

Gesetzentwurf

der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht

A. Zielsetzung

Maßnahmen zur Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens sowie zum Abbau von Investitionshemmnissen im Baubereich sind seit einiger Zeit Gegenstand eingehender Untersuchungen innerhalb der Bundesregierung. Die bisherigen Überlegungen bezogen sich auf alle Bereiche des Baurechts. Dabei hat sich gezeigt, daß über die bereits in der ersten Novelle zum Bundesbaugesetz und zum Städtebauförderungsgesetz enthaltenen Bestimmungen zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht hinaus weitere Regelungen in diesen Bereichen möglich und erforderlich sind.

B. Lösung

Entsprechend der Zielsetzung dieses Entwurfs soll im Bundesbaugesetz das Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen vereinfacht werden. Die im Gesetz enthaltenen Regelungen über die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde und das Einvernehmen der Gemeinde, z. B. bei der Erteilung von Baugenehmigungen, werden an Fristen gebunden. Bisher genehmigungsbedürftige Vorgänge, wie z. B. die Auflassung von Grundstücken, sollen entfallen. Die Baulandumlegung, durch die oft erst baureife Grundstücke geschaffen und Bauinvestitionen ermöglicht werden, soll beschleunigt werden. Die Grenzregelung wird im Interesse einer sachgerechten Bodenordnung erleichtert und fortentwickelt. Bereits in der ersten Novelle

zum Bundesbaugesetz sind Regelungen über die Heilung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen von Satzungen aufgenommen worden. Diese Regelungen sollen — nicht zuletzt im Interesse der Investoren — erweitert werden, insbesondere soll auch eine nachträgliche Heilung von Mängeln möglich sein.

Im Städtebauförderungsgesetz sollen insbesondere die Vorschriften, die sich auf den Sanierungsablauf verzögernd auswirken können, geändert werden; so soll z. B. in den Fällen auf vorbereitende Untersuchungen sowie auf die Erarbeitung von Grundsätzen für den Sozialplan verzichtet werden können, in denen dies aufgrund der konkreten Lage vertretbar ist. Damit die Investoren frühzeitig Gewißheit über die auf sie zukommenden Belastungen erlangen, soll die Ablösung des Ausgleichsbetrags vor Abschluß der Sanierung zugelassen werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, daß Sanierungs- und zukünftig auch Entwicklungsmaßnahmen für Einzelgrundstücke früher als bisher abgeschlossen werden können, so daß die nach dem Gesetz bestehenden Beschränkungen für den Grundstückseigentümer entfallen. Schließlich werden förderungsrechtliche Vereinfachungen vorgesehen.

C. Alternativen

keine

D. Kosten

Dem Bund und den Ländern entstehen durch das Gesetz keine zusätzlichen Kosten. Durch das Gesetz werden Verwaltungsminderausgaben, insbesondere bei den Gemeinden erwartet.

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
14 (33) — 841 06 — Stä 22/78

Bonn, den 29. Dezember 1978

An den Herrn
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Der Bundesrat hat in seiner 465. Sitzung am 10. November 1978 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.

Schmidt

Anlage 1

**Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren
und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht**

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

Artikel 1**Änderung des Bundesbaugesetzes**

Das Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281), wird wie folgt geändert:

1. § 2 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 erhält folgende Fassung:

„Die Gemeinde soll diesen Beteiligten für die Abgabe ihrer Stellungnahmen eine angemessene Frist setzen;“.

2. Dem § 2 a wird folgender Absatz 7 angefügt:

„(7) Wird der Entwurf des Bebauungsplans nach der Auslegung (Absatz 6) geändert oder ergänzt, kann die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 13 Satz 1 von einer erneuten Auslegung absehen; die Stellungnahmen der Beteiligten sind als Bedenken und Anregungen nach Absatz 6 Satz 4 und 6 zu behandeln.“

3. § 8 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 Satz 3 wird gestrichen.

b) Folgende Absätze 3 und 4 werden angefügt:

„(3) Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan darf nicht vor dem Flächennutzungsplan genehmigt werden. Die Gemeinde kann die Genehmigung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans gleichzeitig bekanntmachen (§ 6 Abs. 6 und § 12).

(4) Wenn dringende Gründe es erfordern, kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist. Dringende Gründe können sich auch aus der Entwicklung des Verflechtungsbereichs oder der Landesentwicklung ergeben.“

4. § 13 erhält folgende Fassung:

„§ 13**Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans**

Die Beteiligung der Bürger nach § 2 a und die Genehmigung des Bebauungsplans nach § 11 sind nicht erforderlich, wenn

1. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berühren und
2. den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen und benachbarten Grundstücke sowie den von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird.

Widersprechen diese den Änderungen oder Ergänzungen, bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung nach § 11; die Stellungnahmen der Beteiligten sind als Bedenken und Anregungen nach § 2 a Abs. 6 Satz 4 und 6 zu behandeln.“

5. In § 15 Abs. 2 wird das Wort „Bodenverkehrsgenehmigung“ durch das Wort „Teilungsgenehmigung“ ersetzt.

6. § 19 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift erhält folgende Fassung:

„Teilungsgenehmigung“.

b) Die Absätze 1 und 2 werden durch folgenden Absatz 1 ersetzt:

„(1) Die Teilung eines Grundstücks bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung

1. innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans im Sinne des § 30;
2. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34);
3. außerhalb der in den Nummern 1 und 2 bezeichneten Gebiete (Außenbereich, § 35), wenn das Grundstück bebaut oder seine Bebauung genehmigt ist oder wenn die Teilung zum Zweck der Bebauung oder der kleingärtnerischen Dauernutzung vorgenommen wird;
4. innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs einer Veränderungssperre (§ 14).“

c) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 2 erhält folgende Fassung:

„Im Falle des Absatzes 1 Nr. 3 darf die Genehmigung nur mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erteilt werden, soweit die Teilung der Vorbeurteilung eines in § 36 bezeichneten Vorhabens dient.“

bb) Satz 3 erhält folgende Fassung:

„Über die Genehmigung ist binnen drei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Genehmigungsbehörde zu entscheiden.“

cc) Es wird folgender Satz 7 angefügt:

„Das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde gelten als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert werden.“

d) Absatz 5 wird wie folgt geändert:

aa) In der Einleitung werden die Worte „Rechtsvorgänge bedürfen“ durch die Worte „Die Teilung bedarf“ ersetzt.

bb) Nummer 2 erhält folgende Fassung:

„2. der Bund, ein Land, eine Gemeinde oder ein Gemeindeverband als Erwerber, Eigentümer oder Verwalter beteiligt ist;“.

cc) In Nummer 3 wird das Wort „Vertragsteil“ durch das Wort „Erwerber“ ersetzt.

dd) Die Nummern 4 und 5 werden gestrichen.

ee) Nummer 6 erhält als Nummer 4 folgende Fassung:

„4. sie im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie von Anlagen der Abwasserwirtschaft erfolgt.“

e) Die Absätze 3 bis 6 werden Absätze 2 bis 5.

7. § 20 erhält folgende Fassung:

„§ 20

Versagungsgründe

(1) Die Genehmigung ist zu versagen, wenn

1. in den Fällen des § 19 Abs. 1 Nr. 1 die Teilung oder die mit ihr bezweckte Nutzung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vereinbar wäre;
2. in den Fällen des § 19 Abs. 1 Nr. 2 infolge der Teilung ein Grundstück entstehen würde, auf dem die mit der Teilung bezweckte Nutzung den Festsetzungen eines Bebauungsplans widersprechen oder sich im Sinne des § 34 Abs. 1 und 3 nicht in die Umgebung einfügen würde; wird keine Nutzung be-

zweckt, darf infolge der Teilung kein Grundstück entstehen, auf dem Vorhaben aus den genannten Gründen unzulässig wären;

3. in den Fällen des § 19 Abs. 1 Nr. 3 die Teilung oder die mit ihr bezweckte Nutzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar wäre;
4. in den Fällen des § 19 Abs. 1 Nr. 4 die Voraussetzungen für die Zulassung einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 Satz 1 nicht vorliegen.

(2) Die Genehmigung kann auch versagt werden, wenn

1. mit der Teilung offensichtlich eine andere als die angegebene Nutzung bezweckt wird oder
2. keine Nutzung angegeben wird, aber offensichtlich eine nach Absatz 1 rechtserhebliche Nutzung bezweckt wird.

Dem Antragsteller ist vor Versagung der Genehmigung Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.“

8. § 21 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 werden die Worte „für die mit dem Rechtsvorgang bezweckte Nutzung nicht versagt werden“ durch die Worte „nicht aus den Gründen versagt werden, die nach § 20 Abs. 1 rechtserheblich waren“ ersetzt.

b) In Absatz 2 Satz 2 wird „Nr. 1“ durch „Nr. 1 bis 3“ ersetzt.

c) Absatz 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet; ist ein Begünstigter vorhanden, ist § 44 a Abs. 1 Satz 1 und 3 sowie Abs. 2 entsprechend anzuwenden. Auf die Entschädigung und das Verfahren ist § 44 b Abs. 2 mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, daß im Falle des Absatzes 2 Satz 2 Nr. 1 die Höhe der Entschädigung den Unterschied zwischen dem aufgewandten Entgelt und dem Verkehrswert, der sich nach Versagung der Baugenehmigung ergibt, nicht übersteigen darf. Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in Absatz 2 Satz 2 Nr. 1 und 2 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind; für die Fälligkeit und die Verzinsung sowie das Erlöschen des Entschädigungsanspruchs gilt § 44 c Abs. 1 Satz 2 und 3 sowie Abs. 2 entsprechend.“

9. § 23 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 werden die Worte „eines nach § 19 genehmigungsbedürftigen Rechtsvorgangs“ durch die Worte „einer nach § 19 genehmigungsbedürftigen Teilung“ ersetzt.

b) In Absatz 2 werden die Worte „zu einem Rechtsvorgang“ durch die Worte „für eine Teilung“ ersetzt.

