oder Pachtverhältnissen nach dem Fünften Teil des Bundesbaugesetzes wird durch die Möglichkeit, Miet- oder Pachtverhältnisse nach den Absätzen 1 bis 4 aufzuheben, nicht berührt.

(7) Die Absätze 1 bis 6 gelten entsprechend für andere schuldrechtliche Vertragsverhältnisse, die zum Gebrauch oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils oder einer sonstigen baulichen Anlage berechtigen.

§ 28

Beendigung oder Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen bei Modernisierungsmaßnahmen

Die §§ 26 und 27 gelten entsprechend, soweit im Zusammenhang mit der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen nach § 21 oder von Maßnahmen nach § 43 Abs. 3 Satz 2 die Fortsetzung eines Miet- oder Pachtverhältnisses nicht in Betracht kommt.

§ 29

Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke

(1) Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans für ein unbebautes Grundstück im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet eine andere Nutzung vorgesehen und ist die alsbaldige Änderung der Nutzung beabsichtigt, so kann die Gemeinde auf Antrag des Eigentümers Miet- oder Pachtverhältnisse aufheben, die sich auf das Grundstück beziehen und der neuen Nutzung entgegenstehen.

(2) Auf die Aufhebung sind die Vorschriften des § 27 Abs. 1 und Abs. 5 bis 7 sinngemäß anzuwenden.

§ 30

Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen

(1) Ist ein Rechtsverhältnis auf Grund des § 27, § 28 oder § 29 aufgehoben worden, so ist den Betroffenen insoweit eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten, als ihnen durch die vorzeitige Beendigung des Rechtsverhältnisses Vermögensnachteile entstehen. Die Vorschriften des Zweiten Abschnitts des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes gelten entsprechend.

(2) Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. Kommt eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

(3) Wird ein Pachtvertrag über kleingärtnerisch genutztes Land nach § 27 oder § 29 aufgehoben, so ist die Gemeinde außer zur Entschädigung nach Absatz 1 auch zur Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland verpflichtet. Bei der Entschädigung in Geld ist die Bereitstellung oder Beschaffung des Ersatzlandes angemessen zu berücksichtigen. Die höhere Verwaltungsbehörde kann die Gemeinde von der Verpflichtung zur Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland befreien, wenn die Gemeinde nachweist, daß sie zur Erfüllung außerstande ist.

§ 31

Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen

Die Gemeinde kann auf Antrag des Mieters oder Pächters ein Miet- oder Pachtverhältnis über Wohn-

oder Geschäftsraum im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet verlängern, soweit dies zur Verwirklichung des Sozialplans erforderlich ist.

Zu § 39 h – Abbruchgenehmigung

Bereits das Städtebauförderungsgesetz sieht in § 15 Abs. 2 Nr. 4 vor, daß nur mit schriftlicher Genehmigung bauliche Anlagen beseitigt werden dürfen, für deren Errichtung eine bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich wäre. Auch im allgemeinen Städtebaurecht bedarf es einer Handhabe, Gebäude, die für das Ortsbild von Bedeutung sind oder die aus geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen städtebaulichen Gründen erhalten bleiben sollen, vor einem Abbruch zu schützen. Daneben ist es vor allem zum Schutze von Mietern notwendig, Gebäude bis zu einem bestimmten Zeitpunkt zu erhalten, um einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf bei städtebaulichen Maßnahmen und Umstrukturierungen zu gewährleisten. Es handelt sich hier um einen wesentlichen Teilaspekt der gemeindlichen Sozialplanung im Zusammenhang mit der Durchführung von Bebauungsplänen (vgl. § 13 a des Entwurfs). Schließlich kann es notwendig werden, Gebäude, die modernisiert werden sollen, vor einem vorzeitigen Abbruch zu bewahren.

Absatz 1 gibt der Gemeinde die Möglichkeit, im Bebauungsplan oder durch Satzung solche Gebiete zu bezeichnen, in denen die Beseitigung von baulichen Anlagen zur Wahrung der vorstehend genannten Belange der Genehmigung bedarf. Für solche Gebiete wird ein Genehmigungsvorbehalt für den Abbruch oder die wesentliche Veränderung von Gebäuden, die aus den in Absatz 2 bezeichneten Gründen erhalten bleiben sollen, begründet.

Wird für ein Gebäude, das aus den in Absatz 2 Nr. 1 bezeichneten Gründen erhalten bleiben soll, die Genehmigung für den Abbruch versagt, so wird den Belangen des Eigentümers dadurch Rechnung getragen, daß er einen Übernahmeanspruch hat, wenn ihm die Erhaltung des Gebäudes aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr zuzumuten ist (Absatz 5).

In den Fällen des Absatzes 2 Nrn. 2 und 3 hat der Eigentümer einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Abbruchgenehmigung, wenn ihm auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung des Gebäudes wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist (Absatz 6).

Absatz 7 sieht eine vorherige Erörterung bzw. Anhörung Betroffener vor.

Auf die vorgesehene neue Nummer 5 des § 85 wird Bezug genommen.

Zu § 39 i – Ausnahmen für Grundstücke, die besonderen Zwecken dienen

Die Vorschrift entspricht § 12 Abs. 2 und § 53 Abs. 2 StBauFG und lehnt sich an § 37 Abs. 2 und § 38 BBauG an. Es wird damit klargestellt, daß Maßnah-

men nach dem neuen Abschnitt 1 a nicht für solche Grundstücke durch die Gemeinde angeordnet werden dürfen, die für öffentliche Zwecke bestimmter, in § 39 i bezeichneter Aufgabenträger verwandt werden oder von den in § 39 i bezeichneten Verfahren betroffen sind.

Zu Nr. 31 (§ 39 j – Vertrauensschaden):

Der Schutz berechtigten Vertrauens auf bestehende Bebauungspläne muß aus den zu engen sachlichen Grenzen des § 44 Abs. 2 gelöst und auf alle Tatbestände der §§ 40 ff. erweitert werden. Als Beispiel für entschädigungsfähige Aufwendungen sind Architektenhonorare zu nennen. Der zum Erwerb eines Grundstücks getätigte Kaufpreis gehört nicht zu den Aufwendungen im Sinne der Vorschrift.

Zu Nr. 32 (§ 40 – Entschädigung in Geld oder durch Übernahme):

§ 40 lautet wie folgt:

“§ 40

Entschädigung in Geld oder durch Übernahme

(1) Sind im Bebauungsplan

1. Baugrundstücke für den Gemeinbedarf,
2. Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen,
3. Verkehrsflächen,
4. Versorgungsflächen,
5. Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen,
6. Grünflächen,
7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen,
8. Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen,
9. Flächen für Gemeinschaftsanlagen

festgesetzt, so ist der Eigentümer nach Maßgabe der folgenden Absätze zu entschädigen, soweit ihm Vermögensnachteile entstehen. Dies gilt in den Fällen der Nummern 8 und 9 nicht, soweit die Festsetzungen oder ihre Durchführung den Interessen des Eigentümers oder der Erfüllung einer ihm obliegenden Rechtspflicht dienen.

(2) Der Eigentümer kann die Übernahme der Flächen verlangen,

1. wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des Bebauungsplanes wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, oder

2. wenn Vorhaben nach § 32 nicht ausgeführt werden dürfen und dadurch die bisherige Nutzung einer baulichen Anlage aufgehoben oder wesentlich herabgesetzt wird.

In den Fällen des Absatzes 1 Nrn. 1, 2, 8 und 9 kann die Übernahme auch verlangt werden, sobald die Erschließung durchgeführt ist.

(3) Dem Eigentümer ist eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten, wenn und soweit Vorhaben nach § 32 nicht ausgeführt werden dürfen und dadurch die bisherige Nutzung seines Grundstücks wirtschaftlich erschwert wird. Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teiles dieses Gesetzes gelten sinngemäß.

(4) Zur Entschädigung ist der Begünstigte verpflichtet, wenn er mit der Festsetzung zu seinen Gunsten einverstanden ist. Ist ein Begünstigter nicht bestimmt oder liegt sein Einverständnis nicht vor, so ist die Gemeinde zur Entschädigung verpflichtet. Erfüllt der Begünstigte seine Verpflichtung nicht, so ist dem Eigentümer gegenüber auch die Gemeinde verpflichtet; der Begünstigte hat der Gemeinde Ersatz zu leisten.

(5) Ist die Entschädigung durch Übernahme der Flächen zu leisten und kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, so kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an den Flächen verlangen. Für die Entziehung des Eigentums gelten die Vorschriften des Fünften Teiles dieses Gesetzes. Verkehrswert ist dabei mindestens der Wert, den die Flächen hätten, wenn der Bebauungsplan nicht aufgestellt worden wäre.

(6) Ist die Entschädigung in Geld zu leisten und kommt eine Einigung über die Geldentschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören."

Die Änderungen und Ergänzungen des Katalogs des Absatzes 1 Satz 1 sind – abgesehen von redaktionellen Änderungen der Nummern 1, 2 und 6 – die Folge der Erweiterung spezieller Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan (Nummern 1 a, 2 a, 5 und 11) und der Streichung des § 41 (Nummer 2 a – in bezug auf die Schutzflächen – und Nummer 10). In Absatz 1 Satz 2 müssen die neu in den Katalog des Absatzes 1 aufgenommenen Nummern 2 a und 10 berücksichtigt werden. Die Freihaltung von Schutzflächen sowie der in Nummer 10 bezeichneten Grundstücke kann auch den Interessen des Eigentümers oder der Erfüllung einer ihm obliegenden Rechtspflicht dienen.

Die Streichung des Absatzes 2 Satz 2 und des Absatzes 3 Satz 2 sowie der Absätze 4 bis 6 ergibt sich aus den neuen §§ 44 a, b und c.

Absatz 3 Satz 2 soll das Verhältnis des Entschädigungsanspruchs durch Übernahme nach Absatz 2

und in Geld nach Absatz 3 klarstellen. Wird das Grundstück alsbald zur Durchführung des Bebauungsplans benötigt, so soll der zur Entschädigung Verpflichtete die Befugnis erhalten, den Eigentümer auf den Übernahmeanspruch zu verweisen (Absatz 3 Satz 3).

Zu Nr. 33 (§ 41 – Entschädigung bei Festsetzungen von unbebaubaren Grundstücken und von Schutzflächen):

§ 41 hat folgenden Wortlaut:

"§ 41

Entschädigung bei Festsetzungen von unbebaubaren Grundstücken und von Schutzflächen

(1) Sind im Bebauungsplan innerhalb der Baugebiete gelegene Flächen als von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke festgesetzt, so ist dem Eigentümer für eine dadurch eintretende Wertminderung des Grundstücks eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Dies gilt nicht für die nicht überbaubaren Teile von Baugrundstücken. Eine Entschädigung kann nicht verlangt werden, wenn die Beschaffenheit oder die besondere Lage des Grundstücks in der Örtlichkeit erfordert, das Grundstück von der Bebauung freizuhalten.

(2) Sind im Bebauungsplan von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen festgesetzt, so gilt Absatz 1 entsprechend.

(3) Ist dem Eigentümer wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder in einer anderen zulässigen Art zu nutzen, so kann er Entschädigung durch Übernahme des Grundstücks verlangen.

(4) Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teiles dieses Gesetzes gelten sinngemäß. § 40 Abs. 4 bis 6 gilt entsprechend."

Die Auswirkungen der in § 41 bezeichneten Festsetzungen können zur wirtschaftlichen Unzumutbarkeit für den Eigentümer führen. Er muß in diesem Falle das Recht haben, die Übernahme seines Grundstücks zu verlangen. Die Aufnahme der in § 41 bezeichneten Festsetzungen in den Katalog des § 40 Abs. 1 trägt den berechtigten Belangen des Eigentümers ausreichend Rechnung.

Zu Nrn. 34 und 35 (§ 42 – Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten; § 43 – Entschädigung bei Bindungen für Bepflanzungen):

Die Streichungen und die Ergänzung ergeben sich aus den neuen §§ 44 a und b.

Zu Nr. 36 (§ 44 – Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung):

§ 44 lautet wie folgt:

"§ 44

Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung

(1) Liegen die Voraussetzungen der §§ 40 bis 42 nicht vor, so kann der Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen,

1. wenn die bisher zulässige bauliche Nutzung eines bebauten Grundstücks aufgehoben oder geändert wird,
2. wenn die bisher zulässige bauliche Nutzung eines unbebauten Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und die Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung nach § 30 gegeben waren, oder
3. wenn eine bisher zulässige sonstige Nutzung aufgehoben oder geändert wird,

soweit dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Dies gilt nicht, wenn die bisher zulässige Nutzung geändert wird, weil sie den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück oder im umliegenden Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.

(2) Der Eigentümer kann ferner angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit durch eine Aufhebung oder Änderung der sein Grundstück betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Aufwendungen für Vorbereitungen zur Nutzung des Grundstücks an Wert verlieren, die der Eigentümer im Vertrauen auf den Bestand der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gemacht hat.

(3) Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teiles dieses Gesetzes gelten sinngemäß. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören."

Das Ziel des Bundesbaugesetzes, Inhalt und Schranken des von Planungsmaßnahmen betroffenen Grundeigentums durch Konkretisierung der Art. 14 und 20 GG zu bestimmen, sollte vor allem mit den §§ 40 bis 44 erreicht werden. Mit den genannten Vorschriften sucht das Gesetz die Enteignung durch oder aufgrund Planungsmaßnahmen von der Eigentumsbindung abzugrenzen und somit Inhalt und Schranken des Eigentums in diesem Bereich zu konkretisieren. Der Gesetzgeber des Bundesbaugesetzes übernahm weitgehend die bisherige Rechtsprechung, die damals in der Zubilligung des Planungsschadensersatzes verhältnismäßig weit ging. Dabei darf allerdings nicht unberücksichtigt bleiben,

daß sich die Rechtsprechung vor dem Bundesbaugesetz fast ausschließlich nur mit Fällen der vollständigen Entziehung der Baulandqualität befaßt hatte. In der Zwischenzeit sind die Grundzüge der Sozialbindung im Bereich des Grund und Bodens auch in der Rechtsprechung deutlicher herausgearbeitet worden. Das Bundesverfassungsgericht hat wiederholt die Sonderstellung des Grund und Bodens betont (auf die in der allgemeinen Begründung unter Nummer 4 b, dd, angegebene Rechtsprechung wird Bezug genommen).

Die durch Planungs- und Strukturmaßnahmen begründeten und gesicherten baulichen Nutzbarkeiten beruhen als solche allein auf Maßnahmen und Leistungen der Allgemeinheit. Die Verflechtungen der Grundstücke mit dem städtebaulichen Gefüge sind im Laufe der Zeit stärker geworden und erstrecken sich auf mehr Bereiche als früher. Die Sicherung ihrer Nutzbarkeit ist von den äußeren Verhältnissen, d. h. von ihrer sinnvollen Einordnung in das städtebauliche Gefüge und von dem Funktionieren des außerordentlich komplizierten Infrastruktursystems, weitaus stärker abhängig geworden als es früher der Fall war. Ihre Situation wird hiernach nicht nur von den Verhältnissen des engeren Baugebiets bestimmt, sondern von allen räumlich-strukturellen Verflechtungstatbeständen, die sich auf ihre Nutzung und Nutzbarkeit auswirken. Hieraus ergeben sich für die Eigentümer auch regelmäßig größere Vorteile als früher, die aber heute wiederum in weitaus stärkerem Maße von der Sicherung der funktionsgerechten Nutzung durch die Allgemeinheit abhängig sind. Das Bedürfnis, durch Planungsmaßnahmen (Änderung vorhandener oder Aufstellung neuer Bebauungspläne) und ihre Durchführung die Funktionsfähigkeit zu sichern bzw. Funktionsschwächen zu beheben, ist nicht nur auf überalterte Baugebiete beschränkt, die ihre Funktion als Wohn- oder Arbeitsgebiete nicht mehr ausreichend erfüllen können. Das Bedürfnis ist vielmehr in dem Maße allgemein stärker geworden, wie sich der Strukturwandel in den vielen Bereichen, für die der Städtebau Aufgaben zu erfüllen hat, auf Flächen, Standorte und Zuordnungen der verschiedenen Funktionen auswirkt.

Das geltende Recht schützt demgegenüber grundsätzlich alle zu irgendeiner Zeit einmal gewährten städtebaulichen Nutzbarkeiten, und zwar unbefristet und ohne Rücksicht darauf, ob der Eigentümer von der Nutzbarkeit Gebrauch gemacht hat oder nicht. Dieser weitgehende Schutz ist durch die Verfassung nicht geboten.

Das Bundesbaugesetz trägt dem Erfordernis nach Planänderungen kaum Rechnung; uneingeschränkte entschädigungsrechtliche Gewährleistung einmal eingeräumter Nutzungsmöglichkeiten führt zur Erstarrung der Planung. Der Bebauungsplan ermöglicht Nutzungen; er ist nach seiner Natur auf Änderung angelegt und „verspricht“ auch keinen dauernden Bestand der Nutzungsmöglichkeiten. Dadurch wird nicht die Möglichkeit willkürlicher Planände-

rungen eröffnet. Änderungen der Planung müssen sachgerecht und erforderlich sein. Das Problem einer angemessenen Plangewährleistung ist aber nicht nur durch die vermögensrechtliche Verfestigung der sich aus der Planung ergebenden Nutzbarkeiten zu lösen, sondern auch durch Ausgestaltung der materiellrechtlichen Voraussetzungen für Planänderungen. Die im Gesetz verankerten Grundsätze der Bauleitplanung und das Abwägungsgebot (§ 1 a Abs. 5 bis 7 des Entwurfs) sowie die verfassungsrechtlichen Grundsätze der Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit ermächtigen und beschränken zugleich die Gemeinde, Planungen zu ändern.

Das geltende Recht gibt auch keinen Anreiz zur Verwirklichung der Nutzung. Die ständig steigenden Bodenpreise bieten die Gewähr, daß die Zurückhaltung bei der Verwirklichung der Planung keine Nachteile bringt. Denn das Entschädigungsrecht berücksichtigt diese Preise bei der Bemessung des Planungsschadens. Der Eigentümer ist nicht genötigt, Planungsschäden alsbald geltend zu machen. Die Rechtsprechung gewährt ihm sogar eine Verzinsung unter Berücksichtigung der inzwischen weiter gestiegenen Bodenpreise.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß sich die Ausgestaltung des Planungsschadensrechts nach dem Bundesbaugesetz zunehmend als ein Hemmnis für die städtebauliche Entwicklung erweist.

Bereits der Umstand, daß anders als nach geltendem Recht die Eigentümer bei Verwirklichung einer nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung nach § 135 a mit einem Ausgleichsbetrag belastet werden und Enteigneten zu einem wesentlichen Teil die städtebaulich, vor allem auch planungsbedingten Werterhöhungen nach § 96 a nicht mehr zugute kommen sollen, läßt es nicht zu, die Nutzbarkeit wie bisher nach § 44 zu schützen.

Die Neufassung des § 44 geht davon aus, daß die ausgeübte Nutzung, die nach allgemeinen Grundsätzen rechtmäßig sein muß, und die sich aus ihr ergebenden wirtschaftlichen Verwertungsmöglichkeiten weiterhin auch im Planungsschadensrecht geschützt werden. Wird zum Beispiel die Genehmigung für den Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes unter Berufung auf den geänderten Bebauungsplan versagt oder ist nach Aufhebung der bisher zulässigen und in diesem Rahmen rechtmäßig ausgeübten Nutzung der Eigentümer gehindert, sein Grundstück zu veräußern oder erzielt er bei der Veräußerung infolge der Planänderung einen nicht nur unwesentlichen Mindererlös, so wirkt sich in diesen Zeitpunkten die Änderung der Planung auf die ausgeübte Nutzung wirtschaftlich spürbar aus, nach allgemeinen Enteignungsgrundsätzen ist hierfür eine angemessene Entschädigung zu leisten. Dadurch wird dem Grundsatz der Wahrung des Bestandsschutzes Rechnung getragen.

Weiterhin soll während einer angemessenen Frist das Vertrauen auf die Bestandskraft eines Bebau-

ungsplanes planungsschadensrechtlich geschützt werden.

Nach Ablauf der Frist stellt sich die eröffnete Möglichkeit der Nutzung im enteignungsrechtlichen Sinne nachträglich als eine nicht ausgenutzte Chance dar, die als solche nicht (mehr) zu entschädigen ist.

Die in Absatz 1 Satz 2 enthaltenen Regeln über die Bemessung der Entschädigungshöhe berücksichtigen die unterschiedlichen Tatbestände der Nummern 1 und 2. Es wird klargestellt, daß in den Fällen der Nummer 2 die Entschädigung auf der Grundlage der zulässigen Nutzung zu bemessen ist.

Absatz 2 soll wie bisher Absatz 1 des Gesetzes klarstellen, daß § 44 nur Anwendung findet, wenn nicht die Sondertatbestände der §§ 40 und 42 zum Zuge kommen.

Absatz 1 Satz 2 des Bundesbaugesetzes ist nunmehr in § 44 b Abs. 3 des Entwurfs enthalten.

Zu Nr. 37 (§ 44 a – Entschädigungspflichtige; § 44 b – Entschädigung und Verfahren; § 44 c – Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche):

Die in den einzelnen Entschädigungstatbeständen enthaltenen Regelungen über den Entschädigungspflichtigen sowie über das anzuwendende Entschädigungsrecht und Verfahren sollen aus systematischen Gründen in §§ 44 a und 44 b zusammengefaßt werden.

Zusätzlich wird in § 44 a Abs. 2 dem Veranlasserprinzip Rechnung getragen.