- c) In Absatz 3 werden die Worte „eines nicht genehmigten Rechtsvorgangs“ durch die Worte „einer nicht genehmigten Teilung“ ersetzt.

10. § 31 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Im übrigen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde und mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde Befreiung erteilen, wenn

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. städtebauliche Gründe die Abweichung rechtfertigen und die der Planung zugrunde liegende Abwägung in ihren tragenden Gründen nicht berührt wird oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Dabei sind die von der Befreiung unmittelbar betroffenen öffentlichen Belange und nachbarlichen Interessen zu würdigen.“

- b) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

„(3) Auf das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde ist § 36 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 entsprechend anzuwenden.“

11. § 33 wird wie folgt geändert:

- a) Der bisherige Wortlaut wird Absatz 1.
b) Es wird folgender Absatz 2 angefügt:

„(2) In den Fällen der §§ 34 und 35 sind die künftigen Festsetzungen eines Bebauungsplans, der nicht die Voraussetzungen des § 30 erfüllt, zugrunde zu legen, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß das Vorhaben den künftigen Festsetzungen nicht entgegenstehen wird und der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt. Die weiteren Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 oder 35 bleiben unberührt.“

12. § 36 erhält folgende Fassung:

„§ 36

Beteiligung der Gemeinde
und der höheren Verwaltungsbehörde

(1) Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 33 bis 35 wird im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Das Einvernehmen der Gemeinde ist auch erforderlich, wenn in einem anderen Verwaltungs-

verfahren über die Zulässigkeit nach den §§ 33 bis 35 entschieden wird; § 29 Satz 4 und Vorschriften über gesetzliche Planfeststellungsverfahren bleiben unberührt. In den Fällen der §§ 33 und 35 Abs. 2 und 4 bis 6 ist auch die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich.

(2) Das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde gelten als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert werden. Die höhere Verwaltungsbehörde kann für bestimmte Fälle allgemein festlegen, daß ihre Zustimmung nicht erforderlich ist.“

13. § 46 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 wird nach Nummer 2 folgende Nummer 2 a eingefügt:

„2 a. daß der Umlegungsausschuß die Entscheidung über Vorgänge nach § 51 von geringer Bedeutung einer Stelle übertragen kann, die seine Entscheidungen vorbereitet,“.

- b) Nach Absatz 4 wird folgender Absatz 5 angefügt:

„(5) Die Gemeinde kann dem Umlegungsausschuß für einzelne Fälle oder bestimmte Gebiete die Befugnis zur Ausübung eines ihr nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 zustehenden Vorkaufsrechts übertragen; die Gemeinde kann die Übertragung jederzeit widerrufen. Das Recht der Gemeinde, nach der Übertragung ein Vorkaufsrecht zu anderen als Umlegungszwecken auszuüben, bleibt unberührt. Ansprüche Dritter werden durch die Sätze 1 und 2 nicht begründet.“

14. Dem § 51 wird folgender Absatz 5 angefügt:

„(5) Überträgt der Umlegungsausschuß aufgrund einer Rechtsverordnung nach § 46 Abs. 2 Nr. 2 a der dort bezeichneten Stelle Entscheidungen über Vorgänge nach Absatz 1, unterliegt diese Stelle seinen Weisungen; bei Einlegung von Rechtsbehelfen tritt der Umlegungsausschuß an ihre Stelle. Der Umlegungsausschuß kann die Übertragung jederzeit widerrufen.“

15. In § 71 werden die Absätze 2 und 3 durch folgenden Absatz 2 ersetzt:

„(2) Vor Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans kann die Umlegungsstelle räumliche und sachliche Teile des Umlegungsplans durch Bekanntmachung in Kraft setzen, wenn sich die Entscheidung über eingelegte Rechtsbehelfe auf diese Teile des Umlegungsplans nicht auswirken kann. Personen, die Rechtsbehelfe eingelegt haben, sind von der Inkraftsetzung zu unterrichten.“

16. § 76 erhält folgende Fassung:

„§ 76

Vorwegnahme der Entscheidung

Mit Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber können die Eigentums- und Besitzverhältnisse für einzelne Grundstücke sowie andere Rechte nach den §§ 56 bis 62 geregelt werden, bevor der Umlegungsplan aufgestellt ist. Die §§ 70, 71, 74 und 75 gelten entsprechend.“

17. § 77 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 1 erhält folgende Fassung:

„1. vor Aufstellung des Umlegungsplans die Gemeinde oder den sonstigen Bedarfs- oder Erschließungsträger in den Besitz der Grundstücke, die in dem Bebauungsplan als Flächen im Sinne des § 55 Abs. 2 und 5 festgesetzt sind, einweisen;“.

bb) In Nummer 2 wird nach dem Wort „Örtlichkeit“ das Wort „auch“ eingefügt.

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

„(1 a) Das Wohl der Allgemeinheit kann die vorzeitige Einweisung in den Besitz insbesondere erfordern

1. zugunsten eines Bedarfs- oder Erschließungsträgers, wenn Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans vorstehen und die Flächen für die vorgesehenen Anlagen und Einrichtungen der Erschließung oder Versorgung des Gebiets benötigt werden,

2. zugunsten sonstiger Umlegungsbeteiligter, wenn dringende städtebauliche Gründe für die Verschaffung des Besitzes bestehen und die sich hieraus ergebenden Belange des Betroffenen wesentlich überwiegen.“

18. § 80 erhält folgende Fassung:

„§ 80

Zweck und Voraussetzungen

(1) Zur Herbeiführung einer ordnungsmäßigen Bebauung einschließlich Erschließung oder zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände kann die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile durch Grenzregelung

1. benachbarte Grundstücke oder Teile benachbarter Grundstücke gegeneinander austauschen, wenn dies dem öffentlichen Interesse dient,

2. benachbarte Grundstücke, insbesondere Splittergrundstücke oder Teile benachbarter Grundstücke einseitig zuteilen, wenn dies im öffentlichen Interesse geboten ist,

und wenn der Wert der Grundstücke erhöht oder nur unerheblich gemindert wird.

(2) Mit Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber können benachbarte Grundstücke oder Teile benachbarter Grundstücke gegeneinander ausgetauscht oder einseitig zugeteilt werden, wenn es der Verwirklichung städtebaulicher Ziele dient.

(3) Die Grundstücke und Grundstücksteile dürfen nicht selbständig bebaubar sein; dies gilt nicht für Regelungen nach Absatz 2.

(4) Im Rahmen der Absätze 1 und 2 können Dienstbarkeiten neu geordnet, neu begründet oder aufgehoben werden.“

19. § 82 erhält folgende Fassung:

„§ 82

Beschuß über die Grenzregelung

(1) Die Gemeinde setzt durch Beschluß die neuen Grenzen sowie die Geldleistung fest und regelt in ihm, soweit es erforderlich ist, die Neuordnung, Neubegründung oder Aufhebung von Dienstbarkeiten. Beteiligten, deren Rechte durch den Beschluß betroffen werden, ist vorher Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Ist eine Regelung mit Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber zustande gekommen (§ 80 Abs. 2), ist diese dem Beschluß zugrunde zu legen. Der Beschluß muß nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sein.

(2) Allen Beteiligten ist ein ihre Rechte betreffender Auszug aus dem Beschluß zuzustellen.“

20. § 83 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz 2 angefügt:

„§ 71 Abs. 2 über die vorzeitige Inkraftsetzung ist entsprechend anzuwenden.“

b) In Absatz 2 Satz 2 werden vor dem Wort „Grundstücksteile“ die Worte „Grundstücke oder“ eingefügt.

c) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 erhält folgende Fassung:

„Soweit sich nicht aus einer Regelung nach § 80 Abs. 4 etwas anderes ergibt, geht das Eigentum an den ausgetauschten oder zugewiesenen Grundstücken oder Grundstücksteilen lastenfrei auf die neuen Eigentümer über.“

bb) In den Sätzen 3 und 4 werden jeweils vor dem Wort „Grundstücksteile“ die Worte „Grundstücke oder“ eingefügt.

21. In § 125 wird nach Absatz 1 folgender Absatz 1 a eingefügt:

„(1 a) Die Rechtmäßigkeit der Herstellung von Erschließungsanlagen wird durch Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt, wenn die Abweichungen mit der der Planung zugrunde liegenden Abwägung in ihren tragenden Gründen vereinbar sind und

1. hinter den Festsetzungen zurückbleiben oder
2. die nach den §§ 127 bis 135 Beitragspflichtigen nicht mehr als bei einer plangemäßen Herstellung belastet werden und die Abweichungen die Nutzung der benachbarten Grundstücke nicht wesentlich beeinträchtigen.“

22. § 155 a erhält folgende Fassung:

„§ 155 a

Verletzung von Vorschriften bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Satzungen

(1) Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen oder von Satzungen nach diesem Gesetz ist unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahrs seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Hierbei ist der Sachverhalt darzulegen, der die Verletzung begründen soll.

(2) Absatz 1 Satz 1 gilt nicht für die Verletzung von Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung.

(3) Bei der Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplans oder der Satzung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und die Rechtsfolgen (Absätze 1 und 2) hinzuweisen.

(4) Die Rechtsverbindlichkeit eines Bebauungsplans bestimmt sich

1. hinsichtlich der Vorschriften über
 - a) das Verhältnis von Entwicklungsplanung der Gemeinde und Bauleitplänen (§ 1 Abs. 5),
 - b) die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 2 Abs. 5),
 - c) das Verhältnis von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan (§ 2 Abs. 2 und § 8 Abs. 2 bis 4) und

d) die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13 a Abs. 1)

allein nach § 1 Abs. 6 und 7,

2. hinsichtlich der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung allein danach, ob das Verfahren nach § 2 a Abs. 6 eingehalten worden ist; für dieses Verfahren bleibt Absatz 1 unberührt.

Ergibt sich nach Bekanntmachung eines Bebauungsplans, daß der zugrunde liegende Flächennutzungsplan wegen der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften unwirksam ist, ist Satz 1 Nr. 1 Buchstabe c entsprechend anzuwenden.

(5) Ein Bebauungsplan ist nicht allein deshalb unwirksam, weil seine Begründung (§ 9 Abs. 8) unvollständig ist. Soweit die Begründung unvollständig ist, hat die Gemeinde Auskunft zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse glaubhaft gemacht wird.

(6) Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe a und b und Nummer 2 sowie Absatz 5 bei Unvollständigkeiten des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 7) gelten entsprechend auch für die Wirksamkeit des Flächennutzungsplans.

(7) Die Verpflichtung der für die Genehmigung der Bauleitpläne zuständigen Behörde, nach Maßgabe des § 6 Abs. 2 und des § 11 Satz 2 die Einhaltung der in den Absätzen 4 bis 6 genannten Vorschriften zu prüfen, bleibt unberührt.

(8) Behebt die Gemeinde einen Verfahrens- oder Formfehler nach diesem Gesetz oder nach Landesrecht, kann sie den Flächennutzungsplan oder die Satzung mit Rückwirkung erneut in Kraft setzen. Dies gilt nicht, wenn der Flächennutzungsplan oder die Satzung nicht mit dem bisherigen Inhalt erneut beschlossen werden könnte.“

23. § 156 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird nach Nummer 3 folgende Nummer 3 a eingefügt:

„3a. einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern zuwiderhandelt;“.

b) In Absatz 2 werden nach „tausend Deutsche Mark,“ die Worte „im Falle des Absatzes 1 Nr. 3 a mit einer Geldbuße bis zu zwanzigtausend Deutsche Mark und“ eingefügt.

24. In § 157 Abs. 1 Satz 1 wird die Zahl „40“ durch die Zahl „39 j“ ersetzt.

25. Die Überschrift des Elften Teils erhält folgende Fassung:

„Überleitungs- und Schlußvorschriften“.

26. Vor § 173 wird folgende Überschrift eingefügt:

„Erster Abschnitt

Überleitungsvorschriften zu diesem Gesetz
in der Fassung vom 23. Juni 1960“.

27. Die §§ 183 bis 185 werden gestrichen.

28. Nach § 182 wird folgender Zweiter Abschnitt eingefügt:

„Zweiter Abschnitt

Überleitungsvorschriften zum Änderungsgesetz
vom ... 1979

§ 183

Überleitungsvorschriften für die Bauleitplanung

(1) Ist vor dem ...¹⁾ 1979 mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 begonnen worden, ist die Vorschrift über die Fristsetzung durch die Gemeinde (§ 2 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1) in der bis zum ...²⁾ 1979 geltenden Fassung anzuwenden.

(2) Hat die Gemeinde die vereinfachte Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans vor dem ...¹⁾ 1979 beschlossen, ist § 13 in der bis zum ...²⁾ 1979 geltenden Fassung anzuwenden. Das Recht der Gemeinde, das Verfahren erneut einzuleiten, bleibt unberührt.

§ 183 a

Überleitungsvorschriften für den Bodenverkehr

(1) Eingeleitete Verfahren nach dem Zweiten Abschnitt des Zweiten Teils, die die Genehmigung einer Auflassung oder einer Einigung über die Bestellung eines Erbbaurechts zum Gegenstand haben, sind einzustellen, wenn über die Genehmigung vor dem ...¹⁾ 1979 noch nicht entschieden ist oder die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden ist. Gerichtskosten bleiben in diesem Fall außer Ansatz.

(2) Ist über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für eine Teilung vor dem ...¹⁾ 1979 entschieden und ist die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden, sind die seit dem ...¹⁾ 1979 geltenden Vorschriften anzuwenden.

(3) Ist eine Genehmigung nach § 21 Abs. 2 vor dem ...¹⁾ 1979 versagt worden, ist § 21 Abs. 3 in der bis zum ...²⁾ 1979 geltenden Fassung anzuwenden.

§ 183 b

Überleitungsvorschriften für die Regelung
der baulichen oder sonstigen Nutzung

Ist vor dem ...¹⁾ 1979 über die Zulässigkeit eines Vorhabens entschieden und ist die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden, sind die seit dem ...¹⁾ 1979 geltenden Vorschrif-

ten über die Zulässigkeit von Befreiungen (§ 31 Abs. 2) und über die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 Abs. 2) anzuwenden.

§ 183 c

Überleitungsvorschriften für die Beteiligung
der Gemeinde und der höheren
Verwaltungsbehörde

In den Fällen, in denen nach § 19 Abs. 4 Satz 7 und den §§ 31 und 36 das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich sind und vor dem ...¹⁾ 1979 das Ersuchen um das Einvernehmen oder die Zustimmung bei der Gemeinde oder der höheren Verwaltungsbehörde eingegangen und darüber nicht entschieden ist, beginnt der Lauf der in § 19 Abs. 4 Satz 7, § 31 Abs. 3 und § 36 Abs. 2 bezeichneten Fristen am ...³⁾ 1979. Das gleiche gilt, wenn das Ersuchen bis zum ...⁴⁾ 1979 eingeht und darüber vor Ablauf dieser Frist nicht entschieden wird.

§ 183 d

Überleitungsvorschriften für die Bodenordnung

(1) Hat die Umlegungsstelle vor dem ...¹⁾ 1979 räumliche oder sachliche Teile des Umlegungsplans durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt, ist § 71 Abs. 2 und 3 in der bis zum ...²⁾ 1979 geltenden Fassung anzuwenden.

(2) Hat die Umlegungsstelle vor dem ...¹⁾ 1979 eine vorzeitige Besitzeinweisung angeordnet, ist § 77 in der bis zum ...²⁾ 1979 geltenden Fassung anzuwenden.

(3) Hat die Gemeinde den Beschluß über die Grenzregelung nach § 82 vor dem ...¹⁾ 1979 gefaßt, sind die Vorschriften des Zweiten Abschnitts des Vierten Teils in der bis zum ...²⁾ 1979 geltenden Fassung anzuwenden.

§ 183 e

Überleitungsvorschrift für die Erschließung

§ 125 Abs. 1 a ist auch auf Bebauungspläne anzuwenden, die vor dem ...¹⁾ 1979 rechtsverbindlich geworden sind.

§ 183 f

Überleitungsvorschriften für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Satzungen

(1) Sind vor dem ...¹⁾ 1979 Flächennutzungspläne bekanntgemacht worden, kann für sie die

¹⁾ Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes

²⁾ Tag vor Inkrafttreten dieses Gesetzes

³⁾ Tag zwei Monate nach Inkrafttreten dieses Gesetzes

⁴⁾ Tag vor dem ³⁾

Wirkung des § 155 a Abs. 1 und 2 nachträglich herbeigeführt werden, wenn die Gemeinde innerhalb von sechs Monaten nach dem ...¹⁾ 1979 durch ortsübliche Bekanntmachung auf die in § 155 a Abs. 1 und 2 bezeichneten Voraussetzungen für die Geltendmachung einer Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und Rechtsfolgen sowie auf die in § 155 a Abs. 1 Satz 1 bezeichnete Frist, die mit der Bekanntmachung beginnt, hinweist.

(2) § 155 a Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe a bis c und Satz 2 sowie Abs. 5 ist auch auf Bebauungspläne und § 155 a Abs. 6 ist auch auf Flächennutzungspläne anzuwenden, die vor dem ...¹⁾ 1979 bekanntgemacht worden sind.

(3) Die Gemeinde kann einen Flächennutzungsplan oder Satzungen, die vor dem ...¹⁾ 1979 bekanntgemacht worden sind, unter den Voraussetzungen des § 155 a Abs. 8 auch für einen Zeitpunkt vor dem ...¹⁾ 1979 rückwirkend erneut in Kraft setzen."

29. Vor § 186 wird folgende Überschrift eingefügt:

„Dritter Abschnitt
Schlußvorschriften“.

Artikel 2

Anderung des Städtebauförderungsgesetzes

Das Städtebauförderungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2318, 3617), zuletzt geändert durch Artikel 46 des Einführungsgesetzes zur Abgabenordnung vom 14. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3341), wird wie folgt geändert:

1. § 4 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 werden die Worte „Möglichkeiten der Planung und Durchführung der Sanierung“ durch die Worte „anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im allgemeinen“ ersetzt.

b) Nach Absatz 2 werden folgende Absätze 2 a und 2 b eingefügt:

„(2 a) Liegen bereits hinreichende Beurteilungsunterlagen vor, kann die Gemeinde von den vorbereitenden Untersuchungen oder von Teilen dieser Untersuchungen mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde absehen.

(2 b) Können die nachteiligen Auswirkungen im Sinne des Absatzes 2 vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets noch nicht ermittelt werden, sind die Grundsätze für den Sozialplan nach der förmlichen Fest-

legung aufzustellen. In diesem Fall sollen in dem Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen nach § 5 Abs. 2 Satz 2 die bereits vor der förmlichen Festlegung erkennbaren allgemeinen nachteiligen Auswirkungen sowie allgemeine Vorstellungen dargelegt werden, wie diese Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Von der Aufstellung oder der gesonderten Aufstellung der Grundsätze für den Sozialplan nach der förmlichen Festlegung des Gebiets kann abgesehen werden, wenn der Sozialplan zur Vermeidung oder Milderung der nachteiligen Auswirkungen ausreicht.“

2. Dem § 8 Abs. 1 wird folgender Satz 3 angefügt:

„Maßnahmen zur Durchführung der Sanierung sind vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 1) zulässig, wenn gewährleistet ist, daß sie den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechen.“

3. Dem § 10 wird folgender Absatz 7 angefügt:

„(7) Die Zulassung von Vorhaben nach § 15 setzt nicht voraus, daß der Bebauungsplan (Absatz 1) rechtsverbindlich geworden ist.“

4. § 38 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets hat die Gemeinde nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Durchführung der Sanierung aufzustellen, sie mit den Kosten- und Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Sanierung berührt wird, abzustimmen und der höheren Verwaltungsbehörde vorzulegen.“

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

„(2 a) Die Kosten- und Finanzierungsübersicht kann mit Zustimmung der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung der Gemeinde beschränkt werden. § 5 Abs. 2 Satz 4 bleibt unberührt.“