Nach § 44 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes ist bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung eine Entschädigung nicht zu zahlen, wenn diese nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Dieser Grundsatz muß auch dann gelten, wenn der Bebauungsplan eine der in § 40 Abs. 1 Nr. 1 bis 11 bezeichneten Festsetzungen vorsieht und § 44 deshalb nicht zur Anwendung kommt. Dies wird durch § 44 b Abs. 3 sichergestellt. Darüber hinaus wird der in § 44 Abs. 1 Satz 1 enthaltene Rechtsgedanke erweitert für die Fälle, in denen städtebauliche Mißstände im Sinne des Städtebauförderungsgesetzes in einem Gebiet bestehen und die zulässige Nutzung des in Frage stehenden Grundstücks zu den Mißständen im Gebiet beiträgt. Damit wird der Entschädigungsschluß mit den Sanierungstatbeständen des Städtebauförderungsgesetzes in Übereinstimmung gebracht.

Das Gesetz enthält keine Vorschriften über die Fälligkeit und das Erlöschen der Entschädigungsansprüche. Im Interesse der Rechtssicherheit sollen Regelungen hierüber nunmehr in dem neuen § 44 c vorgesehen werden.

Zu Nr. 37 a (§ 46 – Zuständigkeiten und Voraussetzungen):

Der neue Absatz 4 entspricht § 66 Abs. 4 des Städtebauförderungsgesetzes. Die Befugnisse zur Durchführung der Umlegung kann – über das Städtebauförderungsgesetz hinaus – auch auf andere geeignete Behörden, z. B. die Katasterämter, auf Antrag der Gemeinde übertragen werden.

Zu Nr. 38 (§ 51 – Verfügungs- und Veränderungssperre):

Der neu eingefügte Absatz 4 entspricht § 15 Abs. 5 StBauFG.

Zu Nr. 39 (§ 59 – Zuteilung und Abfindung):

Die Absätze 3, 4 und 5 haben in der Fassung des Gesetzes den folgenden Wortlaut:

„(3) Grundeigentümer können in Geld oder mit außerhalb des Umlegungsgebietes gelegenen Grundstücken abgefunden werden, wenn sie keine bebauungsfähigen Grundstücke erhalten oder wenn dies sonst zur Erreichung der Ziele des Bebauungsplanes erforderlich ist. Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teiles gelten sinngemäß.

(4) Mit Einverständnis der betroffenen Eigentümer kann als Abfindung die Begründung von Miteigentum, Wohnungseigentum, Teileigentum, Dauerwohnrecht, Dauernutzungsrecht, Erbbaurecht, Wohnungserbbaurecht und Teilerbbaurecht vorgesehen werden.

(5) In Sanierungsgebieten kann die Umlegungsstelle – der Umlegungsausschuß auf Verlangen der Gemeinde – die Grundstücke mit der Maßgabe zuteilen, daß sie innerhalb einer näher zu bestimmenden angemessenen Frist zu bebauen sind, wenn die alsbaldige Bebauung zur geordneten baulichen Entwicklung des Gemeindegebietes erforderlich und eine tragbare Finanzierung des Bauvorhabens gewährleistet ist. Erfüllt der Eigentümer diese Verpflichtung nicht, so kann die Gemeinde die Über-eignung des Grundstücks zum Verkehrswert verlangen. § 89 Abs. 2 gilt sinngemäß.“

Die neuen Absätze 3 bis 6 übertragen Rechtsgedanken des Städtebauförderungsgesetzes zur Fortentwicklung der Eigentums-, Nutzungs- und Anteilsrechte auf das allgemeine Städtebaurecht und führen sie im Rahmen der Umlegung weiter aus. Damit soll erreicht werden, daß in der Umlegung möglichst viele Eigentümer auch dann an der Nutzung der Grundstücke weiterhin teilnehmen können, wenn Parzelleneigentum im und außerhalb des Umlegungsgebiets nicht wieder zugeteilt werden kann.

Die neu vorgesehenen Absätze 7, 8 und 9 nehmen die Gedanken des § 59 Abs. 5 BBauG in der derzeit geltenden Fassung auf und führen diese unter Be-

rücksichtigung entsprechender Regelungen im Städtebauförderungsgesetz und des Entwurfs fort. Es soll dafür Sorge getragen werden, daß die Gemeinde den Verwirklichungsgeboten der §§ 39 b bis e des Entwurfs auch in der Umlegung Geltung verschaffen kann.

Zu Nr. 40 (§ 60 a – Ermittlung von Werten in Gebieten mit Ausgleichsleistungen):

Die Vorschrift soll das Umlegungsrecht in das vorgesehene Entschädigungs- und Ausgleichssystem einordnen; sie entspricht dem Rechtsgedanken des § 16 Abs. 2 StBauFG. Satz 2 trägt dem Umstand Rechnung, daß der Flächenbeitrag bei einer Verteilung nach Flächen unter Umständen innerhalb des Ausgleichsbetrags bleibt.

Zu Nr. 41 (§ 85 – Enteignungszweck):

Die vorgesehene Änderung des § 85 ergänzt § 39 h des Entwurfs. Die Enteignung kann insbesondere dann in Betracht kommen, wenn dem Eigentümer z. B. eine Erhaltung des Gebäudes wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das öffentliche Interesse jedoch das private Interesse am Abbruch zum Zwecke einer wirtschaftlichen Nutzung überwiegt.

Zu Nr. 42 (§ 86 – Gegenstand der Enteignung):

Mit dem Abbruchgebot und dem Baugebot in seiner Form als Anpassungsgebot entfällt das Bedürfnis, für die Durchsetzung des Abbruchs oder der Anpassung von baulichen Anlagen durch Enteignung. § 86 Abs. 1 Nr. 5 des Gesetzes kann daher entfallen.

Zu Nr. 43 (§ 87 – Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung):

§ 87 Abs. 2 des Gesetzes hat folgenden Wortlaut:

„(2) Die Enteignung zu den in § 85 Abs. 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Zwecken setzt voraus, daß

1. die Bereitstellung von Grundstücken, die im Rahmen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das Vorhaben geeignet sind, weder aus dem Grundbesitz des Bundes, des Landes, einer Gemeinde (Gemeindeverband) oder einer juristischen Person des Privatrechts, an der der Bund, das Land oder eine Gemeinde (Gemeindeverband) allein oder gemeinsam überwiegend beteiligt sind, noch aus dem des Antragstellers möglich und zumutbar ist,
2. der Antragsteller sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb eines geeigneten Grundstücks zu angemessenen Bedingungen, insbesondere, soweit ihm dies möglich und zumutbar ist, unter Angebot geeigneten anderen Landes aus dem eigenen Vermögen oder aus dem Besitzstand von

juristischen Personen des Privatrechts, an deren Kapital er überwiegend beteiligt ist, vergeblich bemüht hat und

3. er glaubhaft macht, daß das Grundstück innerhalb angemessener Frist zu dem vorgesehenen Zwecke verwendet wird.

(3) Die Enteignung eines Grundstücks zu dem Zwecke, es für die bauliche Nutzung vorzubereiten (§ 85 Abs. 1 Nr. 1) oder es der baulichen Nutzung zuzuführen (§ 85 Abs. 1 Nr. 2), darf nur zugunsten der Gemeinde erfolgen."

Die von den zusätzlichen Enteignungsvoraussetzungen nach § 87 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 geforderten Prüfungen und Nachweise führen zu erheblichen Erschwernissen der Enteignung. In der Praxis haben sie regelmäßig nicht das Ergebnis, daß von der Enteignung Abstand genommen werden kann. Im Geltungsbereich des Städtebauförderungsgesetzes sind diese zusätzlichen Voraussetzungen bereits zum Teil entfallen (§ 22 Abs. 1 Satz 1 StBauFG). Die vorgesehene Neufassung des Absatzes 2 ergänzt § 22 Abs. 1 StBauFG und entwickelt diese Vorschrift weiter. Die übrigen in § 87 bezeichneten Voraussetzungen der Enteignung sollen nicht geändert werden.

Zu Nr. 44 (§ 89 – Veräußerungspflicht der Gemeinde):

Die jetzige Fassung lautet:

„(1) Sind Grundstücke nach § 87 Abs. 3 zur Vorbereitung der baulichen Nutzung zugunsten der Gemeinde enteignet worden, so ist die Gemeinde verpflichtet, die Grundstücke, soweit sie nicht als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen benötigt werden, binnen zwei Jahren nach Ablauf der nach § 113 Abs. 2 Nr. 3 festgesetzten Frist unter Berücksichtigung ihrer Aufwendungen, aber ohne Gewinn, an solche Nutzungswillige zu übereignen, die glaubhaft machen, daß sie die Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans innerhalb angemessener Frist nutzen werden. Hierbei sind zunächst die früheren Eigentümer zu berücksichtigen.

(2) Sind Grundstücke nach § 87 Abs. 3 oder § 88 zugunsten der Gemeinde enteignet worden, um sie der baulichen Nutzung zuzuführen, so ist die Gemeinde verpflichtet, die Grundstücke binnen zwei Jahren nach Eintritt der Rechtsänderung unter Berücksichtigung ihrer Aufwendungen, aber ohne Gewinn, an Bauwillige zu übereignen, die glaubhaft machen, daß sie die Grundstücke innerhalb angemessener Frist baulich nutzen werden.

(3) Die Gemeinde kann an Stelle der Übereignung ein Erbbaurecht bestellen, wenn der Nutzungswillige es beantragt und seine wirtschaftlichen Verhältnisse es erfordern. Die Gemeinde hat dem

früheren Eigentümer das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück zu angemessenen Bedingungen zum Rückerwerb anzubieten."

Die Neufassung der Vorschrift soll Grundgedanken des Städtebauförderungsgesetzes (vgl. §§ 25 und 59 StBauFG) in das allgemeine Städtebaurecht übertragen. Auf die Begründung zu § 26 wird Bezug genommen.

Zu Nr. 45 (§ 95 – Entschädigung für den Rechtsverlust):

Der im Städtebauförderungsgesetz (§ 23 Abs. 4) nur speziell geregelte Rechtsgrundsatz soll als allgemeines Entschädigungsprinzip in das Bundesbaugesetz übernommen werden (Absatz 2 Nr. 5).

Durch die neue Nummer 6 wird der Rechtsgedanke des § 44 b Abs. 3 in das Enteignungsrecht übertragen.

Zu Nr. 46 (§ 96 a – Nichtberücksichtigung von Werterhöhungen):

§ 96 a soll die entschädigungsrechtliche Grundsatzentscheidung des Städtebauförderungsgesetzes (§ 23) auf das allgemeine Städtebaurecht übertragen. Unter Aufrechterhaltung der in den §§ 95 und 96 niedergelegten Entschädigungsprinzipien soll § 96 a Wertsteigerungen, zu deren Entstehung der Eigentümer keine Beiträge leistet und die regelmäßig erst durch Maßnahmen und Leistungen der Allgemeinheit geschaffen werden, nur zu 50 v. H. in die Entschädigung einbeziehen. Auf die allgemeine Begründung wird Bezug genommen. Die Begrenzung der Entschädigung der in Absatz 2 und 3 Satz 1 bezeichneten Werterhöhungen und der innere Zusammenhang der Entschädigungsregelungen mit den Ausgleichsbeträgen bedingen, daß § 96 a nur bei Enteignungen in den Gebieten Anwendung finden kann, die Absatz 1 aufführt; diese Gebiete kommen auch für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 135 a in Betracht. In diesen Gebieten kann weiterhin das limitierte Vorkaufsrecht (§ 28 a) ausgeübt werden. Absatz 3 Satz 2 dient der einheitlichen Bestimmung des Zeitpunkts für die Berechnung des Verkehrswertes als Ausgangswert. Sind die Voraussetzungen hierfür in dem Zeitpunkt, in dem über die Höhe der Entschädigung zu befinden ist, noch nicht gegeben, sieht Absatz 5 eine Nachzahlung vor.

Zu Nr. 47 (§ 100 – Entschädigung in Land):
§ 100 lautet:

„§ 100

Entschädigung in Land

(1) Die Entschädigung ist auf Antrag des Eigentümers in geeignetem Ersatzland festzusetzen, wenn er zur Sicherung seiner Berufstätigkeit, seiner Erwerbstätigkeit oder zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben auf Ersatzland angewiesen ist und

1. der Enteignungsbegünstigte über als Ersatzland geeignete Grundstücke verfügt, auf die er nicht mit seiner Berufstätigkeit, seiner Erwerbstätigkeit oder zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben angewiesen ist oder
2. der Enteignungsbegünstigte geeignetes Ersatzland nach pflichtmäßigem Ermessen der Enteignungsbehörde freihändig zu angemessenen Bedingungen beschaffen kann oder
3. geeignetes Ersatzland durch Enteignung nach § 90 beschafft werden kann.

(2) Unter den Voraussetzungen der Nummern 1 bis 3 des Absatzes 1 ist die Entschädigung auf Antrag des Eigentümers auch dann in geeignetem Ersatzland festzusetzen, wenn ein Grundstück enteignet werden soll, das mit einem Eigenheim oder einer Kleinsiedlung bebaut ist. Dies gilt nicht, wenn nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften der Abbruch des Gebäudes jederzeit entschädigungslos gefordert werden kann.

(3) Die Entschädigung kann auf Antrag ganz oder teilweise in Ersatzland festgesetzt werden, wenn diese Art der Entschädigung nach pflichtmäßigem Ermessen der Enteignungsbehörde unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten billig ist und bei dem Enteignungsbegünstigten die in Absatz 1 Nrn. 1 oder 2 genannten Voraussetzungen vorliegen.

(4) Für die Bewertung des Ersatzlandes gilt § 95 entsprechend. Hierbei kann eine Werterhöhung berücksichtigt werden, die das übrige Grundvermögen des von der Enteignung Betroffenen durch den Erwerb des Ersatzlandes über dessen Wert nach Satz 1 hinaus erfährt. Hat das Ersatzland einen geringeren Wert als das zu enteignende Grundstück, so ist eine dem Wertunterschied entsprechende zusätzliche Geldentschädigung festzusetzen. Hat das Ersatzland einen höheren Wert als das zu enteignende Grundstück, so ist festzusetzen, daß der Entschädigungsberechtigte an den durch die Enteignung Begünstigten eine dem Wertunterschied entsprechende Ausgleichszahlung zu leisten hat. Die Ausgleichszahlung wird mit dem nach § 117 Abs. 3 Satz 1 in der Ausführungsanordnung festgesetzten Tage fällig.

(5) Wird die Entschädigung in Land festgesetzt, so sollen dingliche oder persönliche Rechte, soweit sie nicht an dem zu enteignenden Grundstück aufrechterhalten werden, auf Antrag des Rechtsinhabers ganz oder teilweise nach Maßgabe des § 97 Abs. 2 ersetzt werden. Soweit dies nicht möglich ist oder nicht ausreicht, sind die Inhaber der Rechte gesondert in Geld zu entschädigen; dies gilt für die in § 97 Abs. 4 bezeichneten Berechtigten nur, soweit ihre Rechte nicht durch eine dem Eigentümer gemäß Absatz 4 zu gewährende zusätzliche Geldentschädigung gedeckt werden.

(6) Anträge nach den Absätzen 1, 2, 3 und 5 sind schriftlich oder zur Niederschrift der Enteignungs-

behörde zu stellen, und zwar in den Fällen der Absätze 1 bis 3 vor Beginn und im Falle des Absatzes 5 bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung (§ 109).“

Zu a

Entschädigung in Land ist dann zu gewähren, wenn der Enteignete zur Sicherung seiner Berufstätigkeit, seiner Erwerbstätigkeit oder zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben auf Ersatzland angewiesen ist. Durch die Regelung des § 100 soll nicht einer unerwünschten Bodenspekulation Vorschub geleistet werden. Der neue Absatz 1 sieht daher vor, daß im Enteignungsbeschluß der Verwendungszweck anzugeben ist und daß ein Rückenteignungsanspruch besteht, wenn der Verwendungszweck nicht innerhalb der festgesetzten Frist verwirklicht oder wenn er vor Ablauf der Frist aufgegeben wird.

Zu b

Die Einfügung der Antragsberechtigten in Absatz 3 Satz 1 dient der Klarstellung.

Zu c

Die Änderung in Absatz 4 Satz 1 zieht die Folgerung aus dem neu eingefügten § 96 a.

Zu d

§ 22 Abs. 3 StBauFG hat den Ersatzlandanspruch nach § 100 fortentwickelt; der neue Absatz 7 soll den modifizierten Ersatzlandanspruch in das Bundesbaugesetz übertragen.

Zu Nr. 48 (§ 101 – Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte):

Die zu ändernden Vorschriften des § 101 Abs. 1 Nr. 1 lauten wie folgt:

„§ 101

Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte

(1) Der Eigentümer eines zu enteignenden Grundstücks kann auf seinen Antrag, wenn dies unter Abwägung der Belange der Beteiligten billig ist, ganz oder teilweise entschädigt werden

1. durch Bestellung oder Übertragung von Wohnungseigentum, Teileigentum, Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht an diesem oder einem anderen Grundstück des Enteignungsbegünstigten oder“

Entsprechend § 22 Abs. 3 Satz 1 StBauFG soll die zulässige Art der Entschädigung durch die Möglichkeit, andere Rechte zu gewähren, erweitert werden.

Zu Nr. 48 a (§ 106 – Zustimmung der Obersten Landesbehörde):

Die Regelung des § 106 ist in das Bundesbaugesetz aufgenommen worden, um sicherzustellen, daß die

Notwendigkeit der Enteignung von Industriegelände nach übergeordneten Gesichtspunkten beurteilt wird. Dabei wurde davon ausgegangen, daß die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, auf Grund deren sich der Standort von Industrieanlagen beurteilen läßt, noch nicht festliegen. Dies ist jedoch inzwischen geschehen. § 106 kann daher gestrichen werden.

Zu Nr. 49 (§ 108 – Vorbereitung der mündlichen Verhandlung):

Absatz 3 hat folgenden Wortlaut:

„(3) Werden von einer Enteignung für ein zusammenhängendes Bauvorhaben mehrere Grundstücke betroffen, so sind die Verfahren, die diese Grundstücke betreffen, miteinander zu verbinden.“ Die Änderung entspricht § 22 Abs. 4 StBauFG.

Zu Nr. 50 (§ 109 – Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung):

Die Ergänzung, die eine Beschleunigung des Enteignungsverfahrens bezweckt, entspricht § 22 Abs. 2 StBauFG.

Zu Nr. 51 (§ 109 a – Genehmigungspflicht):

Nach dem geltenden Recht hat die Enteignungsbehörde nach förmlicher Einleitung des Verfahrens keine rechtlichen Handhaben, auf Rechtsvorgänge und Vorhaben Einfluß zu nehmen, die den Enteignungsgegenstand betreffen. Durch bestimmte Rechtsvorgänge und Vorhaben, z. B. bauliche Veränderungen, können aber das Verfahren und die Verwirklichung des Enteignungsunternehmens wesentlich erschwert werden. Der neue § 109 a soll durch Übernahme der in § 51 bezeichneten Rechtsvorgänge und Vorhaben auch während des Enteignungsverfahrens der Enteignungsbehörde die aus der Sicht der Enteignung erforderlichen Überprüfungen ermöglichen. Im Regelfall soll die Genehmigungspflicht mit förmlicher Verfahrenseinleitung (§ 109) beginnen. Nach Absatz 3 kann die Enteignungsbehörde jedoch anordnen, daß die Genehmigungsfrist bereits früher beginnt, d. h. wenn der mit der Genehmigungspflicht verfolgte Sicherungszweck die Vorverlegung erfordert bzw. rechtfertigt, z. B. nach Eingang des Enteignungsantrags (§ 105).

Auf die Erteilung der Genehmigung besteht unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 ein Rechtsanspruch. Absatz 2 ist § 51 Abs. 2 nachgebildet.

Zu Nr. 52 (§ 111 – Teileinigung):

§ 111 hat folgenden Wortlaut:

„§ 111

Teileinigung

Einigen sich die Beteiligten nur über den Übergang oder die Belastung des Eigentums an dem zu

enteignenden Grundstück, jedoch nicht über die Höhe der Entschädigung, so ist § 110 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. Im übrigen nimmt das Enteignungsverfahren seinen Fortgang.“

Die Einfügung soll es entsprechend § 22 Abs. 6 StBauFG ermöglichen, daß bei Teileinigungen sofort die Ausführungsanordnung nach § 117 ergehen kann und nicht zunächst aus formalen Gründen erst der Enteignungsbeschluß erlassen werden muß (vgl. auch die Änderungen der §§ 113 und 117).

Zu Nr. 53 (§ 112 – Entscheidung der Enteignungsbehörde):

Der neue Absatz 1 a soll eine Trennung des Enteignungsverfahrens über den Grund der Enteignung und über die Höhe der Entschädigung ermöglichen. Dadurch wird die Enteignung unter Wahrung der berechtigten Belange der Betroffenen beschleunigt. Absatz 1 a entspricht § 22 Abs. 5 StBauFG.

Zu Nr. 54 (§ 113 – Enteignungsbeschluß):

Die Änderung stellt sicher, daß in den Fällen der Teileinigung nach § 111 und der Vorabentscheidung nach § 112 Abs. 1 a der Enteignungsbeschluß nur noch über die Punkte eine Aussage enthalten muß, über die eine Einigung nicht erzielt bzw. über die noch nicht entschieden wurde.

Zu Nr. 55 (§ 117 – Ausführung des Enteignungsbeschlusses):

§ 117 hat folgenden Wortlaut:

„§ 117

Ausführung des Enteignungsbeschlusses

(1) Ist der Enteignungsbeschluß nicht mehr anfechtbar, so ordnet auf Antrag eines Beteiligten die Enteignungsbehörde seine Ausführung an (Ausführungsanordnung), wenn der durch die Enteignung Begünstigte die Geldentschädigung gezahlt oder zulässigerweise unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme hinterlegt hat.

(2) Die Ausführungsanordnung ist allen Beteiligten zuzustellen, deren Rechtsstellung durch den Enteignungsbeschluß betroffen wird. Die Ausführungsanordnung ist der Gemeinde abschriftlich mitzuteilen, in deren Bezirk das von der Enteignung betroffene Grundstück liegt. § 113 Abs. 3 gilt sinngemäß.