5. § 39 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 2 sind nach dem Wort „Folgeeinrichtungen“ die Worte „sowie der Baumaßnahmen nach § 13 Abs. 3“ einzufügen.

b) Satz 3 erhält folgende Fassung:

„Der Einsatz von Sanierungsförderungsmitteln für den Neubau von Wohnungen und den Bau von Ersatzwohnungen nach § 45 Abs. 2 bis 5 bleibt unberührt.“

¹⁾ Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes

6. § 41 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 6 erhält folgende Fassung:

„(6) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluß der Sanierung (§§ 50 und 51) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im ganzen vor Abschluß der Sanierung zulassen; dabei ist von der nach dem Sanierungsziel zulässigen Nutzung auszugehen.“

b) Nach Absatz 6 wird folgender Absatz 6 a eingefügt:

„(6 a) Auf den Ausgleichsbetrag sind anzurechnen

1. die durch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Werterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind,
2. die Werterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat,
3. die dem Eigentümer entstandenen Kosten der Ordnungsmaßnahmen.“

c) Absatz 7 erhält folgende Fassung:

„(7) Ein Ausgleichsbetrag entfällt,

1. soweit der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises bereits einen den Vorschriften der Absätze 4 bis 6 a entsprechenden Betrag zulässigerweise entrichtet hat oder
2. wenn eine Umlegung nach Maßgabe des § 16 durchgeführt worden ist; wird der Bebauungsplan nach Eintritt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans, aber vor Abschluß der Sanierung geändert, ist § 73 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes anzuwenden.“

7. Dem § 43 Abs. 1 wird folgender Satz 4 angefügt:

„Die Gemeinde kann mit dem Eigentümer den Kostenerstattungsbetrag unter Verzicht auf eine Berechnung im Einzelfall als Pauschale in Höhe eines bestimmten Vomhundertsatzes der Modernisierungs- oder Instandsetzungskosten vereinbaren, wenn hinreichende Anhaltspunkte für die Kosten der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen sowie für die Erträge vor und nach der Modernisierung oder Instandsetzung vorliegen.“

8. § 50 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz 2 angefügt:

„Unter den Voraussetzungen des § 33 des Bundesbaugesetzes treten an die Stelle der Festsetzungen des Bebauungsplans seine künftigen Festsetzungen.“

b) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Die Gemeinde kann bereits vor dem in Absatz 1 bezeichneten Zeitpunkt die Durchführung der Sanierung für einzelne Grundstücke durch Bescheid an die Eigentümer für abgeschlossen erklären, wenn die dem Sanierungszweck entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung oder die Modernisierung oder Instandsetzung auch ohne Gefährdung des Sanierungszwecks zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. Die Gemeinde soll einem Antrag des Eigentümers nach Satz 1 entsprechen, wenn die Verwirklichung des Sanierungszwecks rechtlich gesichert werden kann.“

c) In Absatz 3 wird nach Satz 1 folgender Satz eingefügt:

„Maßnahmen zur Verwirklichung des Sanierungszwecks nach dem Bundesbaugesetz, insbesondere zur Verwirklichung des Bebauungsplans oder zur Durchführung von Modernisierungen oder Instandsetzungen, bleiben unberührt.“

9. § 62 Satz 4 wird wie folgt geändert:

a) Die Zahl „50“ und das nachfolgende Komma werden gestrichen.

b) Nach der Zahl „59“ wird der Punkt durch ein Semikolon ersetzt und folgender Halbsatz 2 angefügt:

„auf den Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke ist § 63 Abs. 2 a anzuwenden.“

10. § 63 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift erhält folgende Fassung:

„Aufhebung der Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich; Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke“.

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

„(2 a) Die Vorschriften des § 50 über den Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke sind entsprechend anzuwenden; die Gemeinde bedarf für die Abgabe der Abschlusserklärung der Zustimmung der nach Landesrecht zuständigen Behörde.“

c) Absatz 3 erhält folgende Fassung:

„(3) In den Fällen der Absätze 1 bis 2 a ersucht die Gemeinde das Grundbuchamt um Löschung der Entwicklungsvermerke.“

11. § 91 Nr. 4 erhält folgende Fassung:

„4. die Erhebung der Ausgleichsbeträge und Vorauszahlungen nach § 41 Abs. 6, 8 und 10,

die nach § 41 Abs. 6 a anzurechnenden Leistungen sowie den Fortfall des Ausgleichsbetrags und seine Nacherhebung nach § 41 Abs. 7 Nr. 1,“.

12. Nach § 95 wird folgender § 95 a eingefügt:

„§ 95 a

Überleitungsvorschriften zum Änderungsgesetz vom . . . 1979

(1) Auch wenn der Beschluß über die vorbereitenden Untersuchungen vor dem . . .¹⁾ 1979 bekanntgemacht worden ist, kann die Gemeinde nach § 4 Abs. 2 a und 2 b verfahren.

¹⁾ Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes

(2) Ist eine Umlegung nach Maßgabe des § 16 vor dem . . .¹⁾ 1979 abgeschlossen worden, ist § 41 Ab. 7 Nr. 2 anzuwenden.“

Artikel 3

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

Artikel 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

1. Die erste größere Novelle zum Bundesbaugesetz vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) — Novelle 1976 — ist am 1. Januar 1977 in Kraft getreten.

Die veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse und die Bemühungen um die Bewältigung der sich hieraus ergebenden Schwierigkeiten nach Verabschiedung dieser Novelle haben das Augenmerk verstärkt auf Investitionshemmnisse und -schwierigkeiten gelenkt. Die Bundesregierung ist frühzeitig im Zusammenwirken mit allen Beteiligten der Frage nachgegangen, in welchen Bereichen und worin im einzelnen die Ursachen für die genannten Hemmnisse und Schwierigkeiten bestehen können. Beim Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ist eine Studiengruppe gebildet worden, der Vertreter der im Bundestag vertretenen Parteien, der Länder, der kommunalen Spitzenverbände sowie der interessierten Bundesressorts und Verbände angehören. Dort ist gefordert worden, im Interesse der Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens und des Abbaus von Investitionshemmnissen das Bundesbaugesetz alsbald zu ändern. Der vorliegende Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht berücksichtigt das Ergebnis der Beratungen dieser Arbeitsgruppe.

Im Bereich des Baurechts stehen dem Bund nur beschränkt Zuständigkeiten zu. Die Bundesregierung ist entschlossen, im Rahmen der Zuständigkeiten des Bundes auf eine volle Ausschöpfung auch der Gesetzgebungsbefugnisse hinzuwirken. Die Bundesregierung geht davon aus, daß die Bundesländer in ihrem Zuständigkeitsbereich ebenfalls alle geeigneten Maßnahmen ergreifen werden, um die genannten Hemmnisse und Schwierigkeiten abzubauen. Sie sieht wesentliche Möglichkeiten im Bauordnungsrecht und in dem Vollzug des Baurechts, der in der Verantwortung der Länder liegt.

2. Der Gesetzentwurf sieht in den Grundzügen folgende Änderungen des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes vor:

- a) Die Gemeinde soll verpflichtet werden, bei Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren den Trägern eine angemessene Frist zur Stellungnahme zu setzen (§ 2 Abs. 5 Satz 3). In entsprechender Anwendung der Vorschriften über die vereinfachte Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne soll im Planverfahren von einer erneuten Offenlegung des Planentwurfs abgesehen

werden können; dabei werden Belange der von der Entwurfsänderung Betroffenen verfahrensrechtlich gewahrt (§ 2 a Abs. 7). Die Voraussetzungen für vereinfachte Änderungen des Bebauungsplans sollen — gleichfalls unter Wahrung der Belange der Betroffenen — erleichtert werden (§ 13).

- b) Im Verhältnis von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan wird das praxisgerechte „Parallelverfahren“ (Aufstellung, Änderung und Ergänzung oder Aufhebung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan im Parallelgang) zur Behebung bestehender rechtlicher Zweifelsfragen, die sich in der Praxis ergeben haben und weitreichende Auswirkungen haben können, vorgesehen (§ 8 Abs. 3). Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines „vorzeitigen“ — d. h. vor einem Flächennutzungsplan aufzustellenden — Bebauungsplans sollen erleichtert werden (§ 8 Abs. 4).
- c) Zur Erleichterung des Bodenverkehrs soll die Genehmigungspflicht für Auflassungen und Einigungen über Bestellungen des Erbbaurechts im Außenbereich entfallen. Künftig sollen nur noch Teilungen von Grundstücken im Innen- und Außenbereich genehmigungspflichtig sein (§§ 19 ff.). Die Beibehaltung der Genehmigungspflicht für Teilungen in diesen Bereichen ist städtebaulich erforderlich.
- d) Die Voraussetzungen für Befreiungen von Festsetzungen in Bebauungsplänen sollen in vertretbaren Grenzen und unter Wahrung der Belange der von Befreiungen Betroffenen erweitert werden (§ 31 Abs. 2). Die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung soll auch auf einfache Bebauungspläne erstreckt werden (§ 33).
- e) Die Verfahren zur Genehmigung von Vorhaben sollen beschleunigt werden. Soweit in diesen Verfahren das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich ist, soll es befristet werden. Bei Verschweigen der Gemeinde innerhalb der Frist soll das Einvernehmen als erteilt gelten; dies soll auch für die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde gelten (§§ 19, 31 und 36).
- f) Die Verfahren in der Baulandumlegung sollen beschleunigt und vermeidbare Verzögerungen beseitigt sowie rechtliche Zweifelsfragen, die sich auf die Abwicklung von Umlegungsverfahren erschwerend auswirken können, gesetzlich geklärt werden. Zu nennen sind die Übertragung der Ausübung des Vorkaufsrechts zu Umlegungszwecken von der Ge-

meinde auf den Umlegungsausschuß (§ 46 Abs. 5), die Möglichkeiten der Übertragung von Routinegenehmigungen vom Umlegungsausschuß auf die Stelle, die seine Entscheidung vorbereitet, z. B. Geschäftsstelle (§ 46 Abs. 2 Nr. 2 a und § 51 Abs. 5), die Neufassung der Vorschriften über die Inkraftsetzung von räumlichen und sachlichen Teilen des Umlegungsplans (§ 71), die Erweiterung der Vorwegnahme der Entscheidung (§ 76) sowie die Erweiterung und Konkretisierung der Voraussetzungen für die vorzeitige Besitzeinweisung (§ 77).