(3) Mit dem in der Ausführungsanordnung festzusetzenden Tag wird der bisherige Rechtszustand durch den im Enteignungsbeschluß geregelten neuen Rechtszustand ersetzt. Gleichzeitig entstehen die nach § 113 Abs. 2 Nr. 6 begründeten Rechtsverhältnisse; sie gelten von diesem Zeitpunkt an als zwischen den an dem Rechtsverhältnis Beteiligten vereinbart.

(4) Die Ausführungsanordnung schließt die Einweisung in den Besitz des enteigneten Grundstücks und des Ersatzlandes zu dem festgesetzten Tag ein.

(5) Die Enteignungsbehörde übersendet dem Grundbuchamt eine beglaubigte Abschrift des Enteignungsbeschlusses und der Ausführungsanordnung und ersucht es, die Rechtsänderungen in das Grundbuch einzutragen.“

Die Änderung des Absatzes 1 und die Einfügung des neuen Absatzes 1 a sind eine Folge der Ergänzung der §§ 111 und 112.

Es wird damit sichergestellt, daß bei Teileinigungen und bei der Vorabentscheidung über die Zulässigkeit der Enteignung z. B. das Eigentum an dem zu enteignenden Grundstück auf den Enteignungsbegünstigten übergehen kann. Der Enteignungsbegünstigte hat jedoch vor Eigentumsübergang eine Vorauszahlung zu leisten und kann im übrigen für den nachverbleibenden Betrag verpflichtet werden, Sicherheit zu leisten.

Zu Nr. 56 (§ 121 – Kosten):

§ 121 hat folgenden Wortlaut:

„§ 121

Kosten

(1) Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Wird einem Antrag auf Rückenteignung stattgegeben, so hat der von der Rückenteignung Betroffene die Kosten des Verfahrens zu tragen.

(2) Die Kosten richten sich nach landesrechtlichen Vorschriften.“

Nach § 121 hat der Antragsteller im Enteignungsverfahren lediglich die Kosten des Verfahrens vor der Enteignungsbehörde zu tragen. Die Kosten einer anwaltschaftlichen Vertretung des Eigentümers in diesem Verfahren werden von § 121 nicht geregelt. Nach der Rechtsprechung sind diese Kosten allerdings als „andere Vermögensnachteile“ im Sinne des § 96 des Bundesbaugesetzes anzusehen, so daß auf diesem Wege dem Eigentümer im Falle seiner Enteignung die Kosten für die anwaltschaftliche Vertretung ersetzt werden. In den Fällen, in denen der Enteignungsantrag abgelehnt, also letztlich zugunsten des Eigentümers entschieden wird, kommt § 96 jedoch nicht zum Zuge. Der Eigentümer muß dann die Kosten seiner anwaltschaftlichen Vertretung selbst tragen.

Diese Rechtslage ist als unbefriedigend empfunden worden. Durch die Änderung des § 121 soll nunmehr sichergestellt werden, daß auch die Kosten einer anwaltschaftlichen Vertretung erstattungsfähig sind, wenn sie zur zweckentsprechenden und erfolgrei-

chen Wahrnehmung der Rechte des Enteigneten notwendig waren. Verschiedene enteignungsrechtliche Gesetze, wie § 48 Abs. 2 des Bundesleistungsgesetzes und § 22 Abs. 2 des Schutzbereichsgesetzes, enthalten bereits entsprechende Regelungen.

Absatz 1 Satz 2 regelt den Fall, in dem ein Grundeigentümer nach dem BBauG einen Anspruch auf Übernahme seines Grundstückes hat, es jedoch nicht zu einer Einigung kommt. Nach der z. Z. geltenden Fassung des § 121 ist es unklar, ob der den Übernahmeanspruch geltendmachende Eigentümer auch die Kosten des Enteignungsverfahrens zu tragen hat. Durch den neuen Satz 2 wird hier der Entschädigungsverpflichtete zur Kostentragung verpflichtet.

Durch Absatz 1 Satz 4 wird klargestellt, daß ein Beteiligter die Kosten zu tragen hat, soweit sein Antrag abgelehnt wird und durch die Behandlung seines Antrages Kosten entstanden sind.

Zu Nr. 56 a (§ 122 – Vollstreckbarer Titel):

Die Ergänzung des Absatzes 1 um eine neue Nummer 4 ergibt sich aus der gesonderten Festsetzung eines Teiles der Entschädigung nach § 96 a Abs. 5 Satz 2.

Zu Nr. 57 (Teil V a – Härteausgleich – §§ 122 a und 122 b):

Zu § 122 a – Härteausgleich bei Enteignungen, Umlegungen und Ausübung des limitierten Vorkaufsrechts:

Die Gründe, die zur Einführung eines Härteausgleichs in das Städtebauförderungsgesetz (§ 85) geführt haben, geben Veranlassung, auch im Bundesbaugesetz den Ausgleich von Härten zu ermöglichen, die sich aus der Anwendung des verstärkten planakzessorischen Instrumentariums, insbesondere aus der Anordnung und Durchführung der Abbruch- und Modernisierungsgebote sowie aus der Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen ergeben können.

Zu § 122 b – Härteausgleich bei Kündigungen und vorübergehender Unbenutzbarkeit oder Räumung von Miet- oder Pachtraum:

Auch § 122 b knüpft an den Härteausgleich im Städtebauförderungsgesetz an. Die neue Vorschrift soll die Gemeinde in die Lage versetzen, den Härteausgleich in den Fällen, die § 85 Abs. 2 Nrn. 4 bis 6 StBauFG bezeichnet, auch bei Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz zu gewähren. Die in § 122 b aufgeführten Härtefälle können sich aus allen städtebaulichen Maßnahmen ergeben, so daß die Beschränkung, die sich nach § 122 a Abs. 2 Nrn. 1 und 2 aus der Anwendung des § 96 a ergibt, hier nicht angebracht ist.

Zu Nrn. 58 bis 60 (Sechster Teil – Erschließung und Ausgleichsbeträge – Dritter Abschnitt – Ausgleichsbeträge – §§ 135 a und 135 b):

Zu § 135 a – Ausgleichsbeträge:

Die Vorschrift über den Ausgleichsbetrag entspricht in den Grundsätzen dem Städtebauförderungsgesetz (§ 41). Sie soll sicherstellen, daß die infolge der Aufstellung, Änderung und Ergänzung sowie Durchführung eines Bebauungsplans eintretenden Wertsteigerungen der Grundstücke der Allgemeinheit in der gleichen Höhe zugeführt werden, wie sie nach § 96 a Abs. 2 und 3 aus der Enteignungsentschädigung ausgeschlossen werden sollen. Auf den allgemeinen Teil der Begründung wird Bezug genommen. Anders als im Städtebauförderungsgesetz kann die Gemeinde in Gebieten, in denen Ausgleichsbeträge erhoben werden, Erschließungsbeiträge erheben. Soweit die Ausgleichsbeträge die Erschließungsbeiträge übersteigen, findet eine Anrechnung statt (Absatz 2 Satz 3 und 4).

Absatz 4 ermöglicht eine Vorauszahlung auf den Ausgleichsbetrag dann zu verlangen, wenn auf einem Grundstück nach § 33 ein Vorhaben genehmigt wird.

Zu § 135 b – Ausgleichsbetrag des Veranlassers:

Die Vorschrift des § 135 b soll den Rechtsgedanken des § 42 StBauFG in das allgemeine Städtebaurecht übertragen.

Zu Nr. 61 (§ 141 – Verkehrswert):

Die Vorschrift übernimmt den Gedanken des § 23 Abs. 3 StBauFG und entwickelt ihn, auch für die Fälle der §§ 40 ff., fort.

Zu Nr. 62 (Teil VII a – Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur – §§ 144 a bis 144 f):

In dem neuen Teil VII a werden die §§ 64 bis 70 des Städtebauförderungsgesetzes mit ihrem sachlichen Inhalt im wesentlichen unverändert in das Bundesbaugesetz übernommen.

Zu § 144 a – Abstimmung von Maßnahmen:

Die Vorschrift entspricht § 64 StBauFG.

Zu § 144 b – Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur:

Die Vorschrift entspricht § 65 StBauFG.

Zu § 144 c – Bauleitplanung und Flurbereinigung:

Die Vorschrift entspricht § 66 StBauFG.

Zu § 144 d – Ersatzlandbeschaffung:

Die Vorschrift entspricht § 68 StBauFG.

Zu § 144 e – Ersatzlandbeschaffung durch gemeinnützige Siedlungsunternehmen:

Die Vorschrift entspricht § 69 StBauFG.

Zu Nr. 62 a und b (§ 155 a – Vollziehung von Verwaltungsakten § 155 b – Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen von Satzungen)

Durch den neuen § 155 a wird sichergestellt, daß bei der Vollziehung von Verwaltungsakten in allen Fällen die landesrechtlichen Vollstreckungsvorschriften anzuwenden sind.

Im Interesse der Bestandskraft von Satzungen nach dem BBauG wird die Geltendmachung von Verfahrensmängeln und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzungen durch den vorgesehenen § 155 b zeitlich eingeschränkt. Dies ist im Interesse der Rechtssicherheit geboten. Denn der Bebauungsplan ist die Grundlage für eine Vielzahl von Vollzugsakten. Auch den Interessen der Bürger ist nicht gedient, wenn ein Bebauungsplan u. U. viele Jahre nach erfolgter Bebauung des Gebiets oder nach Abschluß von Vollzugsmaßnahmen, auf deren Bestandskraft die Mehrzahl der Eigentümer vertraut hat (als Beispiel können Umlegungen genannt werden), aufgrund von dann erst geltendgemachten Form- und Verfahrensmängeln für nichtig erklärt wird. Es ist den Beteiligten zuzumuten, innerhalb der vorgesehenen Jahresfrist diese Mängel geltend zu machen. Dann allerdings ist die Heilung gegenüber jedermann ausgeschlossen.

Durch den vorgesehenen § 155 b werden jedoch nur solche Form- und Verfahrensmängel geheilt, die nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes entstehen können. Gemäß § 86 Abs. 1 StBauFG gilt § 155 b auch für Satzungen nach dem Städtebauförderungsgesetz.

Zu Nr. 63 (§ 156 – Ordnungswidrigkeiten):

Die Ergänzung des § 156 enthält die notwendigen Sanktionen, wenn der Eigentümer ein nach § 39 h zu erhaltendes Gebäude ohne Genehmigung abbricht oder ändert. Gemäß § 13 Abs. 4 des Ordnungswidrigkeitengesetz dabei u. U. das vorgesehene Höchstmaß von 50 000 DM überschritten werden.

Zu Nr. 64 (§ 157 – Antrag auf gerichtliche Entscheidung):

§ 157 Abs. 1 lautet:

„(1) Verwaltungsakte nach dem Vierten und Fünften Teil sowie nach §§ 18, 21 Abs. 3, §§ 28, 40 bis 44, 126 Abs. 2, § 151 Abs. 2 oder § 153 Abs. 3 Satz 2

können nur durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden. Über den Antrag entscheidet das Landgericht, Kammer für Baulandsachen."

Auf die Begründung zu der vorgesehenen Änderung des § 24 Abs. 4 wird Bezug genommen.

Zu Nr. 64 a (§ 158 – Wiedereinsetzung in den vorigen Stand):

Die Ergänzung dient der Klarstellung.

Zu Nr. 65 (§ 162 – Beteiligte)

Durch die Ergänzung wird dem berechtigten Anliegen der Rechtssuchenden und auch der Rechtsanwälte Rechnung getragen, in dem die Vertretung durch einen mit den örtlichen Verhältnissen vertrauten Prozeßbevollmächtigten ermöglicht wird.

Zu Nr. 66 (§ 169 – Berufung, Beschwerde):

§ 169 hat folgenden Wortlaut:

„§ 169
Berufung

Über die Berufung entscheidet das Oberlandesgericht, Senat für Baulandsachen, in der Besetzung mit drei Richtern des Oberlandesgerichts einschließlich des Vorsitzenden und zwei hauptamtlichen Richtern eines Oberverwaltungsgerichts. § 160 Abs. 2 gilt entsprechend."

Durch die ausdrückliche Einbeziehung der „Beschwerde“ in Absatz 1 wird klargestellt, daß zur Entscheidung über sie ebenfalls der Senat für Baulandsachen zuständig ist.

Der neue Absatz 2 entspricht § 159 Abs. 2. Dadurch soll es ermöglicht werden, daß auch die Entscheidungen des zweiten Rechtszuges bei einem von mehreren Oberlandesgerichten oder bei einem Oberlandesgericht zusammengefaßt werden können.

Zu Nr. 67 (§ 171 a – Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen):

Die Vorschrift des § 171 a soll eindeutig klarstellen, daß die Länder, ohne gegen Bundesrecht zu verstoßen, den Gerichten für Baulandsachen auf Landesrecht beruhende Enteignungs- und Entschädigungsverfahren zuweisen können. Die Zuweisung beschränkt sich im Hinblick auf den Aufgabenbereich der Gerichte für Baulandsachen auf Verfahren im Zusammenhang mit Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten oder Rechten an diesen. Es kann nicht das Ziel sein, daß die Gerichte für Baulandsachen zu allgemeinen Enteignungsspruchkörpern werden.

Der Bundesgesetzgeber trägt mit § 171 a auch dem Anliegen mehrerer Länder Rechnung, die sich im

Hinblick auf rechtliche Zweifelsfragen gehindert sehen, auf Landesrecht beruhende Verfahren in Enteignungsangelegenheiten den Gerichten für Baulandsachen zuzuweisen. Durch die Zuweisung dieser Angelegenheiten an die Spruchkörper für Baulandsachen wird – wie bei den in § 157 BBauG bezeichneten Angelegenheiten – die Zweispurigkeit des Rechtsweges vermieden, da die Spruchkörper für Baulandsachen einheitlich über die Rechtmäßigkeit einer enteigneten Maßnahme und über die Entschädigungsfrage entscheiden. Es bleibt jedoch den Landesgesetzgebern überlassen, die Frage der Zweckmäßigkeit einer solchen Zuweisung zu prüfen und den Umfang der Zuweisung zu bestimmen.

Die zuletzt auch in dem Bericht der Kommission zur Reform des Staatshaftungsrechts vorgeschlagene Neuregelung des Rechtsweges in Enteignungsangelegenheiten (vgl. „Reform des Staatshaftungsrechts, Kommissionsbericht“, herausgegeben vom Bundesminister der Justiz und vom Bundesminister des Innern, Oktober 1973, insbesondere S. 11, 62 f.) spricht nicht gegen die Einfügung des § 171 a in das Bundesbaugesetz. Ob und wann diese Vorschläge verwirklicht werden können und wie dann der Rechtsweg in Enteignungsangelegenheiten geregelt werden wird, ist gegenwärtig noch nicht zu übersehen. Aus diesem Grunde ist es sachgerecht, für die in der Vorschrift genannten Enteignungsangelegenheiten die Möglichkeit vorzusehen, die Zweispurigkeit des Rechtsweges durch eine Zuweisung an die Spruchkörper für Baulandsachen zu vermeiden.

Artikel 2: Entschädigungen

Auf die Begründung zur Änderung des § 34 des Bundesbaugesetzes wird Bezug genommen.

Artikel 3: Ergänzende Vorschriften

§ 1 – Ermächtigungen:

Die Vorschrift entspricht § 91 StBauFG.

Artikel 4: Überleitungs- und Schlußvorschriften

Zu § 1 – Überleitungsvorschriften für die Aufstellung von Bauleitplänen:

Die Vorschrift entspricht der Überleitungsregelung § 174 Abs. 1 Satz 1 BBauG.

Der Auslegung des Entwurfs eines Bebauungsplans geht regelmäßig ein über mehrere Jahre sich erstreckendes Verfahren voraus. Würden die Gemeinden verpflichtet, nunmehr die neuen Verfahrensvorschriften dieses Gesetzes anzuwenden, so müßte das bisherige Verfahren wiederholt werden. Dies würde eine nicht vertretbare Verzögerung für die Aufstellung der Bauleitplätze bedeuten.

Zu § 2 – Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht:

Absatz 1 geht davon aus, daß das neue Recht grundsätzlich für Verkaufsfälle aus der Zeit vor Inkrafttreten dieses Gesetzes nicht anzuwenden ist. Dies gilt sowohl in den Fällen, in denen die Gemeinde das Vorkaufsrecht vor Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits ausgeübt hat, als auch dann, wenn der Verkauf eines Grundstücks vor Inkrafttreten dieses Gesetzes getätigt wurde und das Vorkaufsrecht nach Inkrafttreten ausgeübt wird.

Absatz 2 schützt das berechtigte Vertrauen des Erwerbers von Rechten an einem Grundstück.

Zu § 3 – Überleitungsvorschriften für Entschädigungs- und Ausgleichsleistungen sowie Ausgleichsbeträge:

Sind vor Inkrafttreten dieses Gesetzes Bauleitpläne rechtsverbindlich geworden oder haben sie eine bestimmte Planreife erlangt, so besteht grundsätzlich ein Rechtsanspruch auf Genehmigung eines den Festsetzungen bzw. künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechenden Vorhabens. Der Eigentümer sowie der Rechtsverkehr berücksichtigen diese Rechtsposition bei den das Grundstück betreffenden Dispositionen. Der Schutz des berechtigten Vertrauens legt nahe, die infolge dieser Rechtsposition bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes eintretenden Wertsteigerungen bei der Bemessung von Entschädigungs- und Ausgleichsleistungen in der Enteignung und in der Umlegung sowie bei der Bemessung von Ausgleichsbeträgen zu berücksichtigen (Absatz 1). Entsprechendes muß gelten, wenn nach Inkrafttreten dieses Gesetzes ein Bebauungsplan zuungunsten eines Eigentümers geändert wird, der das Grundstück – ohne Spekulationsabsicht – zum Zwecke der Bebauung im Vertrauen auf den

Bebauungsplan vor Inkrafttreten des Gesetzes erworben hat (Absatz 3).

Der Grundgedanke einer weiteren Überleitungsvorschrift könnte sein, daß in näher zu bestimmender Weise solche Bodenwerte geschützt werden, die Grundlage eines rechtlich erheblichen Vorganges vor Inkrafttreten des Gesetzes gewesen sind. Für die Ausgestaltung des Schutzes im einzelnen sollte der Grundsatz des Schutzes des berechtigten Vertrauens Maßstab und Richtschnur sein. Hierüber wird im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu befinden sein, wenn der Inhalt der übrigen bodenrechtlichen Regelungen eines novellierten Bundesbaugesetzes feststeht.

Zu § 4 – Überleitungsvorschriften für Umlegungs- und Enteignungsverfahren:

Die Vorschrift entspricht sinngemäß § 6 Abs. 5 und 6 StBauFG. Sie bezweckt den Bestandsschutz einmal getroffener Entscheidungen und ihnen entsprechenden Einigungen.

Artikel 5: Neubekanntmachung des Bundesbaugesetzes

Die Vorschrift enthält die übliche Klausel.

Artikel 6: Berlin-Klausel

Die Vorschrift enthält die übliche Berlin-Klausel.

Artikel 7: Inkrafttreten

Das Gesetz soll am ersten Tage des auf die Verkündung folgenden Monate in Kraft treten.

Stellungnahme des Bundesrates

1. Zu Artikel 1 Nr. 1 und 2 (Überschrift und § 1)

In Artikel 1 sind die Nummern 1 und 2 zu streichen.

Begründung

1. Für eine gesetzliche Fixierung des Begriffs „umfassende Entwicklungsplanung der Gemeinde“ fehlt die Gesetzgebungskompetenz des Bundes. Artikel 74 Nr. 18 GG läßt nur bodenrechtliche Regelungen des Bundes zu. Die „umfassende Entwicklungsplanung der Gemeinde“ umfaßt jedoch Bereiche, die dem Kommunalverfassungs- und Kommunalfinanzrecht angehören und damit in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder fallen. Ist ein Sachbereich der Gesetzgebung des Bundes nicht zugänglich, so darf der Bund auch keine Bestimmungen treffen, die den Sachbereich inhaltlich oder begrifflich bestimmen.
2. Der Begriff der „umfassenden Entwicklungsplanung der Gemeinde“ ist in Wissenschaft und Praxis bisher nicht hinreichend konkretisiert. Eine Übernahme dieses Begriffs durch den Gesetzgeber kann erst erfolgen, wenn Inhalt und Funktion des Begriffs geklärt sind.
3. Bevor nicht geklärt ist, welcher Bedeutungsinhalt der „umfassenden Entwicklungsplanung der Gemeinde“ zukommt, ist es auch nicht möglich, einen Teil dieser Entwicklungsplanung als „städtebauliche Entwicklungsplanung“ begrifflich auszuheben. Es besteht die Gefahr, daß sich in der Praxis die „städtebauliche Entwicklungsplanung“ als dritte Planungsebene unterhalb der „umfassenden Entwicklungsplanung“ und oberhalb der herkömmlichen Bauleitplanung entwickelt.
4. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, daß die Einführung jeder zusätzlichen in ihrem Inhalt und Wirkungsgrad noch nicht hinreichend bestimmten Planung das bisher schon schwerfällige Verfahren der Bauleitplanung in unerträglicher Weise belasten wird. Das ist zu erwarten, obwohl keine rechtliche Verpflichtung zur Entwicklungsplanung besteht. Gegenwärtig ist bereits für die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ein Zeitraum von durchschnittlich drei bis fünf Jahren zu veranschlagen. Zahlreiche Gemeinden sind bereits gegenwärtig kaum in der Lage, das Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen zu handhaben.

2. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 1 a Abs. 1)

In Absatz 1 ist folgender Satz anzufügen:

„Dabei ist ein ausgewogenes Verhältnis von Freiflächen und bebauten Flächen sicherzustellen.“

Begründung

Die Aufgabe einer umweltbewußten Bauleitplanung darf sich nicht auf die Vorbereitung und Leitung der Grundstücksnutzung beschränken. Die Nutzungsarten müssen auch in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen.

3. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 1 a Abs. 3)

Absatz 3 ist wie folgt zu fassen:

„(3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung oder sobald es zur Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung erforderlich ist.“

Begründung

Diese Fassung soll sicherstellen, daß die Pflicht zur Aufstellung von Bauleitplänen sich nicht nur aus den örtlichen Belangen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, sondern auch aus den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ergeben kann. Es erweist sich immer mehr als notwendig, ausreichende Flächen für Zwecke der überörtlichen Wirtschaftsstruktur einschließlich der Infrastruktur (z. B. Energieversorgung) in den Bauleitplänen auszuweisen.

4. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 1 a Abs. 4)

In Absatz 4 ist der zweite Halbsatz zu streichen.

Begründung

Die Entwicklungsplanung ist nach der Konzeption des Entwurfs eine freiwillige Aufgabe der Gemeinde. Die Gemeinden sind hiernach frei in der Entscheidung, ob sie eine Entwicklungsplanung aufstellen wollen und welchen Inhalt diese Planung haben soll. Unter diesen Voraussetzungen muß der Gemeinde auch die Entscheidung darüber belassen bleiben, in welcher Weise sich die Entwicklungsplanung auf die Bauleitplanung auswirken soll.

Da für die städtebauliche Entwicklungsplanung weder eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange noch eine Beteiligung der Bürger gesetzlich geregelt werden soll und kann, da die

städtebauliche Entwicklungsplanung auch nicht der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden muß und auch nicht in einem förmlichen Verfahren darauf überprüft wird, ob sie den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist, kann sie nicht den Anspruch auf Verbindlichkeit wie ein Bauleitplan haben, der unter all diesen verfahrensmäßigen Garantien zustande gekommen ist.

Im übrigen Folge der Streichung des Artikels 1 Nr. 1 und 2.

5. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 1 a Abs. 5)

In Absatz 5 sind in Satz 2 nach dem Wort „Eigentumsbildung“ die Worte „weiter Kreise der Bevölkerung“ einzufügen.

Begründung

Durch die Ergänzung soll klargestellt werden, daß die Eigentumsbildung für alle Bevölkerungsschichten anzustreben ist.

6. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 1 a Abs. 6 Satz 1)

In Absatz 6 sind nach den Worten „der Wirtschaft,“ die Worte „der Energieversorgung,“ einzufügen.

Begründung

Anlagen der Energieversorgung werfen häufig besondere planerische Probleme auf, die frühzeitig bedacht werden sollten.

7. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 1 a Abs. 6 Sätze 1 und 2)

In Satz 1 sind nach dem Wort „Zivilbevölkerung“ folgende Worte einzufügen: „, sowie die von den Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge“.

Als Folge ist Satz 2 zu streichen.

Begründung

Nach dem Entwurf müssen die Belange der Kirche berücksichtigt werden, während die weiteren für die Planung erheblichen Belange beachtet werden sollen. Es besteht kein Anlaß, die Belange der Kirchen in dieser Weise in der Umschreibung der Ziele der Bauleitplanung für vorrangig zu erklären.

8. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 1 a Abs. 6 Satz 3)

Satz 3 ist eingangs wie folgt zu fassen:

„Land- oder forstwirtschaftlich ...“.

Begründung

Es ist notwendig, die Vorschrift auch auf forstwirtschaftlich genutzte Flächen auszudehnen.

9. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 1 a Abs. 6 Satz 3)

In Satz 3 sind von dem Wort „genutzte“ die Worte „oder für Wohnzwecke“ einzufügen.

Begründung

Die Ergänzung soll die Umwidmung von Wohnflächen für andere Zwecke erschweren. Das Problem, die Altstädte und ihre Randgebiete zu erhalten und auch sonst Wohngebiete vor sozial unerwünschten Änderungen des Nutzungszwecks zu bewahren, ist praktisch so gewichtig und politisch so bedeutsam, daß eine eigene Gesetzesvorschrift, die die maßgebenden Grundsätze der Bauleitplanung für diesen Fall klar ausdrückt, angebracht ist.

10. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 1 a Abs. 5 und 6)

Der Bundesrat ist der Auffassung, daß im Laufe des weiteren Gesetzgebungsverfahrens die Absätze 5 und 6 neu geordnet und die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Bedürfnisse und Belange sowie ihr gegenseitiges Verhältnis übersichtlicher dargestellt werden sollten.

11. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 1 a Abs. 7)

Absatz 7 ist wie folgt zu fassen:

„(7) Bei Anwendung der Grundsätze der Absätze 5 und 6 sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“

Begründung

Das Abwägungsgebot sollte in der bisherigen Fassung erhalten bleiben, nachdem durch die Rechtsprechung (grundlegend BVerwG vom 12. Dezember 1969 – BVerwGE 34, 301; zuletzt BVerwGE 41, 67) das planerische Ermessen und die dabei zu beachtenden, behördlich und gerichtlich nachprüfbaren Schranken in der notwendigen differenzierten Weise herausgearbeitet und geklärt worden sind. Eine neue gesetzliche Formulierung könnte hier nur neue Fragen aufwerfen, in sachlich nicht gerechtfertigter Weise vergrößern und Akzente verschieben.

12. Zu Artikel 1 Nr. 4 Buchstabe c (§ 2 Abs. 3 a)

Absatz 3 a ist wie folgt zu fassen:

„(3a) Die Gemeinde soll die Bürger möglichst frühzeitig über die Grundlagen sowie die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Bauleitplanung in geeigneter Weise unterrichten und allgemein Gelegenheit zur Äußerung geben. Soweit verschiedene Lösungen, die sich wesentlich unterscheiden, in Betracht gezogen werden, sollen diese aufgezeigt werden. Sätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden, wenn oder soweit die Bauleitplanung für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nur von unerheblicher Bedeutung ist.“

Begründung

Nach der Rechtsprechung bedeutet ein „Soll“ in der Regel auch ein „Muß“, hat also ähnlich Verbindlichkeit für die Gemeinde. Bei einer Sollvorschrift kann jedoch davon ausgegangen werden, daß bei gerichtlicher Überprüfung die Gefahr der Nichtigerklärung der aufgestellten Bauleitpläne geringer ist. Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist im Entwurf entsprechend dem geltenden Recht ebenfalls eine Sollvorschrift vorgesehen.

Alternativen sollten nur dann aufgezeigt werden, wenn sie tatsächlich erarbeitet worden sind. Verschiedene Lösungen, die gar nicht in Betracht gezogen werden, nur zum Zwecke einer breiteren Diskussion zu entwickeln, würde zu einer unvermeidbaren Belastung der Gemeinden führen.

Die Vorschrift, einen Bericht über die Erörterung abzufassen, in den jedermann Einsicht nehmen kann, ist überflüssig. Der Bürger, der mit dem Planentwurf nicht einverstanden ist, kann während der Auslegung Bedenken und Anregungen vorbringen.

Auf eine allgemeine Unterrichtung und Erörterung, die einen nicht unerheblichen Arbeits- und Zeitaufwand bedingen, kann bei geringfügigen Planungen, bei denen auch die Auswirkungen und der Kreis der Betroffenen überschaubar sind, verzichtet werden.

13. Zu Artikel 1 Nr. 4 Buchstabe c (§ 2 Abs. 3 a)

Der Bundesrat weist für das weitere Gesetzgebungsverfahren darauf hin, daß zwischen der in dem neuen Absatz 3 a des § 2 vorgesehenen erweiterten Beteiligung der Bürgerschaft an der Bauleitplanung und den Bestimmungen, die vornehmlich der Neuordnung des Bodenrechts dienen sollen (§§ 28 a, 60 a, 96 a, 135 a) ein innerer Zusammenhang besteht. Die bisherige Erfahrung hat immer wieder deutlich gezeigt, daß alsbald nach Bekanntwerden der ersten Anzeichen städtebaulicher Planungsabsichten die Bodenpreise in den jeweiligen Gebieten eine lebhaftere Bewegung erfahren. Vielfach ist hierdurch der für das beabsichtigte Vorhaben erforderlich gewesene Grunderwerb durch die öffentliche Hand oder durch sonstige Beteiligte sehr erschwert worden, soweit nicht in einzelnen Fällen das Vorhaben gänzlich aufgegeben werden mußte.

Da der vorliegende Entwurf vorsieht, daß ein namhafter Anteil der durch künftige Bauleitplanung eintretenden Wertsteigerungen bei den bisherigen Grundstückseigentümern verbleiben soll, erscheinen solche Befürchtungen auch künftig noch sehr berechtigt. Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte daher überlegt werden, ob in den Fällen, in denen solche Preisbewegungen im besonderen Maße zu befürch-

ten sind, die vorgesehenen Vorschriften zur Bürgerbeteiligung in besonderer Weise modifiziert werden sollten.

14. Zu Artikel 1 Nr. 4 Buchstabe d (§ 2 Abs. 5 Satz 2)

In § 2 Abs. 5 Satz 2 sind nach den Worten „sonstige Maßnahmen“ die Worte „sowie deren zeitliche Abwicklung“ einzufügen.

Begründung

In teilweiser Anlehnung an § 38 StBauFG soll sich die Auskunft der Träger öffentlicher Belange auch auf die zeitliche Abwicklung ihrer Planungen und sonstigen Maßnahmen erstrecken.

15. Zu Artikel 1 Nr. 4 Buchstabe d (§ 2 Abs. 5 Satz 3)

In § 2 Abs. 5 Satz 3 sind die Worte „oder der Gemeinde vor Ablauf der Frist den Zeitraum mitteilen, den sie voraussichtlich für die Abgabe ihrer Stellungnahme benötigen werden“ zu streichen.

Begründung

Der ausdrückliche Hinweis im Gesetz läßt befürchten, daß Träger öffentlicher Belange über das Notwendige hinaus von der Möglichkeit Gebrauch machen, ihre Stellungnahme hinauszuschieben.

16. Zu Artikel 1 Nr. 4 nach Buchstabe d (§ 2 Abs. 6)

In Nummer 4 ist nach Buchstabe d folgender neuer Buchstabe d 1 einzufügen:

„d 1) In Absatz 6 wird nach Satz 4 folgender neuer Satz eingefügt:

„Gehen mehr als 100 Anregungen und Bedenken mit im wesentlichen gleichen Inhalt ein, genügt es, wenn öffentlich bekanntgemacht wird, wo und wann das Prüfungsergebnis eingesehen werden kann.“

Begründung

Der Vorschlag lehnt sich an § 17 des Entwurfs eines Energieversorgungsgesetzes in der Fassung vom 30. Mai 1973 und an § 10 Abs. 8 des Bundesimmissionsschutzgesetzes an. Dadurch soll bei Masseneinwendungen, die einen im wesentlichen gleichen Inhalt haben, die übermäßige Belastung des Verfahrens eingeschränkt werden. Eine solche Regelung ist auch bei Anregungen und Bedenken notwendig geworden, weil durch die Aktivität von Bürgerinitiativen Masseneinwendungen in sehr hoher Zahl eingehen.

17. Zu Artikel 1 Nr. 5 (§ 3 Abs. 1)

In § 3 Abs. 1 ist Satz 1 nach den Worten „bestimmt wird“ wie folgt zu fassen:

„oder ein gemeinsamer Flächennutzungsplan einen gerechten Ausgleich der verschiedenen Belange ermöglichen.“

Begründung

Die Änderung stellt klar, daß das Ergebnis der gemeinsamen Planung stets nur ein gemeinsamer Flächennutzungsplan ist.

18. Zu Artikel 1 Nr. 5 (§ 3 Abs. 2)

In § 3 Abs. 2 Satz 1 sind am Satzende die Worte „im Flächennutzungsplan“ zu ersetzen durch die Worte „in ihren Flächennutzungsplänen“.

Begründung

Die Änderung beseitigt eine Unklarheit. Im Falle des Absatzes 2 handelt es sich um mehrere Flächennutzungspläne.

19. Zu Artikel 1 Nr. 6 (§ 4 Abs. 2 und 3)

a) Nummer 6 ist eingangs wie folgt zu fassen:

„6. § 4 wird wie folgt geändert:“.

b) In den Buchstaben a und b sind vor den Worten „Satz 1“ sowie in Buchstabe c vor den Worten „Satz 2“ jeweils einzufügen die Worte „Absatz 2“.

c) Nach Buchstabe c ist folgender neuer Buchstabe d einzufügen:

d) In Absatz 3 Satz 2 werden hinter dem Wort „Landesregierung“ die Worte „oder die von ihr bestimmte Stelle“ eingefügt.

Begründung zu a) bis c)

Die Änderungen unter a) und b) haben lediglich redaktionelle Bedeutung im Zusammenhang mit der Änderung unter c). Die Änderung unter c) soll es den Ländern ermöglichen, auch eine andere Stelle für zuständig zu erklären, um damit die Funktionalreform zu erleichtern.

20. Zu Artikel 1 Nr. 6 Buchstabe b (§ 4 Abs. 2 Satz 1 a)

Absatz 2 Satz 1 a ist wie folgt zu fassen:

„Ist der Zusammenschluß aus Gründen der Raumordnung und Landesplanung geboten, kann den Antrag auch die von der Landesregierung bestimmte Stelle stellen.“

Begründung

Anpassung an sonstige Zuständigkeitsvorschriften des BBauG (vgl. § 2 Abs. 3 Satz 1) und des

Gesetzentwurfs (vgl. den durch Artikel 1 Nr. 6 Buchstabe c geänderten § 4 Abs. 2 Satz 2; ferner den durch Artikel 1 Nr. 66 neugefaßten § 169 Abs. 2 Sätze 1 und 2). Andernfalls müßten einige Länder nach ihrer Verfassungslage die Zuständigkeiten teilweise durch Rechtsverordnung, teilweise durch Gesetz festlegen.

21. Zu Artikel 1 Nr. 6 nach Buchstabe d – neu – (§ 4 Abs. 8)

In Nummer 6 ist nach Buchstabe d – neu – folgender neuer Buchstabe e einzufügen:

e) In Absatz 8 wird folgender Satz 2 angefügt:

„Bei Zusammenschluß durch besonderes Landesgesetz oder aufgrund von Landesrecht können den hierdurch gebildeten Verbänden und sonstigen kommunalen Körperschaften auch dann Aufgaben nach diesem Gesetz und dem Städtebauförderungsgesetz übertragen werden, wenn die Gemeinden nicht an der Willensbildung des Verbandes beteiligt sind.“

Begründung

Die Verflechtung von Gemeinden in Verdichtungsräumen kann so umfassend sein, daß eine geordnete Entwicklung des Raumes nur durch einen besonderen, gesetzlich gebildeten „Umlandverband“ gewährleistet werden kann und ihm Aufgaben nach dem Bundesbaugesetz, insbesondere Aufgaben der Bauleitplanung, übertragen werden.

Um Entscheidungen objektiv zum allgemeinen Wohl treffen zu können, wird in Betracht gezogen werden müssen, die Willensbildung des Verbandes von dem Willen der einzelnen, von ihm erfaßten Gemeinden unabhängig zu machen und einem Gremium zu übertragen, das unmittelbar von den Bürgern des Verbandsgebietes gewählt wird. Zur Vermeidung von Zweifeln, die sich aus § 147 Abs. 1, 2. Alternative BBauG ergeben können, ist es notwendig klarzustellen, daß der Landesgesetzgeber nicht gehindert ist, Aufgaben nach dem Bundesbaugesetz auch auf Verbände dieser Art zu übertragen. Ein Verstoß gegen die Selbstverwaltungsgarantie der Gemeinden nach Artikel 28 Abs. 2 Satz 1 des Grundgesetzes ist nicht anzunehmen, da diese Garantie unter dem Gesetzesvorbehalt („im Rahmen der Gesetze“) steht und die Aufgabe der Bauleitplanung in Verdichtungsräumen nicht dem Kernbereich der Selbstverwaltung anzurechnen ist.

22. Zu Artikel 1 Nr. 7 (§ 4 a Abs. 1)

Absatz 1 ist wie folgt zu fassen:

„(1) Werden Gemeinden in ihrem Gebiet oder Bestand geändert oder geht die Zuständigkeit zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen auf Verbände oder sonstige kommunale

Körperschaften über, so gelten unbeschadet abweichender landesrechtlicher Regelungen bestehende Flächennutzungspläne fort. Dies gilt auch für räumliche und sachliche Teile der Flächennutzungspläne. Die Befugnis und die Pflicht der Gemeinde, eines Verbands oder einer sonstigen Körperschaft, fortgeltende Flächennutzungspläne aufzuheben oder für das neue Gemeindegebiet zu ergänzen oder durch einen neuen Flächennutzungsplan zu ersetzen, bleibt unberührt."

Begründung

Die im Gesetzentwurf vorgesehene Regelung würde bewirken, daß die meisten Flächennutzungspläne in absehbarer Zeit ungültig werden. Änderungen im Gebiet einer Gemeinde stellen – etwa im Zusammenhang mit Flurbereinigungsverfahren – einen alltäglichen Vorgang dar. Es wäre widersinnig, einen Flächennutzungsplan nur deshalb lediglich drei Jahre fortgelten zu lassen, weil anläßlich einer Flurbereinigung oder einer Straßenbaumaßnahme einige qm Fläche eingemeindet werden. Eine praktikable Regelung muß deshalb von der grundsätzlichen Fortgeltung von Flächennutzungsplänen ausgehen, aber gleichzeitig Raum für abweichende landesrechtliche Regelungen lassen.

Für den Übergang der Planungszuständigkeit auf Verbände oder sonstige kommunale Körperschaften (§ 4 Abs. 8) sollte für die zeitliche Fortgeltung der Flächennutzungspläne das gleiche gelten wie bei Gebietsänderungen.

Die Vorschrift in Satz 3 ist entsprechend zu ergänzen.

23. Zu Artikel 1 Nr. 8 Buchstabe a (§ 5 Abs. 1), Artikel 1 Nr. 10 Buchstabe a (§ 9 Abs. 1)

In der Rechtsprechung, z. B. des Hess. VGH, Urteil vom 25. Januar 1974 – IV OE 28/73 – wird die Auffassung vertreten, daß für ein und dasselbe Gebiet die städtebauliche Ordnung durch einen einzigen Bebauungsplan umfassend zu regeln ist. Falls sich diese Auffassung durchsetzt, müßte Entsprechendes auch für den Flächennutzungsplan gelten.

Die Darstellungen und Festsetzungen in einem Plan bereiten aber schon rein technisch erhebliche Schwierigkeiten und bedürfen vielfach, um eindeutig und verständlich zu sein, mehrerer Pläne, die zusammen den Flächennutzungsplan oder den Bebauungsplan darstellen. Auch kann es notwendig sein, zusammenhängende Festsetzungen, wie Straßenzüge und Grünplanungen, in einen besonderen Teilplan aufzunehmen, der mehrere Bebauungsplanbereiche umfaßt. Ferner kann die Festsetzung zu unterschiedlichen Zeiten erfolgen und räumliche Gliederungen erfordern, die nicht mit den vor-

handenen Bebauungsplangrenzen übereinstimmen. Es ist – auch aus Gründen der Prüfung durch die höhere Verwaltungsbehörde – nicht sinnvoll, solche zusammenhängenden Festsetzungen auf verschiedene Bebauungsplanbereiche zu verteilen, insbesondere wenn nur die Gesamtschau eine fachliche Beurteilung ermöglicht.

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte ausgewertet werden und ggf. im Gesetz klargestellt werden, daß räumliche und sachliche Teilpläne zulässig sind.

24. Zu Artikel 1 Nr. 8 Buchstabe b (§ 5 Abs. 2 Nr. 2)

In § 5 Abs. 2 Nr. 2 sind die Worte „kulturellen Gebäuden und Einrichtungen“ zu ersetzen durch die Worte „sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“.

Begründung

Notwendige Vervollständigung um wesentliche Gesichtspunkte.

25. Zu Artikel 1 Nr. 8 nach Buchstabe c (§ 5 Abs. 2 Nr. 6)

In Nummer 8 ist nach Buchstabe c folgender Buchstabe c 1 einzufügen:

„c 1) In Absatz 2 wird Nummer 6 wie folgt gefaßt:

„6. die Wasserflächen, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen sowie die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind;“.

Begründung

Die vorgeschlagene Ergänzung soll eine Klarstellung bringen, durch die Zweifeln, die in der Praxis aufgetreten sind, entgegengewirkt werden soll.

26. Zu Artikel 1 Nr. 8 nach Buchstabe e (§ 5 Abs. 6) und Nummer 10 nach Buchstabe c (§ 9 Abs. 4)

a) In Nummer 8 ist nach Buchstabe e folgender Buchstabe e 1 einzufügen:

„e 1) Absatz 6 wird gestrichen.“

b) In Nummer 10 ist nach Buchstabe c folgender Buchstabe d anzufügen:

„d) In Absatz 4 wird Satz 2 gestrichen.“

Begründung zu a) und b)

Der Vorrang der Bauleitplanung vor Landschaftsschutzbestimmungen vernachlässigt die

Belange des Naturschutzes. Es kann verlangt werden, daß Landschaftsschutzverordnungen aufgehoben werden, bevor entgegenstehende Bauleitpläne aufgestellt werden.

Im übrigen Folgeänderung in § 9 Abs. 4 BBauG.

27. Zu Artikel 1 Nr. 10 Buchstabe a (§ 9 Abs. 1 Nr. 6)

In § 9 Abs. 1 Nr. 6 sind die Worte „unter Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen“ zu streichen.

Begründung

Die Bestimmung ist an dieser Stelle rechtssystematisch verfehlt. § 9 BBauG befaßt sich mit den möglichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes, ohne die materiellen Voraussetzungen für einzelne Festsetzungen zu bestimmen. Die Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen ist eine Frage der Anwendung der Planungsgrundsätze und des Abwägungsgebots des § 1 a.

28. Zu Artikel 1 Nr. 10 Buchstabe a (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)

In § 9 Abs. 1 ist Nummer 14 wie folgt zu fassen:

„14. Die Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können;“.

Begründung

Die vorgeschlagene Ergänzung folgt aus dem Ergänzungsvorschlag zu Artikel 1 Nr. 8 nach Buchstabe c (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BBauG).