Auch das altbewährte Institut der Grenzregelung soll fortentwickelt werden (§§ 80 ff.).

- g) Die Rechtmäßigkeit der Herstellung von Erschließungsanlagen und damit zugleich die Erhebung von Erschließungsbeiträgen soll nicht mehr daran scheitern, daß gewisse Abweichungen vom Bebauungsplan vorkommen, insbesondere wenn die Beitragspflichtigen nicht mehr als bei einer planmäßigen Herstellung der Anlagen belastet werden (§ 125).
- h) Erhebliche praktische Bedeutung werden die Vorschriften über die „Heilung“ formal unwirksamer Satzungen nach dem Bundesbaugesetz — und dies gilt durch die Verweisung aus dem Städtebauförderungsgesetz auch für Satzungen nach diesem Gesetz — sowie formal unwirksamer Flächennutzungspläne, schließlich auch der Ausschluß bestimmter sonstiger Gesetzesverletzungen von den Unwirksamkeitsgründen für die genannten Satzungen und Flächennutzungspläne haben. Die in der Novelle 1976 mit dem neu eingefügten § 155 a eingeleitete Rechtsentwicklung soll durch Erweiterung dieser Vorschrift fortgesetzt werden. Bebauungspläne und sonstige einschlägige Satzungen sind nur mit gesicherter Bestandskraft geeignete Grundlagen für private und öffentliche Investitionen. Wegen der grundlegenden Bedeutung für die Entwicklung im Gemeindegebiet muß auch der Flächennutzungsplan in die „Heilungsvorschrift“ einbezogen werden. Die Nichtigkeits-erklärungen von Satzungen im Städtebaurecht durch die Gerichte haben im Vergleich zur Vergangenheit ein ungewöhnliches Maß angenommen. Diese Entwicklung hat zu einem wesentlichen Teil darin ihre Ursache, daß die Gerichte zunehmend an das Planverfahren sowie an die Erläuterungsberichte und Begründungen zu den Bauleitplänen Anforderungen stellen, die Bauleitpläne, die vor diesen gerichtlichen Grundsatzentscheidungen aufgestellt worden sind, nicht erfüllen. Mit der Novelle 1976 sind erste Schritte getan worden, dieser Entwicklung im Rahmen der rechtsstaatlichen Grundsätze entgegenzuwirken. Der Entwurf soll in dieser Hinsicht die Bestandskraft von Flächennutzungsplänen, Bebauungsplänen und anderen Satzungen erweitern. Unverzichtbaren rechtsstaatlichen Anforderungen muß aber weiterhin voll Rech-

nung getragen werden; die vorgesehene Erweiterung des § 155 a hält sich in diesen Grenzen (vgl. ergänzend die Begründung zu Nummer 22 des Entwurfs).

- i) Im Bereich des Städtebauförderungsgesetzes sollen die Vorschriften über die vorbereitenden Untersuchungen (§ 4) nach den inzwischen gewonnenen Erfahrungen praxisgerechter ausgestaltet werden; hierdurch soll sowohl einem Übermaß an vorbereitenden Untersuchungen vorgebeugt als auch den sehr unterschiedlichen Sachverhalten in der Sanierungspraxis angemessen Rechnung getragen werden. Bei der vorgesehenen Änderung bleiben die Belange der Sanierungsbetroffenen weiterhin voll gewahrt. Eine Reihe der vorgesehenen Änderungen bezweckt, das Gebot der zügigen Durchführung (§ 1 Abs. 1) voll zum Tragen zu bringen, insbesondere zu ermöglichen, daß der durch eine Vielzahl von Rechtsvorschriften geregelte Sanierungsgang nicht durch überflüssige Einengungen und formale Voraussetzungen in einer Weise behindert wird, die sich stark verzögernd und belastend für die Beteiligten auswirkt (§§ 8, 10 und 38).

Einige der vorgesehenen Änderungen betreffen die Förderung städtebaulicher Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz; neben notwendigen Klarstellungen (§ 39) erlangt die vorgesehene Pauschalierung des Kostenerstattungsbetrags bei Modernisierungen und Instandsetzungen Bedeutung für den Abschluß von Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen zwischen Gemeinde und Eigentümer (§ 43).

Der Gesichtspunkt, daß die Investoren möglichst rechtzeitig Gewißheit über die auf sie zukommenden Belastungen erlangen müssen, bestimmt auch die vorgesehene Änderung des Ausgleichsbetragsrechts (§ 41): Zulassung der Ablösung des Ausgleichsbetrags im ganzen vor Abschluß der Sanierung; Klarstellung, daß auch der vorzeitige Abschluß der Sanierung für einzelne Grundstücke nach § 50 des Städtebauförderungsgesetzes es ermöglicht, den Ausgleichsbetrag endgültig festzusetzen, sowie Klärung der Inanspruchnahme von sanierungsbedingten Werterhöhungen in der Umlegung. Diese Klarstellung im umlegungsbezogenen Städtebauförderungsrecht soll sich erleichternd für die auch in Sanierungsfällen besonders bedeutsame und eigentümerfreundliche Baulandumlegung auswirken.

Die vorgesehenen Vorschriften über die Änderung der Abschlusserklärungen für einzelne Grundstücke mit der Wirkung, daß die sich aus dem Städtebauförderungsgesetz ergebenden Rechtswirkungen entfallen, werden es künftig erleichtern, weitaus flexibler als bisher solche Abschlüsse zu erklären und durch die Ermittlung der Ausgleichsbeträge auf diesen Zeitpunkt auch die Voraussetzungen für

Investitionen vorzeitiger und endgültig zu schaffen (§ 50). Die vorgesehene Übertragung der Möglichkeiten, für einzelne Grundstücke den Abschluß zu erklären, auf den Entwicklungsbereich wird auch dort eine flexiblere Handhabung des Abschlusses ermöglichen (§ 63).

3. Auch weitere Teile des Bundesbaugesetzes sind novellierungsbedürftig. Die Novelle 1976 enthält eine bewußt beschränkte Teilnovellierung. Die Bundesregierung hat in der Begründung zum Regierungsentwurf der Novelle 1976 die weitere Überprüfung der noch nicht in diese erste Novelle einbezogenen Teile des Städtebaurechts in Aussicht gestellt. Mit der Überprüfung, die in dieser Legislaturperiode fortgesetzt wird, ist bereits vor Verabschiedung der ersten Novelle begonnen worden. Dabei handelt es sich vor allem um das Recht des Bodenverkehrs, der Bodenordnung und der Erschließung.

Der nunmehr vorgelegte Entwurf sieht aus diesen Bereichen bereits einige Regelungen vor, die zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht geeignet sind.

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat zwei Sachverständigengremien eingesetzt, die sich mit Problemen der Änderung des Bodenverkehrsrechts sowie des Bodenordnungsrechts befassen. Die Beratungen in diesen Gremien sind noch nicht abgeschlossen. Ziel der Arbeiten in diesen Gremien ist es, das Bodenverkehrsrecht und das Bodenordnungsrecht praktikabler auszugestalten.

Zum Erschließungsrecht liegt bereits ein Bericht der Arbeitsgruppe Erschließungsbeitragsrecht beim Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vor, der Vorschläge für eine Novellierung des Sechsten Teils des Bundesbaugesetzes enthält. Der Meinungsbildungsprozeß zwischen den Beteiligten über den grundsätzlich einzuschlagenden Weg ist zur Zeit noch nicht abgeschlossen. Die erarbeiteten Lösungen werfen nämlich grundsätzliche Fragen auf und bedürfen, auch wenn die Wahl auf eine bestimmte Lösung fallen sollte, in wesentlichen Punkten der weiteren Prüfung.

Die Vorlage eines Gesetzentwurfs zur Änderung des Bundesbaugesetzes in den genannten Bereichen ist, insbesondere aus den letztgenannten Gründen, in dieser Legislaturperiode nicht vorgesehen.

4. Im übrigen sollten weitere Novellierungsschritte nach Auffassung der Bundesregierung unter drei wesentlichen Voraussetzungen eingeleitet werden:
 - Das geltende Recht ist wirklich änderungsbedürftig,
 - die vorgesehenen Änderungen sind vorher gründlich geprüft und praxisnah erprobt worden und

— die von den Änderungen betroffenen Verwaltungen können die Änderungen bewältigen.

Unter Zugrundelegung dieser Gesichtspunkte sollten weitere umfassende Novellierungsschritte erst vorgenommen werden, wenn die Novelle 1976 voll in die Praxis eingeführt ist. Diese Novelle hat umfangreiche und weitreichende Änderungen des geltenden Rechts gebracht, die erfahrungsgemäß einer Einführungs- und Einarbeitungszeit bedürfen. Die Einführung macht gute Fortschritte, kann aber noch nicht als abgeschlossen angesehen werden.

5. Auch ist es Aufgabe der mit der Gesetzesausführung betrauten Verwaltungen, durch zweckentsprechende Ausführung eines neuen Rechts in dem gesetzlich vorgegebenen Rahmen auch solche Probleme möglichst einer befriedigenden Lösung zuzuführen, die der Gesetzgeber unter Umständen nicht voll berücksichtigen konnte. Auf Schwierigkeiten in der Verwaltung, die sich grundsätzlich aus jeder Gesetzesänderung ergeben können, sollte nicht sogleich mit dem Ruf nach dem Gesetzgeber reagiert werden.

Dies gilt auch für die Vorschriften über das Bauen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und im Außenbereich (§§ 34 und 35 des Bundesbaugesetzes). Wie bereits in der Vergangenheit haben sich auch nach ihrer Änderung durch die Novelle 1976 gewisse Schwierigkeiten ergeben, die zum wesentlichen Teil auf die Fassungen der §§ 34 und 35 vor der Novelle 1976 zurückgehen. Nach Auffassung der Bundesregierung ist noch nicht abschließend geklärt, ob sich die Probleme aus dem Gesetzesvollzug oder einer unzureichenden Gesetzesfassung ergeben. Der von der Fraktion der CDU/CSU im Deutschen Bundestag eingebrachte Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 4. Juli 1978 (BT-Drucksache 8/1970), mit dem Änderungen der §§ 34 und 35 angestrebt werden, macht aber deutlich, daß es sich zum Teil auch um Sachprobleme handelt, die rechtliche Erweiterungen des Bauens im Außenbereich zum Gegenstand haben. Insbesondere erfordern die Auswirkungen materiell-rechtlicher Erweiterungen für das Bauen im Außenbereich gründliche Prüfungen, so daß sich die Bundesregierung zur Zeit nicht in der Lage sieht, Vorschläge zur Änderung der §§ 34 und 35 vorzulegen. Erfahrungsgemäß führen Änderungen der genannten Vorschriften zu schwierigen und langwierigen Beratungen im Gesetzgebungsverfahren. Die nunmehr vorgelegte Novelle muß aber aus den mit ihr verfolgten Zielsetzungen möglichst zügig behandelt werden. Die Bundesregierung ist aber bemüht, zu den aufgetretenen Problemen eine Klärung herbeizuführen und hat hierzu geeignete Schritte eingeleitet. So haben die Länder auf Initiative und unter Mitwirkung des Bundesbauministeriums den kurz nach Inkrafttreten der ersten Novelle erstellten Mustererlaß zum Bundesbaugesetz im Hinblick auf die in der Zwischenzeit aufgetretenen Probleme überarbeitet und erweitert. Dabei sind auch Fragen aufgegriffen worden, die die von der CDU/CSU vorge-

schlagenen Änderungen der §§ 34 und 35 betreffen. Auf der Konferenz der für das Bauwesen zuständigen Minister (Senatoren) der Länder am 30. Juni 1978 ist der geänderte Erlass beraten und zur Einführung empfohlen worden. Die Erfahrungen aufgrund des geänderten Erlasses sollten zunächst abgewartet werden, bevor eine neue Novellierung der §§ 34 und 35 in Angriff genommen wird.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 — Änderung des Bundesbaugesetzes

Zu Nummer 1 (§ 2 — Aufstellung der Bauleitpläne und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange)

Der geltende Absatz 5 Satz 3 Halbsatz 1 hat folgende Fassung:

„Diese Beteiligten sollen innerhalb einer von der Gemeinde angegebenen angemessenen Frist Stellung nehmen;“.

Die erste Novelle zum Bundesbaugesetz hat den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, eine angemessene Frist zur Abgabe der Stellungnahme zu setzen; sie hat die Gemeinden aber hierzu nicht verpflichtet. Macht die Gemeinde von der Fristsetzung keinen Gebrauch, sind vermeidbare Verzögerungen des Beteiligungsverfahrens nicht ausgeschlossen. Nach der Neufassung des Absatzes 5 Satz 3 Halbsatz 1 sollen daher die Gemeinden verpflichtet werden, im Regelfall eine angemessene Frist für die Abgabe der Stellungnahme zu setzen. Damit soll sichergestellt werden, daß das Beteiligungsverfahren im Regelfall in angemessener Zeit abgeschlossen wird. Die vorgesehene Sollvorschrift trägt auch dem Umstand Rechnung, daß in besonderen Fällen von einer Fristsetzung abgesehen werden kann.

Die Festlegung einer gesetzlichen Mindestfrist für die Abgabe der Stellungnahme erscheint nicht praktikabel. Erfahrungsgemäß werden Mindestfristen als Regelfristen behandelt. Eine verhältnismäßig kurze Mindestfrist wäre nur unter dem Vorbehalt vertretbar, daß Verlängerungen zugelassen werden müssen. Verlängerungsanträge würden dann aber erfahrungsgemäß regelmäßig gestellt, so daß weitere Verwaltungsarbeit anfallen würde. Sachgerecht erscheint indessen, die Gemeinden zu verpflichten, im Regelfall eine angemessene Frist für die Abgabe der Stellungnahme zu setzen. Die angemessene Frist ist dann nach den Umständen des Einzelfalles zu bestimmen, z. B. nach der Bedeutung und dem Schwierigkeitsgrad der Probleme.

Zu Nummer 2 (§ 2 a — Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung)

Das geltende Recht enthält keine Regelung über eine erneute Auslegung, wenn der Entwurf des Bebau-

ungsplans nach abgeschlossener Auslegung (Absatz 6) geändert oder ergänzt wird.

Der neue Absatz 7 soll Zweifelsfragen klären, die sich in der Praxis im Hinblick auf die Voraussetzungen für die Abstandnahme von einer erneuten Auslegung des Entwurfs eines Bebauungsplans ergeben haben.

Nach herrschender Auffassung im Schrifttum und in der Rechtsprechung bestehen keine Bedenken, bereits nach geltendem Recht unter den sinngemäß heranzuziehenden Voraussetzungen des § 13 (Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans) im Interesse der Verfahrensökonomie von einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanentwurfs abzusehen. Denn wenn schon eine Änderung bestehender Bebauungspläne ohne Auslegung nach § 13 zulässig ist, dann muß dies auch für Entwürfe gelten. Zweifelsfragen bestehen im Hinblick auf das geltende Recht indessen, welche der in § 13 bezeichneten Voraussetzungen auf den Fall der erneuten Auslegung eines Planentwurfs zu übertragen sind.

Absatz 7 soll klarstellen, daß die Gemeinde in entsprechender Anwendung des vorgesehenen § 13 Satz 1 von einer erneuten Auslegung absehen kann. Die Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs, die nach abgeschlossener Auslegung nach Absatz 6 vorgenommen werden, dürfen danach die Grundzüge der Planung nicht berühren, und die Eigentümer der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen und benachbarten Grundstücke sowie die von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Träger öffentlicher Belange müssen Gelegenheit erhalten, zu den Änderungen oder Ergänzungen Stellung zu nehmen. Dabei soll es ohne Bedeutung bleiben, ob die Änderungen oder Ergänzungen für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke von erheblicher oder nur unerheblicher Bedeutung sind. Es handelt sich um ein laufendes Planverfahren, und die Interessen der durch die Änderung oder Ergänzung Betroffenen oder Berührten bleiben dadurch gewahrt, daß ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird. Ihre Stellungnahmen sollen nach Absatz 7 Halbsatz 2 als Vorbringen von Anregungen und Bedenken im Sinne des § 2 a Abs. 6 behandelt werden. Damit schließt Absatz 7 systematisch an das Auslegungsverfahren (Absatz 6) an. Die Einordnung in die Grundsätze des Planaufstellungsverfahrens läßt die sinngemäße Übertragung des in § 13 Satz 2 Halbsatz 1 für das Verfahren der vereinfachten Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne vorgesehenen Widerspruchs auf den § 2 a Abs. 7 nicht zu. Absatz 7 macht daher den unterlassenen Widerspruch nicht zur Voraussetzung für die Abstandnahme von der erneuten Auslegung.

Das Interesse der Öffentlichkeit an der Beteiligung an der Planung wird berührt, wenn die Grundzüge der Planung geändert werden. Geschieht dies, soll Absatz 7 keine Anwendung finden; der Entwurf soll nebst Begründung nach § 2 a Abs. 6 neu ausgelegt werden.

Zu Nummer 3 (§ 8 — Zweck des Bebauungsplans)

Zu a (Absatz 2)

Der geltende Absatz 2 hat folgende Fassung:

„(2) Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. § 2 Abs. 2 bleibt unberührt. Wenn zwingende Gründe es erfordern, kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist.“

An dem Grundsatz, daß Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§ 8 Abs. 2 Satz 1), ist für den Regelfall festzuhalten. Auch soll weiterhin ermöglicht werden, daß, wenn die Aufstellung eines Flächennutzungsplans nicht erforderlich ist und die bauliche Entwicklung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen ausreichend geordnet werden kann (selbständiger Bebauungsplan), es bei den Bebauungsplänen sein Bewenden haben kann (§ 2 Abs. 2); der Vorbehalt in § 8 Abs. 2 Satz 2 ist daher nicht zu ändern. Die vorgesehene Neuregelung des „vorzeitigen Bebauungsplans“ ergibt sich aus dem neuen Absatz 4. Daneben soll das sog. „Parallelverfahren“, das in der Praxis entwickelt worden ist, in dem gebotenen Umfang geregelt werden (Absatz 3).

Zu b (Absätze 3 und 4 — neu)

Absatz 3 soll das bereits nach geltendem Recht zulässige „Parallelverfahren“ regeln. Das „Parallelverfahren“ kann sich stark beschleunigend auf das Bebauungsplanverfahren auswirken; es wird nämlich nicht erst der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt und erst im Anschluß hieran der Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt, sondern beide Verfahren werden zusammengefaßt, so daß mit Abschluß des Flächennutzungsplanverfahrens auch das Bebauungsplanverfahren vor dem Abschluß steht.

In der Praxis sind eine Reihe von Zweifelsfragen entstanden, wie die einzelnen Verfahrensakte im Flächennutzungsplanverfahren und im Bebauungsplanverfahren sich zueinander verhalten. Absatz 3 Satz 1 soll durch Verankerung im Gesetz klarstellen, daß das „Parallelverfahren“ überhaupt zulässig ist. Satz 2 soll als einzige wesentliche Verfahrensvoraussetzung fordern, daß der Bebauungsplan nicht vor dem Flächennutzungsplan genehmigt werden darf. Bei Genehmigung des Flächennutzungsplans steht fest, daß die übergreifenden planerischen Entscheidungen, die sich aus dem Flächennutzungsplan ergeben, für den Bebauungsplan vorliegen, so daß nunmehr der Genehmigung des Bebauungsplans nach dem Grundsatz des § 8 Abs. 2 Satz 1 (Entwickeln des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan) keine Hindernisse mehr im Wege stehen. Im Verfahrensablauf sollen die Gemeinden und die Genehmigungsbehörden im übrigen nicht an bestimmte Verfahrensgestaltungen im Verhältnis des im Parallelverfahren befindlichen Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans gebunden sein, insbesondere im zeitlichen Ablauf zueinander. Der Gesetzentwurf stellt hierfür bewußt keine Verfahrensgrundsätze auf; die jeweils ge-

wählte Verfahrensgestaltung soll auch nicht zu Verfahrensverletzungen führen können.