Für einen Teil der dort vorgesehenen Darstellungen im Flächennutzungsplan haben sich entsprechende Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan nach den Erfahrungen der Praxis als notwendig erwiesen. Für einen anderen Teil der Flächen, insbesondere hinsichtlich der Flächen für die Wasserwirtschaft, sind jedoch Festsetzungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz und den Landeswassergesetzen möglich. Wie nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 in der Fassung des Gesetzentwurfs kann es auch hier nicht darum gehen, daß die Gemeinden hier z.B. Wasserschutz- oder Schongebiete nach neuerem Recht festsetzen (vgl. amtliche Begründung zu Artikel 1 Nr. 10 Buchstabe a, BR-Drucksache 300/74 S. 40). Hierfür bedarf es mit Rücksicht auf § 9 Abs. 2 in der Fassung des Gesetzentwurfs der o. a. Einschränkung.

29. Zu Artikel 1 Nr. 10 Buchstabe a (§ 9 Abs. 1 Nr. 22)

In Absatz 1 Nr. 22 sind die Worte „mit Ausnahme der land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen im Sinne des Gesetzes über die Bodennutzungs- und Ertragsverhältnisse vom 23. Juni 1964 in der Fassung des Gesetzes vom 21. Dezember 1970 (Bundesgesetzbl. I S. 1876)“ zu streichen.

Begründung

Diese Einschränkung widerspricht dem Ziel der Bauleitplanung, auch der „Gestaltung des ... Landschaftsbildes“ zu dienen. Es besteht kein Grund, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen generell von der ohnehin unter dem Erforderlichkeitsgebot stehenden Festsetzungspflicht nach Nummer 22 zu befreien. Außerdem bezeichnet das für Zwecke der Statistik erlassene Gesetz über Bodennutzungs- und Ertragsverhältnisse vom 23. Juni 1964 i.d.F. des Gesetzes vom 21. Dezember 1970 (BGBl. I S. 1876), die „land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen“ nicht zweifelsfrei.

30. Zu Artikel 1 Nr. 10 Buchstabe b (§ 9 Abs. 1 c)

In § 9 Abs. 1 c sind die Worte „bestimmter im Bebauungsplan bezeichneter“ zu ersetzen durch das Wort „von“ sowie folgender neuer Satz 2 anzufügen:

„Die Einrichtungen und Anlagen sind im Bebauungsplan zu bezeichnen.“

Begründung

Die Änderung stellt klar, daß alle Einrichtungen und Anlagen im Bebauungsplan bezeichnet werden müssen.

31. Zu Artikel 1 Nr. 10 Buchstabe b (§ 9 Abs. 1 c)

In Absatz 1 c sind hinter dem Wort „Folgeeinrichtungen“ nach einem Komma folgende Worte einzufügen:

„, namentlich zur schadlosen Abwassersammlung und -beseitigung und zur Abfallbeseitigung,“.

Begründung

Die bauliche Nutzung des Gebiets eines Bebauungsplans darf grundsätzlich erst dann erfolgen, wenn die Entsorgung für Abwasser und Abfall sichergestellt ist. Dies sollte auch im Gesetz ausdrücklich hervorgehoben werden. Erfahrungen der Vergangenheit haben gezeigt, daß diesen Erfordernissen des Umweltschutzes wesentliche Bedeutung zukommen und ihre Nichtbeachtung zu erheblichen Schäden führen kann.

32. Zu Artikel 1 Nr. 10 Buchstaben a und b (§ 9)

Die Bundesregierung wird gebeten, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, ob durch neu zu schaffende gesetzliche Vorschriften erreicht werden kann, daß bei Lage eines Grundstücks im Einwirkungsbereich toxischer Stäube die Gemeinde die Möglichkeit hat, durch Negativfestsetzungen oder auf andere Weise bestimmte Nutzungen, z. B. den Anbau von Gemüse oder Futterpflanzen, zu verbieten. Hierbei könnte möglicherweise an eine Ergänzung des Katalogs des § 9 Abs. 1 gedacht werden. Für eine derartige rechtliche Möglichkeit besteht in Einwirkungsbereichen einschlägiger industrieller Anlagen ein akutes praktisches Bedürfnis.

33. Zu Artikel 1 Nr. 10 Buchstabe c (§ 9 Abs. 2)

In Absatz 2 sind die Worte „, für die eine konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes nicht besteht,“ zu streichen.

Begründung

Auch dort, wo der Bund von seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz keinen bzw. keinen abschließenden Gebrauch gemacht hat, kann es sich als notwendig erweisen, auf Landesrecht beruhende Regelungen nicht bodenrechtlicher Art als Festsetzungen in Bebauungspläne aufzunehmen.

34. Zu Artikel 1 Nr. 10 Buchstabe c (§ 9 Abs. 6)

In Absatz 6 sind die Sätze 4 und 5 durch folgenden Satz 4 zu ersetzen:

„In der Begründung soll auf die Maßnahmen hingewiesen werden, die zur Verwirklichung des Bebauungsplans alsbald getroffen werden sollen; die überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde dadurch voraussichtlich entstehen, und die vorgesehene Finanzierung sollen angegeben werden.“

Begründung

Die Begründung des Bebauungsplanes soll dadurch, daß ihr Gegenstand konkreter bestimmt wird, von vager Unverbindlichkeit befreit und aussagekräftiger gestaltet werden.

35. Zu Artikel 1 Nr. 11 (§ 11 vor Satz 4)

In Nummer 11 ist vor dem einzufügenden Satz 4 folgender Satz einzufügen:

„Die Genehmigung ist insbesondere zu versagen, wenn keine Aussicht besteht, daß die erforderlichen Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs, Erschließungsanlagen, Gemeinbedarfs- oder sonstige Folgeeinrichtungen innerhalb eines absehbaren Zeitraums geschaffen werden.“

Die Eingangsworte sind entsprechend zu ändern.

Begründung

Der dem Gesetzentwurf zugrunde liegende Gedanke, daß Bebauungspläne nur aufgestellt werden sollen, wenn die kommunale Infrastruktur gesichert ist, wird bejaht. Dieser Gedanke verlangt jedoch nach einer klaren Regelung, die das Inkrafttreten von Bebauungsplänen grundsätzlich verhindert, wenn die erforderliche Infrastruktur nicht in absehbarer Zeit hergestellt werden kann. Eine Regelung über Auflagen, die in besonderen Fällen nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit auch bei einer geänderten Fassung möglich bleibt, verlagert das Problem der gesicherten Infrastruktur von der Bauleitplanung, in deren Rahmen es zu lösen ist, in das Baugenehmigungsverfahren, in dessen Rahmen es nicht gelöst werden kann. Erhebliche Schwierigkeiten sind voraussehbar. Als Rechtsnorm sollte der Bebauungsplan entweder genehmigt oder nicht genehmigt werden. Eine Satzungs-genehmigung unter einer Auflage, die möglicherweise erst nach Jahren erfüllt wird und deren Erfüllung überdies Gegenstand von Meinungsverschiedenheiten sein kann, schafft einen Zustand der Rechtsunsicherheit. Sie steht auch im Gegensatz zum übrigen kommunalen Satzungsrecht.

36. Zu Artikel 1 Nr. 11 (§ 11 Satz 4)

In Nummer 11 ist der Text des einzufügenden Satzes 4 wie folgt zu fassen:

„Die Genehmigung kann auch unter der Auflage erteilt werden, daß der Bebauungsplan durch bestimmte Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 c ergänzt wird.“

Begründung

Die vorgeschlagene Fassung trägt der Systematik des Bundesbaugesetzes insofern Rechnung, als die Ortsgesetzgebungskompetenz der Gemeinde für den Bebauungsplan erhalten bleibt. Die Zulässigkeit von Nutzungen sollte nicht durch eine Entscheidung der höheren Verwaltungsbehörde eingeschränkt werden, sondern durch einen Rechtsetzungsakt der Gemeinde. Die Fassung des Entwurfs bringt das nicht hinreichend zum Ausdruck.

37. Zu Artikel 1 Nr. 14 (§ 13 a)

Nummer 14 ist zu streichen.

Begründung

Der Sozialplan ist nicht nur im Bereich des StBauFG, sondern auch im Bereich des allgemeinen Städtebaurechts von Bedeutung. Doch hat er hier seinen Platz nicht unter den allge-

meinen Vorschriften der Bauleitplanung – die allermeisten Bebauungspläne machen keinen Sozialplan erforderlich –, sondern bei den Vorschriften über das planakzessorische Instrumentarium (§§ 39 a ff.), denn ein Sozialplan hat nur Sinn, wenn er im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplans steht. Der Bebauungsplan lenkt aber grundsätzlich nur die Nutzung privater Flächen, ohne diese – von Sonderfällen abgesehen – zu einem bestimmten Zeitpunkt zu erzwingen. Die vorgesehene Fassung würde dazu führen, daß vor der Feststellung eines Bebauungsplans mit möglichen Umstrukturierungsfolgen alle im Plangebiet Betroffenen angeschrieben und gehört werden müßten. Damit würde eine erhebliche Unruhe in die Bevölkerung getragen, obwohl nicht abzusehen ist, wann die Planung verwirklicht wird.

Die Vorschrift würde in der Praxis weiter dazu führen, daß nicht mehr – wie bisher – der Grundeigentümer, der ein Haus abreißen und durch einen Neubau ersetzen will, sich um die Unterbringung der Mieter zu sorgen hat, sondern daß sich damit künftig auch die Gemeinde belasten müßte.

Darüber hinaus ist die Vorschrift als zwingende Bestimmung ausgestaltet, die zudem an völlig unklare Begriffe anknüpft. Ob die Umwandlung von reinem Wohngebiet in allgemeines Wohngebiet oder von Mischgebiet in Gewerbegebiet eine wesentliche Umstrukturierung erwarten läßt, dürfte in der Praxis umstritten sein. In den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes (vgl. §§ 4, 8 Abs. 2 und 9) sind Soll-Vorschriften und keine zwingenden Bestimmungen vorgesehen.

38. Zu Artikel 1 Nr. 15 Buchstabe b (§ 14 Abs. 2 a) und Nummer 18 (§§ 19 bis 23)

Nummer 18 ist wie folgt zu fassen:

„18. Der zweite Abschnitt des Zweiten Teils (Bodenverkehr, §§ 19 bis 23) wird gestrichen.“

Als Folge ist in Nummer 15 der Buchstabe b zu streichen.

Begründung

Die Vorschriften über den Bodenverkehr haben sich als wenig effektiv erwiesen. Neben einem großen Verwaltungsaufwand bedeuten sie eine erhebliche Belastung für den **Grundstücksverkehr**. Die Vertragsparteien haben es mit der Vertragsausgestaltung weitgehend in der Hand, die Grundstücksgeschäfte genehmigungsfrei zu machen. Den Belangen des Erwerbers, schon vor Erwerb des Grundstücks Klarheit über dessen Bebaubarkeit zu erlangen, kann mit einer Bauvoranfrage Rechnung getragen werden.

39. Zu Artikel 1 Nr. 19 Buchstabe a (§ 24 Abs. 1) und Nummer 20 (§ 25)

a) In Artikel 1 Nr. 19 ist Buchstabe a wie folgt zu fassen:

„a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

(1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht bei dem Kauf von Grundstücken zu, die

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen und unbebaut oder im wesentlichen nicht entsprechend den vorhandenen baurechtlichen Festsetzungen bebaut sind,
2. in einem Bebauungsplan als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt oder
3. in ein Verfahren zur Bodenordnung einbezogen sind.“

b) In Artikel 1 Nr. 20 ist § 25 Abs. 1 wie folgt zu fassen:

„(1) Wenn nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie den städtebaulichen Entwicklungszielen des Flächennutzungsplans städtebauliche Maßnahmen in Betracht kommen, kann die Gemeinde in Gebieten, für die sie die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen hat, und in sonstigen Gebieten, in denen ein Vorkaufsrecht nach § 24 nicht besteht, im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht, die unbebaut oder im wesentlichen nicht entsprechend den vorhandenen baurechtlichen Festsetzungen bebaut sind. § 24 Abs. 2 bis 5 sind anzuwenden; im Falle des § 24 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 treten an die Stelle der vorhandenen baurechtlichen Festsetzungen im Falle eines Aufstellungsbeschlusses die voraussichtlichen baurechtlichen Festsetzungen.“

Begründung zu a) und b)

Die Regierungsvorlage geht mit dem Vorschlag eines neuen § 24 Abs. 1 Nr. 1 erheblich zu weit. Ein Vorkaufsrecht kann man nicht unmittelbar mit jedem Planaufstellungsbeschluß entstehen lassen. Auch wenn im Schrifttum hierfür ebenso wie bei der Veränderungssperre ein sogenannter qualifizierter Planaufstellungsbeschluß verlangt wird, so erscheint es doch erforderlich, die Begründung solcher Vorkaufsrechte von einer aufsichtsbehördlichen Genehmigung abhängig zu machen, damit u. a. die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung geprüft werden kann.

Andernfalls könnte die Gemeinde ziellos und unkontrolliert durch Planaufstellungsbeschlüsse Vorkaufsrechte in weitem Umfang begründen und die sonstigen Voraussetzungen, etwa beim Satzungsverkaufsrecht nach dem künftigen § 25, möglicherweise umgehen. Die in der Regierungsvorlage herangezogene Parallele zu § 17 StBauFG überzeugt nicht; die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, während im allgemeinen Baurecht der Beschluß einer Gemeinde, einen Bebauungsplan aufzustellen, nicht genehmigungspflichtig ist und auch künftig nicht gemacht werden soll.

Es muß somit das Vorkaufsrecht für Planaufstellungsgebiete aus § 24 wieder herausgenommen und in § 25 eingearbeitet werden, damit das Erfordernis einer Satzung und einer entsprechenden Genehmigung beibehalten wird. Die Ausdehnung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 bleibt immer noch beträchtlich, ebenso wie das Satzungsverkaufsrecht nach § 25 von den zur Zeit geltenden unpraktikablen Einschränkungen befreit werden soll.

Soweit Grundstücke nicht für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind oder in ein Verfahren zur Bodenordnung einbezogen sind, erscheint es auch nach wie vor erforderlich, das Vorkaufsrecht auf unbebaute oder untergenutzte Grundstücke zu beschränken. Andernfalls könnte die Gemeinde angesichts der erheblich erweiterten Voraussetzungen des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 und des Satzungsverkaufsrechts nach § 25 sehr stark auch beim Verkauf solcher bebauter Grundstücke intervenieren, die nicht für einen konkreten öffentlichen Zweck benötigt werden. Da künftig die Überplanung bebauter Gebiete verstärkt nötig sein wird, würde hierdurch der Verkehr mit bebauten Grundstücken erschwert, ohne daß doch ein wesentlich verstärktes Gebrauchmachen der Gemeinden von diesen erweiterten Vorkaufsrechten bei bebauten Grundstücken zu erwarten sein dürfte.

Zur Erleichterung für die Gemeinden sollen untergenutzte Grundstücke den unbebauten Grundstücken gleichgestellt werden; dies läßt sich nur durch den unbestimmten Rechtsbegriff „im wesentlichen nicht entsprechend den vorhandenen baurechtlichen Festsetzungen bebaut“ erreichen.

40. **Zu Artikel 1 Nr. 19 Buchstabe b** (§ 24 Abs. 2 Satz 2)

In Absatz 2 Satz 2 sind die Worte „Der Gemeinde steht ein Verkaufsrecht nicht zu“ zu ersetzen durch die Worte „Die Ausübung ist insbesondere ausgeschlossen“.

Begründung

Es muß klargestellt werden, daß die beiden **Fälle des neuen Satzes 2**, in denen die Ausübung ausgeschlossen werden soll, nur beispielhaft aufgezählt werden und nicht zu einem Umkehrschluß benutzt werden können. In der Formulierung erscheint es zudem korrekter, im Anschluß an den ersten Satz für die besonders genannten Fälle die Ausübung des Vorkaufsrechts und nicht seine Entstehung auszuschließen.

41. **Zu Artikel 1 Nr. 19 Buchstabe b** (§ 24 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1)

In Absatz 2 Satz 2 ist die Nummer 1 wie folgt zu fassen:

- „1. der Erwerber bereit und in der Lage ist, das Grundstück binnen einer angemessenen Frist entsprechend den vorhandenen baurechtlichen Festsetzungen zu nutzen, und das vor Ablauf der Frist nach Absatz 4 Satz 1 erklärt und glaubhaft macht oder“.

Begründung

Anstelle einer bloßen schriftlichen Verpflichtung, die nicht den Nachweis voraussetzt, daß der Erwerber zur Verwirklichung auch tatsächlich in der Lage ist, sollte zur Erreichung des gleichen Ziels eine praktisch besser zu handhabende Regelung vorgesehen werden. Der Erwerber könnte bereits beim Kaufvertrag die Erklärung abgeben und glaubhaft machen.

42. **Zu Artikel 1 Nr. 19 Buchstabe c** (§ 24 Abs. 5 Satz 3)

In Absatz 5 Satz 3 ist nach dem Wort „Vertragsparteien“ das Wort „schriftlich“ einzufügen.

Begründung

Käuferschutz.

43. **Zu Artikel 1 Nr. 21** (§ 25 a)

Nummer 21 ist zu streichen.

Begründung

Dieses neu vorgeschlagene Vorkaufsrecht geht in seinem räumlichen Geltungsbereich noch über die Erweiterungen der §§ 24 und 25 hinaus und kann sämtliche Verkaufsfälle im Gemeindegebiet erfassen. Ob die sehr vage gehaltenen Voraussetzungen (bestimmte Absichten der Gemeinde, Eignung des Grundstücks) tatsächlich vorliegen, würde stets erst im Einzelfall nach entsprechender Willensbildung der Gemeinde klar sein. Ein solches in seinen Voraussetzungen unklares und bei sämtlichen Ver-

kaufsfällen in Frage kommendes Vorkaufsrecht würde den Grundstücksverkehr unerträglich hemmen und belasten. Für den Hauptanwendungsbereich, nämlich für Austausch- und Ersatzzwecke bei Maßnahmen nach dem StBauFG, ermöglicht § 11 StBauFG bereits die Bereitstellung von Ersatz- und Ergänzungsgebieten.

44. **Zu Artikel 1 Nr. 22** (§ 26 Abs. 1 und 2)

a) Absatz 1 Satz 1 ist wie folgt zu fassen:

„Die Gemeinde hat Grundstücke, die sie nach §§ 24 und 25 erworben hat, binnen angemessener Frist zu veräußern.“

b) In Absatz 2 Satz 1 sind nach den Worten „§ 24“ die Worte „Abs. 1 Nr. 1“ zu streichen.

Begründung zu a) und b)

Die Ausklammerung der nach § 24 Abs. 1 Nr. 2 erworbenen Grundstücke aus der Veräußerungspflicht ist nicht gerechtfertigt. Unter den Voraussetzungen des § 26 muß die Veräußerungspflicht sich auch auf Grundstücke erstrecken, die in Verfahren zur Bodenordnung einbezogen sind. Es muß ferner festgelegt werden, daß die Grundstücke in angemessener Frist zu veräußern sind.

45. **Zu Artikel 1 Nr. 23** (§ 27 Abs. 1 Sätze 1 und 4) und **Nr. 24** (§ 28 Satz 1)

a) In § 27 Abs. 1 sind in Satz 1 die Worte „ihr gemäß §§ 24, 25 und 25 a zustehende“ sowie Satz 4 zu streichen.

b) Nummer 24 ist zu streichen.

Begründung zu a) und b)

Folge der vorgeschlagenen Streichung des § 25 a. Danach erübrigt sich eine Bezugnahme auf die §§ 24 und 25.

46. **Zu Artikel 1 Nr. 23** (§ 27 Abs. 1)

In Absatz 1 Satz 1 sind in Nummer 2 vor den Worten „mit Wohngebäuden“ und in Nummer 3 vor den Worten „mit Eigenheimen“ jeweils die Worte „entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans“ einzufügen.

Begründung

Eine Bodenvorratspolitik für noch nicht rechtsverbindlich beplante Grundstücke sollte nur für öffentliche Zwecke, nicht jedoch für sonstige Zwecke ermöglicht werden. Für die konkret bestimmten Zwecke der Nummern 2 und 3 müssen auch verbindliche Festsetzungen eines Bebauungsplans gefordert werden, um das Vorkaufsrecht zugunsten anderer Platz greifen zu lassen.

47. **Zu Artikel 1 Nr. 23** (§ 27 Abs. 1 Satz 3)

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte geprüft werden, ob und in welcher Weise der Begünstigte, der den Vorkaufszweck nicht ausführt, angehalten werden kann, das Grundstück an einen der ursprünglichen Vertragspartner oder an die Gemeinde, die es nach § 26 zu privatisieren hätte, herauszugeben.

48. **Zu Artikel 1 Nr. 25, 40, 46, 60** (§§ 28 a, 60 a, 96 a, 135 a, 135 b)

Die Erfassung planungsbedingter Wertsteigerungen wird grundsätzlich begrüßt. Sie muß jedoch den Forderungen der Rechtssicherheit und der einfachen Handhabung genügen, da die Regelung in allen Gemeinden in einer Vielzahl von Fällen zur Anwendung kommt. Die Erfassung planungsbedingter Wertsteigerungen kann nur auf Grund einwandfreier Bemessungsgrundlagen vorgenommen werden, die rechtsstaatlichen Anforderungen genügen. Sie muß sich auch in den abgabenrechtlichen Zusammenhang einfügen. Die §§ 28 a, 60 a, 96 a, 135 a und 135 b werden diesen Grundsätzen nicht gerecht. Wie die Erfahrungen mit dem StBauFG gezeigt haben, sind die planungsbedingten Wertsteigerungen kaum von den übrigen Wertsteigerungen zu trennen. Die vorgesehene Wertermittlung durch Gutachterausschüsse, die nach Ausstattung und Organisation dieser Mehrarbeit nicht gewachsen sind, führt zu unvermeidlichen Kollisionen gegenüber der Bewertung durch die Finanzbehörden und zu einem unvermeidbaren Personalaufwand. Aus diesen Gründen kann den Vorschriften nicht zugestimmt werden.