Die Genehmigung des Flächennutzungsplans nach § 6 Abs. 6 und des Bebauungsplans nach § 12 sollen gleichzeitig bekanntgemacht werden können (Absatz 3 Satz 3).

Die vorgesehene Neuregelung in Absatz 4 trägt vor allem Bedürfnissen der Praxis Rechnung. Gründe, die zu einem „vorzeitigen Bebauungsplan“ Anlaß geben können, sind vielfältiger Art. Sie treten insbesondere in Zeiten auf, in denen sich starke Veränderungen in den Grundlagen der Bauleitplanung ergeben, denen die Gemeinde im Interesse des öffentlichen Wohls der Bürger Rechnung tragen muß.

Nach geltendem Recht kann ein Bebauungsplan nur dann vor einem Flächennutzungsplan aufgestellt werden, wenn zwingende Gründe den Bebauungsplan erfordern. Der Rechtsbegriff „zwingende Gründe“ für die Aufstellung eines „vorzeitigen Bebauungsplans“ hat sich als zu eng erwiesen. Die Neuregelung in Absatz 4 soll daher diesen Begriff durch „dringende“ Gründe ersetzen. Dringende Gründe liegen z. B. dann vor, wenn der „vorzeitige Bebauungsplan“ erforderlich ist, um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden oder um die Verwirklichung eines im dringenden öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens zu ermöglichen. Die dringenden Gründe können auch die Aufstellung einfacher Bebauungspläne in Gebieten nach § 34, insbesondere für Infrastrukturvorhaben rechtfertigen. Satz 2 in Absatz 4 soll ausdrücklich klarstellen, daß dringende Gründe sich auch aus der Entwicklung des Verflechtungsbereichs oder des Landes ergeben können. Vor allem soll mit der Bezugnahme auf den Verflechtungsbereich berücksichtigt werden, daß sich die Notwendigkeit eines „vorzeitigen Bebauungsplans“ für die Gemeinde aus für sie bedeutsamen Entwicklungen der Nachbargemeinden (Umland) ergeben kann.

Die vorgesehene Erweiterung der Aufstellung um die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans soll der Klarstellung dienen; bereits nach geltendem Recht kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch in der Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines bestehenden Bebauungsplans bestehen.

Ist bereits der Flächennutzungsplan aufgestellt, soll ein „vorzeitiger Bebauungsplan“ nicht in Betracht kommen. Diese bereits geltende Regelung soll dem Umstand Rechnung tragen, daß die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebenden übergreifenden planerischen Entscheidungen für das gesamte Gemeindegebiet bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden sollen. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan sollen in der gebotenen Weise in ihrer Grundkonzeption übereinstimmen. Setzt die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans voraus, weil die Grenzen des „Entwickelns“ des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan überschritten werden, muß die Gemeinde die im Flächennutzungsplan getroffenen Grundentscheidungen vorweg überprüfen und gegebenenfalls ändern, um

die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans zu ermöglichen. Es ist daher davon abgesehen worden, einen „vorzeitigen“ Bebauungsplan zuzulassen, wenn ein Flächennutzungsplan besteht und geändert werden müßte. In diesen Fällen kann eine Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens durch das „Parallelverfahren“ nach Absatz 3 erreicht werden.

Die vorgesehenen Ergänzungen des § 155 a beziehen auch § 8 Abs. 2 bis 4 ein, so daß mögliche Verletzungen der sich aus diesen Vorschriften ergebenden Regeln allein nicht zur Ungültigkeit der Bauleitpläne führen werden. Auf die Begründung zu § 155 a wird Bezug genommen.

Z u N u m m e r 4 (§ 13 — Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans)

Der geltende § 13 hat folgenden Wortlaut:

„(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 benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung sind. § 2 Abs. 1 Satz 2 und § 2 a finden keine Anwendung.

(2) Stimmen die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke sowie die nach § 2 Abs. 5 beteiligten Behörden und Stellen der Änderung oder Ergänzung nicht zu, so ist § 11 anzuwenden.“

Diese Vorschrift unterscheidet zwei Verfahrensabläufe der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans:

- a) Stimmen die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke sowie die nach § 2 Abs. 5 beteiligten Behörden und Stellen der Änderung oder Ergänzung zu, ist eine Auslegung und Genehmigung der Änderung oder Ergänzung nicht erforderlich.
- b) Verweigern die Eigentümer und Träger öffentlicher Belange ihre Zustimmung, ist lediglich die Auslegung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Das Genehmigungsverfahren hingegen muß durchgeführt werden.

Das vereinfachte Verfahren ist nur anwendbar, wenn kumulativ zwei Voraussetzungen vorliegen: Die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans darf die Grundzüge der Planung nicht berühren und für die Nutzung der betroffenen und benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung sein. Die Zustimmung der Grundeigentümer oder der zu beteiligenden Behörden und Stellen kann diese gesetzlichen Voraussetzungen nicht ersetzen.

Die Neufassung des § 13 soll die vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans erleichtern. Dabei bleiben die Interessen der durch die Planänderung oder -ergänzung Betroffenen oder Berührten voll gewahrt.

Es soll nicht mehr auf die unerhebliche Bedeutung der Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans für die Nutzung der betroffenen und benachbarten

Grundstücke abgestellt werden. Das vereinfachte Verfahren soll auch bei für die Betroffenen und Berührten erheblichen Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans zugelassen werden; allerdings dürfen — wie schon nach geltendem Recht — die Grundzüge der Planung als äußerste Grenze nicht berührt werden. Die gesetzliche Voraussetzung der unerheblichen Bedeutung hat in der Praxis zu starken Zweifelsfragen geführt und die praktische Bedeutung der vereinfachten Änderung auch bei Zustimmung der Betroffenen stark eingeschränkt.

Ferner soll auch nicht mehr auf die nach § 2 Abs. 5 zu beteiligenden Behörden und Stellen abgestellt werden, sondern nur auf die Träger öffentlicher Belange, soweit sie von den Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans berührt sind. Nicht berührte Träger sollen am vereinfachten Verfahren nicht beteiligt werden. Die Neufassung bringt die Beschränkung deutlicher als das geltende Recht zum Ausdruck.

Die vorgesehene Neufassung des § 13 setzt auch nicht mehr die Zustimmung der beteiligten Eigentümer und Träger öffentlicher Belange für den Wegfall der Genehmigungspflicht (§ 11) voraus. Es soll genügen, wenn die Beteiligten Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten und den Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen. Den Beteiligten ist der ausdrückliche Widerspruch, der nicht mit dem förmlichen Widerspruch i. S. d. Verwaltungsgerichtsordnung zu verwechseln ist, zuzumuten. Im Falle eines Widerspruchs soll der Bebauungsplan wie nach geltendem Recht bei fehlender Zustimmung der Genehmigung bedürfen. Es wird klargestellt, daß im Falle eines Widerspruchs die Stellungnahmen der Beteiligten bei der Vorlage des geänderten oder ergänzten Bebauungsplans zur Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde als Bedenken und Anregungen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beigelegt werden sollen; die Widersprechenden sollen benachrichtigt werden (§ 13 Satz 2 Halbsatz 2).

Z u N u m m e r 5 (§ 15, — Zurückstellung von Baugesuchen)

Die vorgesehene Änderung in Absatz 2 ist die Folge aus der ebenfalls vorgesehenen Änderung des § 19 Abs. 1 und 2.

Z u N u m m e r 6 (§ 19 — Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr)

Z u a (Überschrift)

Die bisherige Überschrift „Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr“ soll die Fassung „Teilungsgenehmigung“ erhalten.

Die Änderung der Überschrift ergibt sich daraus, daß die Genehmigung nach dem vorgesehenen Absatz 1 nur noch für Grundstücksteilungen und nicht mehr für Auflassungen erforderlich ist.

Z u b (Absätze 1 und 2)

Die geltenden Vorschriften der Absätze 1 und 2 haben folgenden Wortlaut:

„(1) Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, für die ein solcher Bebauungsplan nicht vorhanden ist, bedarf die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.

(2) Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Außenbereich) bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung

1. die Auflassung eines Grundstücks, wenn sie nach dem Inhalt des zugrunde liegenden Verpflichtungsgeschäfts zum Zweck der Bebauung oder kleingärtnerischen Dauernutzung vorgenommen wird, sowie die Einigung über die Bestellung eines Erbbaurechts;
2. die Teilung eines Grundstücks, wenn das Grundstück bebaut oder seine Bebauung genehmigt ist oder wenn die Teilung zum Zweck der Bebauung oder der kleingärtnerischen Dauernutzung vorgenommen wird.“

Die Bodenverkehrsgenehmigung hat zwei Funktionen, und zwar eine Sicherungsfunktion und eine Schutzfunktion. Die Sicherungsfunktion besteht darin, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten; die Schutzfunktion darin, daß bei gewissen Rechtsvorgängen die Möglichkeit besteht, vorzeitig eine behördliche Entscheidung darüber zu erlangen, ob sich die den Rechtsvorgang motivierende Verwendungsabsicht später verwirklichen läßt.

Beide Funktionen sind bei den einzelnen Genehmigungstatbeständen nicht gleichgewichtig, sondern in unterschiedlicher Intensität ausgebildet.