Die Bundesregierung wird deshalb aufgefordert, die Erfassung planungsbedingter Wertsteigerungen in einer Weise zu regeln, die den genannten Bedenken Rechnung trägt. Dabei muß in die Überlegungen mit einbezogen werden, daß anstelle der im Regierungsentwurf vorgesehenen beitragsähnlichen Regelung eine steuerrechtliche Form der Erfassung planungsbedingter Wertsteigerungen in Betracht kommt. Eine solche steuerrechtliche Lösung darf nicht deshalb außer Betracht bleiben, weil die dafür notwendige Änderung des Bewertungsrechts durch die Bundesregierung gegenwärtig nicht weiterverfolgt wird.

Eine Verbesserung der beitragsähnlichen Lösung kann dadurch erfolgen, daß im Gesetz ein Stichtag festgelegt wird, von dem ab planungsbedingte Wertsteigerungen nicht berücksichtigt oder von dem ab sie abgeschöpft werden, durch die Anknüpfung an zeitnah gestaltete Einheitswerte und durch die Einschaltung der Finanzämter ins Ermittlungsverfahren. Diese Änderungen sind ohne grundlegende Novellierung des Bewertungsrechts möglich.

Eine steuerrechtliche Lösung des Problems ist möglich durch Aktualisierung der Grundsteuer, z. B. dadurch, daß planungsbedingte Wertsteigerungen mit Hilfe besonderer Meßzahlen steuerlich erfaßt werden.

Zum Abbau ungerechtfertigter steuerlicher Privilegierungen von Grund und Boden ist außerdem eine zeitnahe Einheitsbewertung dringend geboten. Auch die Verlängerung der Spekulationsfrist und die Abschaffung der Grunderwerbsteuer müssen in diesem Zusammenhang gesehen werden.

49. Zu Artikel 1 Nr. 27 (§ 29)

In § 29 ist nach Satz 3 folgender Satz einzufügen:

„Auf Vorhaben im Sinne des Satzes 3, die der Bergaufsicht unterliegen, findet § 35 keine Anwendung.“

Begründung

Für ein besonderes Genehmigungsverfahren besteht bei den der Bergaufsicht unterliegenden Betrieben kein Bedürfnis, weil den in § 35 BBauG angesprochenen öffentlichen Belangen im Rahmen des bergrechtlichen Betriebsplanverfahrens in vollem Umfang Rechnung getragen wird. Ein zweites Verfahren nach § 36 BBauG mit dem gleichen Gegenstand und Zweck führt nicht nur zu einem nicht vertretbaren Verwaltungsaufwand und zu einer zeitlichen Verzögerung der Durchführung bergbaulicher Vorhaben, sondern birgt auch die Gefahr widersprüchlicher Entscheidungen in sich.

50. Zu Artikel 1 Nr. 28 (§ 34 a Abs. 1 bis 4)

a) Absatz 1 ist wie folgt zu fassen:

„(1) Die Gemeinden können durch Satzung festlegen, daß im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebietes die Errichtung oder Einrichtung weiterer Wohn- und Arbeitsstätten die Erweiterung vorhandener oder die Errichtung neuer Anlagen und Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs, insbesondere des öffentlichen Personennahverkehrs, sonstige Erschließungsanlagen, Gemeinbedarfs- oder sonstige Folgeeinrichtungen voraussetzt. § 25 Abs. 2 gilt sinngemäß.“

b) Absatz 2 ist zu streichen.

c) In Absatz 3 Sätze 1 und 2 ist das Wort „Rechtsverordnung“ jeweils durch das Wort „Satzung“ zu ersetzen.

d) In Absatz 4 Satz 1 ist das Wort „Rechtsverordnung“ durch das Wort „Satzung“ zu ersetzen.

Begründung

Es ist nicht sinnvoll, die Landesregierung zu verpflichten, eine Rechtsverordnung zu erlassen, wenn die Gemeinde den Erlass der Verordnung beantragt, wie das Absatz 2 des Regierungsentwurfs vorsieht. Richtig – auch im Hinblick auf die Planungshoheit der Gemeinde – erscheint es in einem solchen Fall, die Rechtsvorschrift von der Gemeinde setzen zu lassen und einer staatlichen Behörde nur die Genehmigung der Rechtsvorschrift vorzubehalten.

51. Zu Artikel 1 Nr. 28 (§ 34 a)

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte geprüft werden, ob eine Befristung der Geltungsdauer der Rechtsverordnungen bzw. Satzungen oder eine Entschädigungsregelung für länger dauernde Eigentumsbeschränkungen notwendig ist.

52. Zu Artikel 1 Nr. 29 nach Buchstabe a (§ 35 Abs. 2)

Im weiteren Fortgang des Gesetzgebungsverfahrens sollte geprüft werden, ob an § 35 Abs. 2 BBauG folgende Worte angefügt werden können:

„insbesondere wenn sie der zweckmäßigen Verwendung aufgegebenen, aber erhaltungswürdiger Gebäude dienen, die das Bild der Kulturlandschaft prägen.“

Nutzungsänderungen schutzwürdiger Einzelhöfe, Mühlen oder anderer technischer Bauten können erforderlich sein, damit deren Substanz erhalten werden kann. Daran besteht in den Fällen ein Interesse, in denen solche im Außenbereich bestehende Bauten das Bild der Kulturlandschaft wesentlich bestimmen.

53. Zu Artikel 1 Nr. 29 Buchstabe b (§ 35 Abs. 3 Satz 1)

In dem neugefaßten § 35 Abs. 3 Satz 1 sind hinter den Worten „schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder“ die Worte „ihnen ausgesetzt wird, wenn“ einzufügen.

Begründung

Durch diese Einfügung soll z. B. verhindert werden, daß eine Wohnbebauung im Einwirkungsbereich stark emittierender Anlagen entsteht.

54. Zu Artikel 1 Nr. 29 Buchstabe b (§ 35 Abs. 3 Satz 1)

In Absatz 3 Satz 1 sind die Worte „das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet, die natürliche Eigenart der Landschaft und ihre Aufgabe als Erholungsgebiet beeinträchtigt“ durch die Worte

„Belange des Natur- und Landschaftsschutzes beeinträchtigt, das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet, die natürliche Eigenart der Landschaft oder ihre Aufgabe als Erholungsgebiet beeinträchtigt“ zu ersetzen.

Begründung

Auch und gerade die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes müssen bei der Prüfung von Vorhaben im Außenbereich berücksichtigt werden. Die Ersetzung des Wortes „und“ durch das Wort „oder“ ergibt sich daraus, daß die Aufgabe der Landschaft als Erholungsgebiet ein selbständig zu prüfender Belang ist.

55. Zu Artikel 1 Nr. 29 Buchstabe b (§ 35 Abs. 3 Satz 2)

In Absatz 3 Satz 2 sind nach den Worten „Verbesserung der Agrarstruktur“ die Worte „und die zweckmäßige Verwendung aufgegebenen landwirtschaftlicher Wohn- und Betriebsgebäude“ einzufügen.

Begründung

Die vorgeschlagene Änderung gibt die hinreichende Möglichkeit, aus agrarpolitischen Gründen und zur Sicherung erhaltungswürdiger Bausubstanz notwendige Nutzungsänderungen zu genehmigen, ohne daß hierauf im Einzelfalle ein Rechtsanspruch besteht.

56. Zu Artikel 1 nach Nummer 29 (§ 38)

Nach Nummer 29 ist folgende Nummer 29 a einzufügen:

„29 a. In § 38 wird der Satz 3 durch folgende neue Sätze 3 und 4 ersetzt:

„Ferner bleiben Planungsverfahren nach landesrechtlichen Vorschriften, bei denen die Gemeinde beteiligt worden ist, für Vorhaben unberührt, deren hervorragende Bedeutung für die überörtliche Wirtschaftsstruktur oder die allgemeine Landesentwicklung die Landesregierung oder die von ihr bestimmte Stelle erklärt hat. In den Fällen der Sätze 1 bis 3 ist § 37 Abs. 3 anzuwenden.“

Begründung

Die zunehmende Siedlungs- und Bebauungsdichte in den sich ausdehnenden Ballungsgebieten und deren Randzonen sowie der steigende Bedarf der Bevölkerung allgemein und der Wirtschaft und Industrie im besonderen machen es notwendig, konzentrierte Industrieansiedlungen an hierfür optimal geeigneten Örtlichkeiten durchzuführen. Es hat sich zunehmend als notwendig erwiesen, insbesondere Energie-

anlagen (z. B. konventionelle Kraftwerke und Kernkraftwerke) überörtlicher Bedeutung an hierzu geeigneten Orten zu errichten. Die in § 38 Satz 2 aufgeführten Fachplanungen auf Grund landesrechtlicher Vorschriften auf dem Gebiet des Verkehrs-, Wege- und Wasserrechts decken den Bedarf an überörtlicher Planung nicht mehr ab. Deshalb soll durch Einfügen eines neuen Satzes 3 klargestellt werden, daß auch bei Anlagen von hervorragender Bedeutung für die überörtliche Wirtschaftsstruktur und die Landesentwicklung die örtliche Bauleitplanung hinter den überörtlichen Belangen zurücktreten muß.

Die Berücksichtigung der Belange der Gemeinden ist durch deren Beteiligung am landesrechtlichen Planungsverfahren sichergestellt. Die Gemeinde kann, wenn sie sich in ihren Rechten beeinträchtigt fühlt, das Verfahren verwaltungsgerichtlich überprüfen lassen.

Der Landesregierung wird durch die vorgeschlagene Fassung des Satzes 3 die Möglichkeit zu einer ihren Gegebenheiten entsprechenden Regelung offengelassen, so daß z. B. der zuständige Ressortminister als zuständige Stelle bestimmt werden kann.

Der neue Satz 4 entspricht dem früheren Satz 3 mit einer durch die Einfügung des neuen Satzes 3 notwendig gewordenen redaktionellen Änderung.

57. Zu Artikel 1 Nr. 30 (§ 39 a)

a) Die Überschrift des § 39 a ist wie folgt zu fassen:

„§ 39 a

Erörterung, Beratung, Sozialplan“;

b) der Text des § 39 a wird Absatz 1;

c) es sind folgende neue Absätze 2 bis 4 anzufügen:

„(2) Soweit es erforderlich ist, soll die Gemeinde mit den Betroffenen auch nachteilige Auswirkungen erörtern, die sich in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden und dabei namentlich Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, Lebensalter, Wohnbedürfnisse, soziale Verflechtungen sowie örtliche Bindungen und Abhängigkeiten berücksichtigen. Die Gemeinde soll den Betroffenen bei ihren eigenen Bemühungen, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern, helfen, insbesondere beim Wohnungswechsel und beim Umzug von Betrieben; soweit Leistungen nach dem Arbeitsförderungsgesetz vom 25. Juni 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 582) in Betracht kommen können, soll die Gemeinde hierauf hinweisen und die Betroffenen an das zuständige Arbeitsamt verwei-

sen. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Gemeinde zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen, oder reichen Hilfen nach Satz 2 nicht aus, so hat die Gemeinde zu prüfen, ob weitere Maßnahmen in Betracht kommen.

(3) Vor Erlass eines Baugebots soll die Gemeinde einem bauwilligen Eigentümer im Rahmen der Möglichkeiten bei der Beschaffung von Finanzierungsmitteln behilflich sein.

(4) Das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen nach Absatz 2 sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Gemeinde und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung sind schriftlich darzustellen (Sozialplan). Der Sozialplan ist laufend zu ergänzen."

Begründung

Auf die Begründung des Antrags zu Artikel 1 Nr. 14 (§ 13 a) wird verwiesen. Die Vorschriften über den Sozialplan, die im wesentlichen aus dem Regierungsentwurf (§ 13 a) übernommen sind, haben ihren richtigen Platz im Zusammenhang mit dem planakzessorischen Instrumentarium. Neu vorgesehen ist die Vorschrift, daß die Gemeinde einem bauwilligen Eigentümer vor Erlass eines Baugebots bei der Beschaffung von Finanzierungsmitteln behilflich sein soll.

58. Zu Artikel 1 Nr. 30 (§ 39 a Abs. 5 – neu – und § 39 h Abs. 8)

a) In § 39 ist nach den einzufügenden neuen Absätzen 2 bis 4 folgender neuer Absatz 5 anzufügen:

„(5) Bei der Anwendung der §§ 39 b bis 39 h bleiben die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Baudenkmälern unberührt.“

b) Als Folge ist in § 39 h der Absatz 8 zu streichen.

Begründung zu a) und b)

Die landesrechtlichen Vorschriften über den Denkmalschutz müssen nicht nur im Zusammenhang mit § 39 h unberührt bleiben. Es empfiehlt sich deshalb, einen generellen Vorbehalt in § 39 a aufzunehmen.

59. Zu Artikel 1 Nr. 30 (§ 39 b nach Absatz 1)

In § 39 b sind nach Absatz 1 folgende neue Absätze 1 a und 1 b einzufügen:

„(1 a) Die Gemeinde soll von einem Baugebot absehen, wenn und solange eine Finanzierung zu tragbaren Bedingungen infolge der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, insbesondere der Lage am Kapitalmarkt, nicht zu ermöglichen ist. Ist im Bebauungsplan die Errichtung eines Wohngebäudes vorgesehen, das ganz oder teilweise aus Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus besteht, so darf das Baugebot nicht ergehen, wenn die erforderlichen öffentlichen Mittel nicht zur Verfügung gestellt werden.“

(1 b) Ein Baugebot darf nicht erlassen werden, wenn der Eigentümer das Grundstück an einen Bauwilligen veräußert oder zu seinen Gunsten ein Erbbaurecht bestellt hat, sofern der Bauwillige glaubhaft macht, daß er die Baumaßnahmen innerhalb angemessener Frist durchführen wird.“

Begründung

Die Wahrung der berechtigten Belange des Eigentümers gebietet die ausdrückliche Einfügung der Schutzvorschriften.

60. Zu Artikel 1 Nr. 30 (§ 39 e Abs. 1)

In Absatz 1 sind die Worte „, wenn der Eigentümer nicht bereit ist, die Mängel zu beheben“ zu streichen.

Begründung

Nach § 39 a muß die Gemeinde das Modernisierungsgebot zuvor mit dem Eigentümer erörtern. Sie wird bei einem Eigentümer, der zur Modernisierung bereit und in der Lage ist, kein Gebot erlassen. Der Zusatz ist daher überflüssig. Das Verfahren könnte jedoch durch die Pflicht der Gemeinde, von einem Modernisierungsgebot Abstand zu nehmen, wenn der Eigentümer lediglich erklärt, er sei zur Mängelbehebung bereit, erheblich verzögert werden.

61. Zu Artikel 1 Nr. 30 (§ 39 h Abs. 2)

a) Absatz 2 ist eingangs wie folgt zu fassen:

„(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn das Gebäude oder die sonstige bauliche Anlage erhalten bleiben soll ...“

b) Nach Absatz 2 ist folgender neuer Absatz 2 a einzufügen:

„(2 a) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt, wenn sie für die Erteilung der Baugenehmigung zuständig ist, im übrigen durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, so wird im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren über die in Absatz 2 bezeichneten Belange entschieden.“

Begründung zu a) und b)

Die Änderungen, die sich teilweise an § 19 Abs. 4 Satz 1 und § 36 Abs. 1 Satz 1 anlehnen, wollen dazu beitragen, Doppelverfahren zu vermeiden und dadurch das Verfahren zu vereinfachen. Die Belange der Gemeinde werden durch das Erfordernis des Einvernehmens gewahrt.

62. Zu Artikel 1 Nr. 30 (§ 39 h Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 5)

§ 39 h Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 5 ist zu streichen.

Begründung

Die Länder haben die ausschließliche Gesetzgebungszuständigkeit für den Denkmalschutz. Hierzu gehört in erster Linie der Schutz von Baudenkmalen gegen Zerstörung oder Veränderung. Der Bundesgesetzgeber kann weder Vorschriften erlassen, die unmittelbar den Schutz von Baudenkmalen zum Gegenstand haben, noch kann er – wie in § 39 h Abs. 1 i.V.m. Absatz 2 Nr. 1 vorgesehen – solche Regelungen in der Weise treffen, daß er die Gemeinden ermächtigt, durch Ortsrecht eine Genehmigung vorzuschreiben, die Zwecken des Denkmalschutzes dient.

Der Vorbehalt zugunsten landesrechtlicher Vorschriften in § 39 h Abs. 8 vermag an dieser Feststellung nichts zu ändern. Er besagt nur, daß bestehende oder noch ergehende landesrechtliche Denkmalschutzvorschriften von den bundesrechtlichen Regelungen unberührt bleiben, ändert aber nichts an der Tatsache, daß bei Fehlen landesrechtlicher Vorschriften § 39 h i.V.m. entsprechendem Ortsrecht die Rechtsgrundlage für den Denkmalschutz in bezug auf den Abbruch oder die Änderung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen darstellen würde.

Da die Normierung eines dem Denkmalschutz dienenden Genehmigungsvorbehalts zur ausschließlichen Gesetzgebungszuständigkeit der Länder gehört, fehlt dem Bundesgesetzgeber auch die Kompetenz, in § 39 h Abs. 5 die Folgen zu regeln, die sich für den Fall der Versagung einer solchen Genehmigung ergeben.

63. Zu Artikel 1 Nr. 32 Buchstabe g (§ 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 11)

In § 40 Abs. 1 Satz 1 ist Nummer 11 wie folgt zu fassen:

„11. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft sowie Flächen für Hochwasserschutzanlagen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, soweit Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können;“.

Begründung

Folge der Änderung des § 9 Abs. 1 Nr. 14.

64. Zu Artikel 1 Nr. 37 a (§ 46 Abs. 4)

In dem angefügten Absatz 4 des § 46 sind in Satz 1 die Worte „die nach Landesrecht zuständige Behörde“ durch die Worte „die Landesregierung oder die von ihr bestimmte Stelle“ zu ersetzen.

Begründung

Anpassung an sonstige Zuständigkeitsvorschriften des BBauG (vgl. § 2 Abs. 3 Satz 1) und des Gesetzentwurfs (vgl. den durch Artikel 1 Nr. 6 Buchstabe c geänderten § 4 Abs. 2 Satz 2; ferner den durch Artikel 1 Nr. 66 neugefaßten § 169 Abs. 2 Sätze 1 und 2). Andernfalls müßten einige Länder nach ihrer Verfassungslage die Zuständigkeiten teilweise durch Rechtsverordnung, teilweise durch Gesetz festlegen.

65. Zu Artikel 1 Nr. 37 a (§ 46 Abs. 4)

In § 46 Abs. 4 Satz 1 sind die Worte „eine andere geeignete Behörde“ durch die Worte „die Vermessungs-(Kataster-)behörde“ zu ersetzen.

Begründung

In Weiterführung der Regelung des § 66 Abs. 4 des Städtebauförderungsgesetzes soll die Durchführung der Umlegung allgemein den dabei bisher schon maßgeblichen beteiligten Behörden übertragen werden können. Als solche kommen nur die von Vermessungsfachleuten geleiteten Vermessungs-(Kataster-)behörden oder Flurbereinigungsbehörden in Betracht.

66. Zu Artikel 1 Nr. 44 (§ 89 Abs. 3 und 4)

a) In Absatz 3 Satz 1 ist die Nummer 2 durch folgende Nummern 2 und 2 a zu ersetzen:

„2. für sie Erbbaurechte, Wohnungs- oder Teileigentum begründet oder ihnen einen Anspruch auf Erwerb solcher Rechte verschafft

oder

2 a. für sie sonstige Rechte der in § 101 Abs. 1 Nr. 1 bezeichneten Art, mit Ausnahme von Immobilienfondsanteilscheinen an den Grundstücken begründet oder ihnen einen Anspruch auf Erwerb solcher Rechte verschafft.“

b) In Absatz 3 ist Satz 2 durch folgende Sätze zu ersetzen:

„Die Gemeinde soll die Rechtsform wählen, in der entsprechend den Festsetzungen des

Bebauungsplans die mit ihm verfolgten Ziele und Zwecke sachdienlich und wirtschaftlich erreicht werden können; soweit es in diesem Rahmen möglich ist und die zu berücksichtigenden Personen es wünschen, ist Rechten nach einer vorangehenden Nummer in Satz 1 der Vorzug vor den in den nachfolgenden Nummern genannten Rechten zu geben. Erbbaurechte sollen auf die Dauer von 99 Jahren bestellt werden. Bei Vorliegen besonderer Gründe kann die Bestellung auch für eine kürzere Zeitdauer, in der Regel jedoch für nicht weniger als 75 Jahre erfolgen.“

c) In Absatz 4 ist Satz 2 wie folgt zu fassen:

„Soweit der Bodenwert des hergegebenen Grundstücks dies nicht ermöglicht, das hergegebene Grundstück nach seiner Beschaffenheit für eine bauliche Nutzung jedoch in Betracht kam, hat die Gemeinde den in Absatz 2 Satz 2 bezeichneten Personen Rechte der in Absatz 3 Satz 1 genannten Art zu übertragen oder zu verschaffen; Absatz 3 Sätze 2 und 3 finden Anwendung.“

Begründung zu a) bis c)

Die Regierungsvorlage ist weitgehend dem § 25 StFG nachgebildet und ermöglicht es den Gemeinden infolge der Gleichrangigkeit der Nummern 1 und 2, ihre Veräußerungspflicht auch durch Anbieten irgendwelcher dinglicher Rechte, beispielsweise auch eines Nießbrauchs, zu erfüllen. Im allgemeinen Städtebaurecht ist jedoch eine verschärfte Fassung der Veräußerungspflicht möglich und daher angesichts der erweiterten Eingriffsmöglichkeiten der Gemeinden auch erforderlich. Anders als in Sanierungsgebieten wird im Geltungsbereich allgemeiner Bebauungspläne die Wiederbegründung von Volleigentum für eine Vielzahl von Bauwilligen häufig möglich sein. Ist dies nicht möglich oder wird es von den zu berücksichtigenden Personen nicht gewünscht, so müssen die Gemeinden die dem Eigentum nahekommenden Rechte anbieten, die in der vorgeschlagenen neuen Nummer 2 genannt werden. Erst in dritter und weiterer Linie darf die Gemeinde die sonstigen Rechte anbieten.

Um sicherzustellen, daß die Gemeinden bei der Anwendung der Nummer 2 nur Erbbaurechte bestellen, die dem Eigentum nahekommen, ist eine Regelung über die Mindestdauer erforderlich.

Sofern die früheren Eigentümer bebaubare Grundstücke hergegeben haben, ist es gerechtfertigt, daß sie im Rahmen des Möglichen wieder bebaubare Grundstücke zurückerhalten. Sofern dies nicht möglich ist, muß auch hier die in Absatz 3 festgelegte Rangordnung der Rechte beachtet werden.

67. Zu Artikel 1 nach Nummer 48 (§ 103 Satz 3)

Nach Nummer 48 ist folgende neue Nummer 48 0 a einzufügen:

„48 0 a. In § 103 wird nach Satz 2 folgender neuer Satz eingefügt:

„Ist dem Antragsteller bei der ersten Enteignung eine Entschädigung für andere Vermögensnachteile gewährt worden, so hat er diese Entschädigung insoweit zurückzugewähren, als die Nachteile auf Grund der Rückenteignung entfallen.“

Begründung

Die Rückenteignungsentschädigung ist so ausgestaltet, daß der frühere Eigentümer seine Rechtsposition ohne zusätzliche Aufwendungen wieder erhält. Er soll jedoch auch nicht zu Lasten des Erstenteignungsbegünstigten besser gestellt werden. Der frühere Eigentümer muß deshalb eine Entschädigung für andere Vermögensnachteile insoweit zurückgewähren, als durch die Rückenteignung die zugrunde gelegten Nachteile künftig wieder entfallen.

68. Zu Artikel 1 Nr. 52 (§ 111)

Nummer 52 ist wie folgt zu fassen:

„52. § 111 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird nach „§ 110 Abs. 2“ eingefügt „und 3“.

b) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Die Enteignungsbehörde hat anzuordnen, daß dem Berechtigten eine Vorauszahlung in Höhe der zu erwartenden Entschädigung zu leisten ist, soweit sich aus der Einigung nichts anderes ergibt.“

Begründung

Der Eigentümer soll im Fall der freiwilligen Teileinigung nicht schlechter gestellt werden als im Fall der inhaltlich entsprechenden Vorabentscheidung über den Grund der Enteignung (vgl. § 112 Abs. 1 a).

69. Zu Artikel 1 Nr. 53 (§ 112)

Im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens ist zu prüfen, ob der Begriff des „Beteiligten“ in § 112 und anderen Vorschriften nicht zu weit gefaßt ist. Die Übernahme des in § 107 umschriebenen „Beteiligten“ in diese Vorschriften ist nicht ohne weiteres gerechtfertigt. Eine Beschränkung des Antragsrechts auf bestimmte Beteiligte erscheint angebracht.

70. Zu Artikel 1 Nr. 54 (§ 113 nach Absatz 2 a)

Der bisherige Text der Nummer 54 wird Buchstabe a. Es ist folgender neuer Buchstabe b einzufügen:

- b) In § 113 wird nach Absatz 2 a folgender neuer Absatz 2 b eingefügt:

„(2 b) Kann ein Grundstücksteil noch nicht entsprechend Absatz 1 Nr. 4 Buchstabe a bezeichnet werden, so kann der Enteignungsbeschuß ihn auf Grund fester Merkmale in der Natur oder durch Bezugnahme auf die Eintragung in einen Lageplan bezeichnen. Wenn das Ergebnis der Vermessung vorliegt, ist der Enteignungsbeschuß durch einen Nachtragsbeschuß anzupassen.“

Begründung

Der neue Absatz 2 b erlaubt für den praktisch häufigen Fall der Enteignung von Grundstücksteilflächen eine vorläufige Kennzeichnung dieser Flächen. Das Enteignungsverfahren wird nicht durch das Fehlen der vermessungsamtlichen Veränderungsnachweise verzögert. Die Rechte der Betroffenen bleiben gewahrt. Die Vorschriften über die Ausführungsanordnung sind für diesen Fall zu ergänzen (vgl. Beschuß zu Artikel 1 Nr. 55 Buchstabe c [neu]).

71. Zu Artikel 1 Nr. 55 nach Buchstabe b (§ 117 Abs. 1 b)

In Nummer 55 ist nach Buchstabe b folgender neuer Buchstabe c einzufügen:

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

„(1 b) Im Fall des § 113 Abs. 2 b ist auf Antrag eines Beteiligten die Ausführungsanordnung zu erlassen, wenn der durch die Enteignung Begünstigte die im Enteignungsbeschuß in Verbindung mit dem Nachtragsbeschuß festgesetzte Geldentschädigung gezahlt oder zulässigerweise unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme hinterlegt hat. Der Nachtragsbeschuß braucht nicht unanfechtbar zu sein.“

Begründung

Die Ergänzung betrifft die Ausführungsanordnung für Grundstücksteilflächen, die im Enteignungsbeschuß nur vorläufig und erst im Nachtragsbeschuß endgültig bezeichnet werden können (vgl. Beschuß zu Artikel 1 Nr. 54 b – § 113 Abs. 2 b). Die Geldentschädigung muß geleistet sein. Der Enteignungsbeschuß muß unanfechtbar sein, nicht aber der nach § 113 Abs. 2 b erforderliche Nachtragsbeschuß.

72. Zu Artikel 1 Nr. 56 a (§ 122 Abs. 1 Nr. 2)

Nummer 56 a ist wie folgt zu fassen:

„56 a. § 122 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 1 werden in Nummer 2 nach dem Wort „Ausgleichszahlung“ die Worte „oder wegen der nach der Ausführungsanordnung fällig werden den Leistungen“ angefügt.
- b) In Absatz 1 wird folgende Nummer 4 angefügt:
 - „4. aus einem Beschuß gemäß § 96 a Abs. 5 Satz 2 wegen der darin festgesetzten Leistungen.“

Begründung

Die Ergänzung der Nummer 2 ist nicht nur im Hinblick auf die Ergänzungen in § 113 (Abs. 2 b) und § 117 (Abs. 1 b), sondern auch in sonstigen Fällen (z. B. § 99 Abs. 1 Satz 2) erforderlich. Hier ist der Entschädigungsberechtigte ebenfalls auf einen Vollstreckungstitel angewiesen, da er nicht mehr die Aufhebung des Enteignungsbeschlusses erwirken kann (§ 120 Abs. 1).

73. Zu Artikel 1 nach Nummer 59 (§ 127 Abs. 2)

Nach Nummer 59 ist folgende Nummer 59 a einzufügen:

„59 a. § 127 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 wird nach Nummer 3 folgende Nummer 4 angefügt:
 - „4. Kinderspielplätze innerhalb der Baugebiete.“
- b) In Absatz 2 wird nach Nummer 4 – neu – folgende Nummer 5 angefügt:
 - „5. die zum Schutz vor störenden Einwirkungen wie Lärm, Erschütterungen, Staub und Abgasen erforderlichen Anlagen und Vorkehrungen auf besonderen Flächen, soweit nicht ein anderer die Anlage zu errichten oder die Vorkehrungen zu treffen hat.“

Begründung zu a)

Der Regierungsentwurf spart das Erschließungsrecht aus der Novellierung des BBauG aus. Es erscheint jedoch bodenpolitisch dringlich, wenigstens die beantragte Änderung vorzunehmen und Kinderspielplätze den Erschließungsanlagen i. S. des § 127 Abs. 2 BBauG allgemein zuzuordnen. Der Begriff der Grünanlage in § 127 Abs. 2 Nr. 3 erfaßt diese Anlagen nur zum Teil. Durch die Änderung wird den Gemeinden die Erfüllung ihrer im öffentlichen Interesse liegenden Aufgabe erleichtert, öffentliche Kinder-

spielplätze zu errichten. Die Verpflichtungen Dritter auf Grund anderer Rechtsvorschriften, insbesondere auf Grund des Bauordnungsrechts, werden dadurch nicht berührt.

Begründung zu b)

Die neue Vorschrift erleichtert die Berücksichtigung des Immissionsschutzes im Städtebau, sofern die Gemeinde für die erforderlichen Anlagen und Vorkehrungen zuständig ist.

74. Zu Artikel 1 nach Nummer 59 a – neu – (§ 134 Abs. 1 und 2)

Nach Nummer 59 a – neu – ist folgende Nummer 59 b einzufügen:

„59 b. § 134 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 erhält Satz 3 folgende Fassung:

„Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.“

- b) In Absatz 2 wird folgender Satzteil angefügt:

„im Falle des Absatzes 1 Satz 3 auf dem Wohnungs- oder dem Teileigentum.“

Begründung

Die Änderung soll die Gesamthaftung der Wohnungs- und Teileigentümer für die Beitragschuld beseitigen. Erschwernisse, die in der letzten Zeit bei der Begründung von Wohnungs- und Teileigentum durch das Gesamtschuldverhältnis aufgetreten sind, werden hierdurch ausgeschlossen.

75. Zu Artikel 1 nach Nummer 62 (§ 147)

Nach Nummer 62 ist folgende Nummer 62 0a einzufügen:

„62 0a. In § 147 wird folgender Absatz 01 eingefügt:

„(01) Durch Landesgesetz können Aufgaben der Gemeinden nach diesem Gesetz und nach dem Städtebauförderungsgesetz auf Samtgemeinden, Verbandsgemeinden oder vergleichbare kommunale Körperschaften übertragen werden.“

Begründung

Im Kommunalverfassungsrecht der Länder sind neue Formen kommunaler Körperschaften in der Gemeindeebene geschaffen worden, z. B. die

Samtgemeinden im Lande Niedersachsen, die Verbandsgemeinden im Lande Rheinland-Pfalz und der Stadtverband Saarbrücken im Saarland. Es kann zweckmäßig sein, diesen neuen kommunalen Körperschaften städtebauliche Aufgaben zu übertragen. Dies soll durch die neue Vorschrift ermöglicht werden.

76. Zu Artikel 1 Nr. 62 a (§ 155 a)

§ 155 a ist zu streichen.

Begründung

Die Vorschrift ist unnötig. Nach Artikel 84 GG sind die Länder für die zum Verwaltungsvorverfahren zu rechnende Verwaltungsvollstreckung ohnehin auch für Verwaltungsakte zuständig, die auf von den Ländern als eigene Angelegenheit auszuführendem Bundesrecht beruhen. Alle Länder haben entsprechende landeseigene Verwaltungsvollstreckungsgesetze erlassen.

Die Praktikabilität der Verwaltungsvollstreckung wäre stark beeinträchtigt, wenn die Länder neben ihren Landesverwaltungsvollstreckungsgesetzen jeweils spezielle bundesrechtliche Verwaltungsvollstreckungsvorschriften beachten müßten.

77. Zu Artikel 1 Nr. 66 (§ 169 Abs. 3 – neu –)

An § 169 ist folgender Absatz 3 anzufügen:

„(3) Vor dem nach Absatz 2 bestimmten Gericht können sich die Beteiligten auch durch Rechtsanwälte vertreten lassen, die bei dem Oberlandesgericht zugelassen sind, das ohne die Regelung des Absatzes 2 zur Entscheidung über die Berufungen und Beschwerden zuständig wäre.“

Begründung

Durch die Konzentration des Rechtsmittelverfahrens bei einem Oberlandesgericht nach Absatz 2 sollen die Beteiligten nicht die Möglichkeit verlieren, sich durch einen Anwalt vertreten zu lassen, der bei dem an sich zuständigen Oberlandesgericht zugelassen ist. Die Gründe, die für die gleichartige Regelung im Verfahren vor den Landgerichten nach § 162 Abs. 4 Satz 2 (Artikel 1 Nr. 65 des Entwurfs) angeführt werden, gelten auch hier. Die Möglichkeit der Konzentration bei einem obersten Landesgericht bedarf in diesem Zusammenhang keiner besonderen Erwähnung, weil nach § 227 BRAO jeder bei den Oberlandesgerichten des Landes zugelassene Rechtsanwalt als bei dem obersten Landesgericht zugleich zugelassen gilt.

78. Zu Artikel 1 Nr. 67 (§ 171 a)

Im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens sollte geprüft werden, ob die in § 171 a

verwendeten Worte „Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte oder Rechte an diesen“ nicht durch die Worte „die in § 86 genannten Gegenstände“ oder eine ähnliche Erweiterung zu ersetzen sind.

Wenn überhaupt eine Notwendigkeit für die Regelung des § 171 a gesehen wird, dann darf sie auf keinen Fall in der engen Begrenzung ergehen. Insbesondere muß auch die Anfechtung der Enteignung persönlicher Rechte in bezug auf Grundstücke oder des Zubehörs von Grundstücken vor den Baulandkammern möglich sein. Es wäre mißlich, dafür den Rechtsweg zu den Verwaltungsgerichten vorsehen zu müssen. Daher sollte zweckmäßigerweise § 86 BBauG in Bezug genommen werden.

79. Zu Artikeln 2 und 3

Die Bundesregierung wird gebeten, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, ob nicht die in Artikel 2 und Artikel 3 vorgesehenen Regelungen im Hinblick auf die Ermächtigung zur Neubekanntmachung des Bundesbaugesetzes (Artikel 5) in Artikel 1 aufgenommen werden sollten.

80. Zu Artikel 3 § 1

Die Fragen, die für die Praktikabilität des Planungswertausgleichs entscheidend sind, dürfen nicht Rechtsverordnungen vorbehalten bleiben, sondern müssen im Gesetz selbst geregelt werden. Die Bundesregierung wird aufgefordert, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens entsprechende Vorschläge zu unterbreiten.

81. Zu Artikel 4 § 3 Abs. 1 und 4

Die Bundesregierung wird aufgefordert, eine verbesserte Fassung der Vorschrift vorzulegen. Die Überleitungsvorschriften für Entschädigungs- und Ausgleichsleistungen sowie Ausgleichsbeträge gehören zu den entscheidenden Fragen einer Neuordnung des Bodenrechts, die aus dem Gesetzentwurf weder vorläufig noch teilweise ausgeklammert werden können. Diese Fragen lassen sich nicht dadurch lösen, daß lediglich die Begründung des Gesetzentwurfs weitere Überleitungsvorschriften vage ankündigt und ihre Ausgestaltung dem weiteren Gesetzgebungsverfahren überläßt. Nur ausformulierte Gesetzesvorschläge erlauben die Prüfung der Frage, ob der Vertrauensschutz hinreichend berücksichtigt oder die Grenze zur bodenpolitisch nicht tragbaren und verfassungsrechtlich bedenklichen Rückwirkung überschritten wird.

Die Einbeziehung der Fälle, in denen vor Inkrafttreten der Novelle „die Voraussetzungen des § 53 Bundesbaugesetz vorlagen“, löst Probleme aus, die in der neuen Fassung ebenfalls bereinigt werden müssen. Im Vollzug der derzeitigen Fassung sind nicht zu rechtfertigende Unterschiede zu erwarten, weil nicht nur auf objektive Voraussetzungen (Planreife, Erschließungssicherung), sondern auch auf subjektive Voraussetzungen (schriftliche Anerkennung) abgestellt wird.

82. Zu Artikel 4

Durch dieses Gesetz werden Regelungen des Städtebauförderungsgesetzes in das Bundesbaugesetz übernommen und damit verallgemeinert. Das bedingt Änderungen des Städtebauförderungsgesetzes, die im weiteren Gesetzgebungsverfahren noch in das Gesetz aufgenommen werden müssen. Es geht nicht an, daß dieselben Gegenstände in zwei Gesetzen ohne sachliche Notwendigkeit unterschiedlich geregelt werden.

83. Zu Artikel 7

Artikel 7 ist wie folgt zu fassen:

„Artikel 7
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ersten Tag des siebenten auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft; die Vorschriften, die zum Erlaß von Rechtsverordnungen ermächtigen, treten am Tage nach der Verkündung in Kraft.“

Begründung

Das Inkrafttreten des Gesetzes sollte (mit Ausnahme der Ermächtigungen) frühestens sechs Monate nach Verkündung erfolgen, um allen damit befaßten Behörden und den Gemeinden ausreichende Zeit zur Einarbeitung zu geben.

84. Zum Vorblatt und zur Begründung

Die Aussage in der Begründung des Gesetzentwurfs und im Vorblatt, daß den Ländern keine zusätzlichen Kosten entstehen, trifft nicht zu. Durch den Gesetzentwurf werden nicht nur die Aufgaben der Gemeinden, sondern dementsprechend auch die Aufgaben der staatlichen Aufsichtsbehörden erheblich ausgeweitet. Auch den Ländern entsteht damit ein erhöhter Verwaltungsaufwand, insbesondere Personalkostenaufwand.

Gegenäußerung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates**A.**

Die Bundesregierung erhebt keine Einwendungen gegen folgende Änderungsvorschläge:

Lfd. Nr.

3. Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 1 a Abs. 3)
14. Zu Artikel 1 Nr. 4 Buchstabe d (§ 2 Abs. 5 Satz 2)
15. Zu Artikel 1 Nr. 4 Buchstabe d (§ 2 Abs. 5 Satz 3)
17. Zu Artikel 1 Nr. 5 (§ 3 Abs. 1)
18. Zu Artikel 1 Nr. 5 (§ 3 Abs. 2)
19. Zu Artikel 1 Nr. 6 (§ 4 Abs. 2 und 3)
20. Zu Artikel 1 Nr. 6 Buchstabe b (§ 4 Abs. 2 Satz 1 a)
21. Zu Artikel 1 Nr. 6 nach Buchstabe d – neu – (§ 4 Abs. 8)
22. Zu Artikel 1 Nr. 7 (§ 4 a Abs. 1)
24. Zu Artikel 1 Nr. 8 Buchstabe b (§ 5 Abs. 2 Nr. 2)
25. Zu Artikel 1 Nr. 8 nach Buchstabe c (§ 5 Abs. 2 Nr. 6)
26. Zu Artikel 1 Nr. 8 nach Buchstabe e (§ 5 Abs. 6) und Nummer 10 nach Buchstabe c (§ 9 Abs. 4)
28. Zu Artikel 1 Nr. 10 Buchstabe a (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)
30. Zu Artikel 1 Nr. 10 Buchstabe b (§ 9 Abs. 1 c)
31. Zu Artikel 1 Nr. 10 Buchstabe b (§ 9 Abs. 1 c)
33. Zu Artikel 1 Nr. 10 Buchstabe c (§ 9 Abs. 2)
34. Zu Artikel 1 Nr. 10 Buchstabe c (§ 9 Abs. 6)
35. Zu Artikel 1 Nr. 11 (§ 11 vor Satz 4)
36. Zu Artikel 1 Nr. 11 (§ 11 Satz 4)
40. Zu Artikel 1 Nr. 19 Buchstabe b (§ 24 Abs. 2 Satz 2)
41. Zu Artikel 1 Nr. 19 Buchstabe b (§ 24 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1)
42. Zu Artikel 1 Nr. 19 Buchstabe c (§ 24 Abs. 5 Satz 3)
53. Zu Artikel 1 Nr. 29 Buchstabe b (§ 35 Abs. 3 Satz 1)
54. Zu Artikel 1 Nr. 29 Buchstabe b (§ 35 Abs. 3 Satz 1)
56. Zu Artikel 1 nach Nummer 29 (§ 38)
58. Zu Artikel 1 Nr. 30 (§§ 39 a Abs. 2 – neu – und 39 h Abs. 8)
60. Zu Artikel 1 Nr. 30 (§ 39 e Abs. 1)

61. Zu Artikel 1 Nr. 30 (§ 39 h Abs. 2 und 2 a)
63. Zu Artikel 1 Nr. 32 Buchstabe g (§ 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 11)
64. Zu Artikel 1 Nr. 37 a (§ 46 Abs. 4)
67. Zu Artikel 1 nach Nummer 48 (§ 103 Satz 3)
68. Zu Artikel 1 Nr. 52 (§ 111)
70. Zu Artikel 1 Nr. 54 (§ 113 nach Absatz 2 a)
71. Zu Artikel 1 Nr. 55 nach Buchstabe b (§ 117 Abs. 1 b)
72. Zu Artikel 1 Nr. 56 a (§ 122 Abs. 1 Nr. 2)
73. Zu Artikel 1 nach Nummer 59 (§ 127 Abs. 2)
74. Zu Artikel 1 nach Nummer 59 a – neu – (§ 134 Abs. 1 und 2)
75. Zu Artikel 1 nach Nummer 62 (§ 147)
76. Zu Artikel 1 Nr. 62 a (§ 155 a)
77. Zu Artikel 1 Nr. 66 (§ 169 Abs. 3 – neu –)
78. Zu Artikel 1 Nr. 67 (§ 171 a)

B.

Folgenden Änderungsvorschlägen wird mit Neuformulierungen oder mit Maßgaben oder nur teilweise zugestimmt:

Zu 5 bis 11 und 27 (Zu Artikel 1 Nr. 3 und 10 Buchstabe a [§ 1 a Abs. 5 und 6 und § 9 Abs. 1 Nr. 6]) § 1 a Abs. 5 erhält folgende Fassung:

„(5) Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hierbei sind insbesondere zu berücksichtigen

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse, bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung,
- die Belange des Bildungswesens,
- die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,

- die natürlichen Gegebenheiten sowie die Entwicklung der Landschaft und die Landschaft als Erholungsraum,
- die erhaltenswerten Ortsteile, Bauten, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung,
- die Belange des Umweltschutzes,
- die Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere des Bodens einschließlich mineralischer Rohstoffvorkommen, des Wassers, des Klimas und der Luft,
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, der Energieversorgung sowie der Land- und Forstwirtschaft,
- die Belange des Verkehrs einschließlich einer mit der angestrebten Entwicklung abgestimmten Verkehrsbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr,
- die Belange der Jugendförderung.

Land- oder forstwirtschaftlich oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in dem notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden.“

Absätze 6 und 7 entfallen.

Begründung

Die bisherigen Absätze 5 bis 7 werden in einem neuformulierten Absatz 5 zusammengefaßt. Hierbei sind die Vorschläge zur Änderung des § 1 a (laufende Nummern 5 bis 11 und 29) eingearbeitet worden.

Zu 12 und 13 (Zu Artikel 1 Nr. 4 Buchstabe c [§ 2 Abs. 3 a])

Dem Änderungsvorschlag wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß § 2 Abs. 3 a folgende Fassung erhält:

„(3 a) Die Gemeinde hat die Bürger möglichst frühzeitig über die Grundlagen sowie die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung in geeigneter Weise zu unterrichten und allgemein Gelegenheit zur Äußerung zu geben. Soweit verschiedene Lösungen, die sich wesentlich unterscheiden, in Betracht kommen, sollen diese aufgezeigt werden. Das Ergebnis der Erörterungen ist in einem Bericht darzustellen. Jedermann kann in den Bericht Einsicht nehmen.“

Begründung

Die möglichst frühzeitige Beteiligung der Bürger im Planungsprozeß hilft Widerstände in der Öffentlichkeit gegen einen Bauleitplan abzubauen und entspricht unserem heutigen Demokratieverständnis.

Es ist daher geboten, die Bürger bei jedem Bauleitplan frühzeitig in den Planungsprozeß einzuschalten.

Die Gefahr der Nichtigkeit von Bauleitplänen wegen Verletzung der in § 3 Abs. 3 a Satz 1 des Entwurfs vorgesehenen Regelungen besteht nur, wenn überhaupt keine Bürgerbeteiligung erfolgt oder sie in offensichtlich ungeeigneter Weise durchgeführt wird. Darin liegt der Unterschied zu der in § 2 Abs. 5 vorgesehenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Hier ist eine Sollvorschrift geboten, da bei versehentlicher Nichtbeteiligung auch nur eines berührten Trägers öffentlicher Belange der Bebauungsplan nichtig sein kann.

Die Abfassung eines Berichts ist erforderlich, um die Ergebnisse der Erörterung festzuhalten, damit sie auch Grundlage der Entscheidung des Gemeinderats sein können.

Zu 29 (Zu Artikel 1 Nr. 10 Buchstabe a [§ 9 Abs. 1 Nr. 22])

Dem Änderungsvorschlag wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß in Absatz 1 Nr. 22 nur die Worte „im Sinne des Gesetzes über die Bodennutzungs- und Ertragsverhältnisse vom 23. Juni 1964 in der Fassung des Gesetzes vom 21. Dezember 1970 (Bundesgesetzbl. I S. 1876)“ gestrichen werden.

Begründung

Städtebauliche Gründe erfordern es nicht, Regelungen über die Bepflanzung land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke in einem Bebauungsplan zu treffen. Dies sollte in § 9 Abs. 1 Nr. 22 klargestellt bleiben. Für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke wird das Bundeswaldgesetz ausreichende Möglichkeiten geben, um auch in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen eine Bepflanzung zu sichern, die der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes gleichermaßen gerecht wird.

Zu 49 (Zu Artikel 1 Nr. 27 [§ 29])

Dem Änderungsvorschlag wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß der neu einzufügende Satz folgende Fassung erhält:

„Auf Vorhaben im Sinne des Satzes 3, die der Bergaufsicht unterliegen, findet § 36 keine Anwendung.“

Begründung

Das vom Bundesrat nach der von ihm gegebenen Begründung verfolgte Ziel wird erreicht, wenn § 36 von der Anwendung bei Vorhaben, die der Bergaufsicht unterliegen, ausgenommen wird.

Zu 57 (Zu Artikel 1 Nr. 30 [§ 39 a Abs. 3])

Dem Vorschlag zu § 39 a Abs. 3 wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß § 39 a in der Fassung des Regierungsentwurfs folgende Wörter angefügt werden:

„und welche Finanzierungsmöglichkeiten aus öffentlichen Kassen bestehen.“

Begründung

Zur Klarstellung sollte für alle Gebote normiert werden, daß die Gemeinden die Betroffenen über die Finanzierungsmöglichkeiten aus öffentlichen Kassen beraten sollen.

C.

Den übrigen Änderungsvorschlägen wird nicht zugestimmt, und zwar im einzelnen:

Zu 1 und 4 (Zu Artikel 1 Nr. 1, 2 und 3 [Überschrift, §§ 1 und 1 a Abs. 4])

Begründung

Die Regelung über die städtebauliche Entwicklungsplanung und deren Einordnung in eine umfassende Entwicklungsplanung der Gemeinde begegnet keinen verfassungsrechtlichen Bedenken. Der Bundesgesetzgeber nimmt mit der Aufnahme dieser Begriffe und der allgemeinen Beschreibung der umfassenden Entwicklungsplanung nur auf Tatsachen und die Praxis Bezug. Die Kompetenz für die im Entwurf enthaltene Regelung über die Entwicklungsplanung folgt aus der gemäß Artikel 74 Nr. 18 GG dem Bund zustehenden Kompetenz für das Bodenrecht unter Berücksichtigung auch des Sachzusammenhangs zwischen städtebaulicher Planung und der gemeindlichen Entwicklungsplanung.

Der Entwurf enthält im übrigen weder eine abschließende Bestimmung der Entwicklungsplanung noch eine erschöpfende, für Länder und Gemeinden verbindliche Festlegung ihres begrifflichen Inhalts. Es werden lediglich die Merkmale umschrieben, die vorliegen müssen, wenn eine Entwicklungsplanung die Koordinierungspflicht der Bauleitplanung auslösen soll.

Die Regelung der Entwicklungsplanung im Entwurf übernimmt die in der städtebaulichen Praxis bekannten Begriffe und Tätigkeitsbezüge; sie ist jedoch offen gegenüber künftigen Entwicklungen in der Planungswissenschaft und Praxis.

Eine Erschwerung der Bauleitplanung ist nicht zu befürchten, da eine Verpflichtung zur Aufstellung der Entwicklungsplanung nicht begründet wird.

Zu 2 (Zu Artikel 1 Nr. 3 [§ 1 a Abs. 1])

Die Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses von Teilflächen und bebauten Flächen ist im Rahmen der Abwägung mit den im übrigen bei der Bauleitplanung zu beachtenden Belangen sicherzustellen. Die Erwähnung dieses einzelnen Belanges in § 1 a Abs. 1 würde der gebotenen, gleichgewichtigen Abwägung aller Belange bei der Aufstellung eines Bauleitplanes nicht gerecht.

Zu 16 (Zu Artikel 1 Nr. 4 nach Buchstabe d [§ 2 Abs. 6])

Begründung

Die Bundesregierung bezweifelt, ob die im Vorschlag angegebene Grenze von 100 Anregungen und Bedenken angemessen ist. Den Umständen des Einzelfalles kann mit ihr nicht Rechnung getragen werden. Die Bundesregierung wird jedoch im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens dem Problem der Massenverfahren – mit dem sie sich auch auf anderen Gebieten zu befassen hat – besonderes Augenmerk schenken; sie wird insbesondere den Vorschlag des Bundesrates auch im Rahmen eines beabsichtigten Planspiels zur Diskussion stellen.

Zu 37 und 57 (Zu Artikel 1 Nr. 14 und 30 [§§ 13 a und 39 a Abs. 2 und 4])

Begründung

Der Entwurf gibt einmal den Gemeinden die Möglichkeit, durch Bebauungspläne die Nutzungen konkreter als bisher festzusetzen. Zum anderen führt die Entwicklungsfunktion einer Vielzahl von Bebauungsplänen dazu, daß diese künftig mehr als bisher auf Veränderungen des vorhandenen Zustandes angelegt sind oder auf solche Veränderungen hinwirken. Diese Veränderungen vollziehen sich und treffen den einzelnen Bürger auch, wenn die Gemeinde selbst keine Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes trifft. Diese Umstände bedingen, daß die Gemeinde die zu erwartenden Auswirkungen durch einen Bebauungsplan auf die persönlichen Lebensumstände des Bürgers in jedem Falle berücksichtigen muß; sie muß weiter bereit sein, den einzelnen zu unterstützen und ihm Hilfe zu gewähren, wenn ein Bebauungsplan zu wesentlichen Umstrukturierungen mit nachteiligen Auswirkungen für den Betroffenen führt. Aus diesen Gründen kann dem Vorschlag des Bundesrates, einen Sozialplan lediglich bei planakzessorischen Instrumentarien vorzusehen, nicht zugestimmt werden.

Zu 38 (Zu Artikel 1 Nr. 15 Buchstabe b [§ 14 Abs. 2 a] und Nummer 18 [§§ 19 bis 23])

Begründung

Bei Fortfall der Vorschriften über die Bodenverkehrsgenehmigung muß der Schutz des Käufers vor dem Erwerb von Grundstücken, die später nicht bebaubar sind, und die Verhinderung bodenordnungswidriger Teilungen in tatsächlichen und rechtlichen Baugebieten bedacht werden. Demgegenüber ist der hohe Verwaltungsaufwand, den diese Regelungen mit sich bringen, zu bedenken. Der jetzige Erkenntnisstand rechtfertigt nach Auffassung der Bundesregierung noch nicht, bereits in dieser Novelle hierzu eine endgültige Entscheidung zu treffen.

Zu 39 (Zu Artikel 1 Nr. 19 Buchstabe a [§ 24 Abs. 1] und Nr. 20 [§ 25])

Begründung

Wie die Erfahrungen der Vergangenheit gezeigt haben, können städtebauliche Maßnahmen sachgerecht und unter Vermeidung enteignender Eingriffe nur dann durchgeführt werden, wenn der Gemeinde mindestens für eine bestimmte Zeit in dem betreffenden Gebiet eine ausreichende Anzahl von Grundstücken zur Verfügung steht, die als Austausch- oder Ersatzland verwandt werden können oder die für konkrete Vorhaben Verwendung finden sollen. Das erfordert entgegen dem Vorschlag des Bundesrates, daß das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 bereits mit dem Beschluß der Gemeinde, einen Bebauungsplan aufzustellen, begründet sein muß. Die entsprechenden Grundstücke müßten sonst in einer Vielzahl von Fällen später enteignet werden. Im übrigen kann die Ausübung des Vorkaufsrechts in allen Fällen nicht willkürlich erfolgen, sie muß vielmehr gemäß § 24 Abs. 2 durch das Wohl der Allgemeinheit legitimiert sein. Ob diese Voraussetzung vorliegt, unterliegt in vollem Umfange der gerichtlichen Nachprüfung. Darüber hinaus kann die Gemeinde die von ihr durch das Vorkaufsrecht erworbenen Grundstücke nicht behalten; sie ist vielmehr nach § 26 des Entwurfs zur Veräußerung verpflichtet.

Zu 43 und 45 (Zu Artikel 1 Nr. 21 [§ 25 a] und Nr. 23 und 24 [§ 27 Abs. 1 Sätze 1 und 4 und § 28 Satz 1])

Begründung

Die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 25 a des Entwurfs sind in § 24 Abs. 2 und durch den Zweck der Ersatzlandbeschaffung hinreichend bestimmt. Hemmnisse für den Grundstücksverkehr sind nach den Erfahrungen mit anderen Vorkaufsrechten, die das gesamte Gemeindegebiet umfassen, nicht zu erwarten. Im übrigen ist die vorgesehene Regelung aus sozial- und eigentumspolitischen Gründen gerechtfertigt. Sie ermöglicht es, demjenigen Ersatzland zu geben, der im Zuge der Durchführung städtebaulicher Maßnahmen sein Grundstück abgeben mußte. Hierfür sollten in erster Linie Grundstücke in Anspruch genommen werden, die ohnehin veräußert werden.

Zu 44 (Zu Artikel 1 Nr. 22 [§ 26 Abs. 1 und 2])

Begründung

Eine Erstreckung der Veräußerungspflicht auf Grundstücke, die in ein Verfahren zur Bodenordnung einbezogen sind, wäre nicht sachgerecht. Sie würde bedeuten, daß ein Begünstigter von der Gemeinde Grundstücke erwirbt, die ihm in der Umlegung unter Umständen wieder genommen werden müssen. Darüber hinaus kann eine Umlegung nur dann mit der im Interesse der Beteiligten gebotenen Zügigkeit durchgeführt werden, wenn der Gemeinde eine ausreichende Anzahl von Grundstücken für Austauschzwecke zur Bildung von Parzellen, die

eine plangemäße Bebauung erlauben, zur Verfügung steht. Schließlich rechtfertigen und beschränken zugleich die sich aus dem Umlegungszweck ergebenden Belange die Ausübung des Vorkaufsrechts.

Zu 46 (Zu Artikel 1 Nr. 23 [§ 27 Abs. 1])

Begründung

Die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten anderer ist von seiner Zweckrichtung her nicht, wie der Bundesrat in seiner Begründung andeutet, ein Instrument zur Bodenvorratspolitik der Gemeinde. Im übrigen entspricht § 27 Abs. 1 Nr. 3 des Entwurfs dem geltenden Recht.

Zu 48 (Zu Artikel 1 Nr. 25, 40, 46, 60 [§§ 28 a, 60 a, 96 a, 135 a, 135 b] und Nummer 80 [Zu Artikel 3 § 1])

Begründung

Die Erfassung von Bodenwertsteigerungen entsprechend den im Entwurf vorgesehenen Regelungen begegnet nicht den vom Bundesrat geäußerten Bedenken. Die Vorschriften über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen, die Bemessung der Enteignungsentschädigung und das bei Ausübung des limitierenden Vorkaufsrechts zu zahlende Entgelt haben sich in Planspielen grundsätzlich als praktikabel erwiesen. Die vorgeschlagene Stichtagsregelung hingegen würde die Wertermittlung nach dem Vergleichsverfahren vor unüberwindbare Schwierigkeiten stellen.

Eine Anknüpfung an zeitnah gestaltete Einheitswerte, die an und für sich anzustreben wäre, bringt, abgesehen von weiteren Schwierigkeiten, das Problem mit sich, daß eine vollkommene Übereinstimmung der Zeitpunkte für die Ermittlung der Einheitswerte und der Werte, die für die Bemessung der Ausgleichsbeträge bzw. der Enteignungsentschädigung maßgeblich sind, im Regelfall nicht zu erreichen ist.

Die Bundesregierung hat bei der Erarbeitung des Entwurfs zur Änderung des Bundesbaugesetzes auch die in der Diskussion befindlichen steuerrechtlichen Lösungen zur Erfassung planungsbedingter Wertsteigerungen geprüft. Die mit dem Ausgleichsbetrag verfolgten Ziele können mit einer steuerlichen Erfassung planungsbedingter Wertsteigerungen nicht erreicht werden. Insbesondere fällt ins Gewicht, daß die negativen Auswirkungen des uneingeschränkten Verkehrswertprinzips, die sich vor allem bei Enteignungen und beim Vorkaufsrecht auswirken, bestehen bleiben. Auf die vorgesehene frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung mußte zur Vermeidung von Spekulationen verzichtet werden.

Die Bundesregierung wird jedoch im weiteren Gesetzgebungsverfahren prüfen, ob und in welcher Weise die einschlägigen Vorschriften noch prakti-

habler gestaltet werden können, wie dem gesellschaftspolitisch erwünschten Ziel einer möglichst unbehinderten Mobilität der Bürger besser entsprochen werden kann und welche organisatorischen und verfahrensmäßigen Voraussetzungen hierfür im Gesetz oder im Durchführungsrecht geschaffen werden müssen.

Zu 50 und 51 (Zu Artikel 1 Nr. 28 [§ 34 a])

Begründung

Es entspricht der zunehmenden Verantwortung der Landesregierung für den Infrastrukturausbau der Gemeinden, daß, wenn sie die Ermächtigung nicht auf andere Stellen überträgt, sie die Gebiete festlegt, in denen die weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten in Abstimmung mit dem Ausbau der vorhandenen Infrastrukturanlagen gesteuert werden muß.

Eine Befristung der Geltungsdauer einer nach § 34 a des Entwurfs erlassenen Rechtsverordnung oder eine Entschädigungsregelung ist weder sachlich geboten noch rechtlich erforderlich. Es liegt im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums, wenn die Errichtung weiterer Wohn- und Arbeitsstätten, die zu einer Überbelastung der vorhandenen Infrastruktur führen würde, so lange unterbunden wird, bis die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen gesichert ist.

Zu 52 und 55 (Zu Artikel 1 Nr. 29 nach Buchstabe a und Buchstabe b [§ 35 Absätze 2 und 3 Satz 2])

Begründung

Die im Entwurf enthaltene Regelung des § 35 Abs. 3 Satz 3 über die Zulässigkeit von Nutzungsänderungen entspricht den mit den Vorschlägen und Entschlüssen verfolgten Zwecken.

Zu 59 (Zu Artikel 1 Nr. 30 [§ 39 b nach Absatz 1])

Begründung

Eine Abweichung von der im Städtebauförderungsgesetz getroffenen Regelung ist sachlich nicht gerechtfertigt. Den vom Bundesrat geforderten Nachweis für die Anordnung eines Baugebotes kann die Gemeinde im Regelfall nicht führen. Es muß daher Sache des Eigentümers bleiben darzutun, daß eine Finanzierung zu tragbaren Bedingungen für das Vorhaben nicht zu ermöglichen ist. Da ein Baugebot im Hinblick auf seine Anordnungsvoraussetzungen die Durchführung gegen den Willen des Eigentümers ermöglicht, ist es sachgerecht und rechtlich zulässig, ihn auf den Übernahmeanspruch zu verweisen, wenn eine tragbare Finanzierung nicht zu ermöglichen ist.

Nach den Voraussetzungen des Entwurfs kann ein Baugebot nicht ergehen, wenn der Eigentümer oder ein Dritter beabsichtigt, das Grundstück entspre-

chend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen. Der vorgeschlagenen Regelung des Absatzes 1 b bedarf es daher nicht.

Zu 62 (Zu Artikel 1 Nr. 30 [§ 39 h Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 5])

Begründung

§ 39 h Abs. 2 Nr. 1 des Entwurfs begegnet keinen verfassungsrechtlichen Bedenken. Die Bundeskompetenz gemäß Artikel 74 Nr. 18 GG ergibt sich für die vorgesehene Regelung aus dem Sachzusammenhang mit den städtebaulichen Erfordernissen. Die Ermächtigung zum Erlass von Satzungen gibt keine Möglichkeit, aktive Maßnahmen des Denkmalschutzes zu fordern. Sie bezweckt lediglich die Erhaltung von baulichen Anlagen von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung, die zum Erscheinungsbild der Stadt gehören und die als „Ensemble“ vor Abbruch geschützt werden sollen. Damit wird zugleich § 1 a Abs. 5 des Entwurfs konkretisiert. Dort ist die Rücksichtnahme auf erhaltenswerte Bauten, Straßen, Plätze und Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung ausdrücklich als ein bei der Bauleitplanung zu beachtender öffentlicher Belang genannt.

Zu 65 (Zu Artikel 1 Nr. 37 a [§ 46 Abs. 4])

Begründung

Es erscheint nicht angebracht, durch bundesrechtliche Regelungen den Handlungsspielraum der Länder in der vorgeschlagenen Weise einzuengen.

Zu 66 (Zu Artikel 1 Nr. 44 [§ 89 Abs. 3 und 4])

Begründung

Eine Änderung der im Entwurf vorgesehenen Bestimmungen und damit eine Abweichung von der im Städtebauförderungsgesetz getroffenen Regelung ist nicht gerechtfertigt. Insbesondere würde der unbedingte Vorrang des Anspruchs auf Gewährung von Parzelleneigentum zu einer Begünstigung einiger weniger führen. Dagegen ermöglicht die Fassung des Entwurfs, einer Vielzahl von Personen Eigentum bzw. dem Eigentum gleichwertige Rechte zu geben. Im übrigen würde die Festlegung einer Mindestdauer der Laufzeit von Erbbaurechten den Handlungsspielraum für eine sachgerechte Privatisierung, auch im Hinblick auf die Belange der Begünstigten, unnötigerweise einengen.

Zu 81 (Zu Artikel 4 § 3 Abs. 1 und 4)

Begründung

Die Bundesregierung hat in der Begründung ihre Absicht bekundet, die Überleitungsvorschriften zu ergänzen. Der Inhalt einer solchen ergänzenden Regelung hängt jedoch von der endgültigen Fassung der bodenrechtlichen Bestimmungen des Entwurfs ab.

Zu 83 (Zu Artikel 7)**Begründung**

Die dringend notwendige Reform des Bodenrechts erfordert ein sofortiges Inkrafttreten der Novelle nach Abschluß des Gesetzgebungsverfahrens.

D.

Soweit der Bundesrat über die Änderungsvorschläge und bereits behandelte Empfehlungen hinaus weitere Empfehlungen oder Prüfungsersuchen zu einzelnen Vorschriften als Entschließung gegeben hat, wird die Bundesregierung dem im weiteren Lauf des Gesetzgebungsverfahrens im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten Rechnung tragen, soweit es mit der Zielsetzung des Gesetzesentwurfs und dem Sachzusammenhang mit den übrigen Vorschriften zu vereinbaren ist.

Im einzelnen gilt für:

Lfd. Nr.

- 23. Zu Artikel 1 Nr. 8 Buchstabe a (§ 5 Abs. 1) und Nummer 10 Buchstabe a (§ 9 Abs. 1)
- 32. Zu Artikel 1 Nr. 10 Buchstaben a und b (§ 9)
- 47. Zu Artikel 1 Nr. 23 (§ 27 Abs. 1 Satz 3)
- 69. Zu Artikel 1 Nr. 53 (§ 112)
- 79. Zu Artikeln 2 und 3
- 82. Zu Artikel 4.

Zu lfd. Nummer 84 (Zum Vorblatt und zur Begründung)

Durch den Gesetzesentwurf werden die Aufgaben der staatlichen Aufsichtsbehörde ausgeweitet. Der finanzielle Aufwand läßt sich im einzelnen jedoch nicht beziffern.