In § 19 Abs. 1 erste Alternative der geltenden Fassung (beplanter Innenbereich) steht die Sicherungsfunktion im Vordergrund. Durch Teilung werden nämlich Größe und Zuschnitt eines Grundstücks verändert. Es können neue Grundstücke entstehen, die für eine den planerischen Festsetzungen entsprechende bauliche oder sonstige Nutzung nicht oder nicht mehr geeignet sind. Planung und Grundstücksparzellierung sollen sich aber nicht gegenläufig verhalten. Mit dieser Regelung soll auch gewährleistet werden, daß durchgeführte Maßnahmen der Umlegung und Grenzregelung in ihrem Bestand erhalten bleiben. Künftigen Bodenordnungsmaßnahmen, die sich aus unzweckmäßigen Grundstücksteilungen ergeben können, wird vorgebeugt.

Auch bei der Teilungsgenehmigung von Grundstücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 19 Abs. 1 zweite Alternative) steht die Sicherungsfunktion im Vordergrund. Maßstab für die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit sind die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vorhaben nach § 34 BBauG. Mit dieser Vorschrift soll verhindert werden, daß z. B. eine übermäßige Ausnutzung des einen Grundstücksteils eintritt oder unbebaubare „Zwerggrundstücke“ als Restgrundstücke geschaffen werden.

Der Genehmigungsvorbehalt für die Teilung eines Außenbereichsgrundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist (§ 19 Abs. 2 Nr. 2 erste Alternative) dient ausschließlich der Sicherungsfunktion. Die Teilung kann unmittelbar einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vor allem durch die Art und Weise der Teilung, insbesondere durch einen zu mißbilligenden Grundstückszuschnitt, widersprechen, wenn z. B. die vorhandene Bebauung so abgeteilt wird, daß die bauliche Ausnutzung des einen Teils das zulässige Maß erheblich überschreitet. Bei der Genehmigung der Teilung eines Außenbereichsgrundstücks zum Zwecke der Bebauung oder der kleingärtnerischen Dauernutzung (§ 19 Abs. 2 Nr. 2 zweite Alternative) dominiert praktisch die Schutzfunktion. Städtebauliche Ordnungsgesichtspunkte können von den zuständigen Behörden nach der Rechtsprechung nur zur Geltung gebracht werden, wenn die Beteiligten den Nutzungszweck offenbaren. Hier müßte indessen die Sicherungsfunktion in gewissen Fällen wirksam werden, da Teilungen, wenn in Wirklichkeit Bauabsichten verfolgt werden, weitgehend vollendete Tatsachen in der Grundstücksstruktur schaffen.

Die Bedeutung der Vorschrift des § 19 Abs. 2 Nr. 1 (Auflassung im Außenbereich) liegt überwiegend in ihrer Schutzfunktion für den Erwerber des Grundstücks. Sie schützt ihn vor dem Kauf eines Grundstücks, dessen Bebauung später untersagt werden müßte. Der Zweck einer Sicherung der Planung und Lenkung der Bebauung tritt hier zurück.

Die erste Novelle zum Bundesbaugesetz hat die Absätze 1 und 2 nicht geändert. Der Vorschlag des Bundesrats, der eine Streichung der gesamten Vorschriften über den Bodenverkehr mit der Begründung befürwortete, daß sich die Regelungen als wenig effektiv erwiesen hätten, einen erheblichen Verwaltungsaufwand erforderten und den Grundstücksverkehr über Gebühr belasteten, ist nicht aufgegriffen worden. Der Ausschlußbericht zur ersten Novelle zum BBauG (BT-Drucksache 7/4793, S. 12 Nr. 6) bemerkt hierzu, daß die bisherigen Erfahrungen noch nicht ausreichten, um eine sachgerechte Abwägung der mit diesen Regelungen verfolgten Interessen auf der einen Seite und dem erforderlichen Verwaltungsaufwand auf der anderen Seite zuzulassen und um über die Beibehaltung oder Streichung dieser Bestimmungen entscheiden zu können. Die endgültige Entscheidung solle erst bei einer weiteren Novelle zum Bundesbaugesetz getroffen werden, wenn eine von der Bundesregierung angekündigte Sachstandsanalyse vorliege.

Eine vollständige Streichung der Vorschriften über den Bodenverkehr wäre auch nach den inzwischen gewonnenen Erkenntnissen, insbesondere im Hinblick auf die Sicherungsfunktion, die die Bodenverkehrsgenehmigung zu erfüllen hat, nicht sachgerecht.

Im vorgesehenen Absatz 1 soll daher die Teilungsgenehmigung von Grundstücken innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 beibehalten werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Auch die Teilung von Grundstücken im Außenbereich soll beibehalten werden. Die Genehmigungspflicht im Außenbereich für die Teilung eines Grundstücks, das bebaut oder dessen Bebauung genehmigt ist, erfüllt die oben dargelegte Sicherungsfunktion, auf die unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht verzichtet werden kann. Diese Gründe sprechen auch dafür, weiterhin die Teilung eines Außenbereichsgrundstücks zum Zwecke der Bebauung oder kleingärtnerischen Dauernutzung der Genehmigungspflicht zu unterwerfen.

Im Unterschied zum geltenden Recht sollen aber nunmehr städtebauliche Ordnungsgesichtspunkte stärker zur Geltung gebracht werden. Wird mit der Teilung offensichtlich eine andere als die angegebene Nutzung bezweckt, soll die Genehmigung künftig versagt werden, wobei dem Antragsteller vor Versagung der Genehmigung Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist. Eine diesbezügliche ausdrückliche Regelung enthält der vorgesehene § 20 Abs. 2. Auf die Begründung hierzu wird Bezug genommen.

In Absatz 1 Nr. 4 soll nunmehr auch ausdrücklich die Genehmigungsbedürftigkeit von Teilungen in Gebieten mit Veränderungssperren festgelegt werden. Die erste Novelle zum Bundesbaugesetz hat bereits den sich hieraus ergebenden Versagungsgrund in § 20 Abs. 1 Nr. 2 geregelt. Da bei der ersten Novelle § 19 Abs. 1 und 2 nicht geändert worden ist, wurde damals davon abgesehen, die Genehmigungsbedürftigkeit als solche in § 19 aufzunehmen. Dies soll nunmehr wegen der den §§ 19 und 20 zugrundeliegenden Trennung zwischen Genehmigungsbedürftigkeit und Versagungsgründen nachgeholt werden, da in die vorgesehene Novellierung § 19 einbezogen werden soll. Auf die Versagungsgründe nach § 20 Abs. 1 Nr. 4, die inhaltlich dem bisherigen § 20 Abs. 1 Nr. 2 entsprechen, wird Bezug genommen.

Auf die Genehmigung der Auflassung sowie der Einigung über die Bestellung eines Erbbaurechts im Außenbereich (bisher § 19 Abs. 2 Nr. 1) soll verzichtet werden. Wie erwähnt, ist nach dem geltenden Recht eine Auflassung nur genehmigungspflichtig, wenn der Nutzungszweck voll offenbart wird, insbesondere der Erwerb zum Zwecke der Bebauung angegeben wird. Durch ein entsprechendes Verhalten der Beteiligten können diese bestimmen, ob eine Auflassung genehmigungspflichtig ist oder nicht. Dadurch ist der Genehmigungsvorbehalt für die Auflassung, soweit er aus städtebaulichen Gründen eingeführt worden ist, weitgehend entwertet worden. Von der Möglichkeit, die Genehmigungsvoraussetzungen dadurch zu verschärfen, daß der Nutzungszweck von Amts wegen zu ermitteln ist, sollte abgesehen werden. Es würde hierdurch eine weitere Erschwerung des Grundstücksverkehrs bewirkt werden. Der Verwaltungsaufwand würde wesentlich steigen. Wie gleichfalls bereits dargelegt, kann aus städtebaulichen Gründen auf die Genehmigung der Auflassung im Außenbereich verzichtet werden. Die eigentliche Problematik besteht im Vertrauensschutz. Der mit der Genehmigung der Auflassung im Außen-

bereich verfolgte Zweck, auch den Vertrauensschutz zu gewährleisten, kann nach dem geltenden Recht nur eingeschränkt verwirklicht werden, weil die Beteiligten in der Praxis häufig von der nach dem geltenden Recht bestehenden Möglichkeit Gebrauch machen, den Zweck der baulichen Nutzung nicht anzugeben. Den Vertrauensschutz unabhängig von einem aus öffentlichen Gründen zu regelnden Genehmigungstatbestand dadurch beizubehalten, daß die Beteiligten sich auf Antrag einer im Gesetz vorgesehenen Genehmigung unterwerfen können, begegnet erheblichen Bedenken. Der Schutz des berechtigten Vertrauens leitet sich grundsätzlich aus Genehmigungstatbeständen her, die aus öffentlichen Gründen notwendig sind. Für einen darüber hinausgehenden Vertrauensschutz besteht keine Grundlage. Außerdem würde ein mit der Auflassung verbundener Vertrauensschutz nicht auf den Außenbereich beschränkt werden können; die Erstreckung auf Gebiete mit Bebauungsplänen im Sinne des § 30 und auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 würde indessen eine weitreichende Ausdehnung der Genehmigungstätigkeit zur Folge haben, auch wenn die Genehmigung nur fakultativ auf Antrag der Beteiligten notwendig wäre. Den berechtigten Belangen der Beteiligten dürfte ausreichend durch die Möglichkeit, eine Bauvoranfrage zu stellen, und durch entsprechende privatrechtliche Absicherungen Rechnung getragen werden können.

Aus städtebaulichen Gründen kann auch auf die Genehmigung der Einigung über die Bestellung eines Erbbaurechts verzichtet werden. Es kann davon ausgegangen werden, daß sich Erwerber eines Erbbaurechts vorher in ausreichendem Maße Gewißheit über die Möglichkeiten der Verwirklichung ihrer Bauabsichten verschaffen werden.

Sind mit Auflassungen und Einigungen über Erbbaurechtsbestellungen Teilungen verbunden, greift die aus Sicherungsgründen bestehende Genehmigungspflicht für Teilungen ein.

Zu c (Absatz 4)

- aa) Die Änderungen im Absatz 4 Satz 2 ziehen Folgerungen aus dem neuen Absatz 1.
- bb) Mit der Änderung des Satzes 3 soll klargestellt werden, daß die Frist von drei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Genehmigungsbehörde beginnt.
- cc) Mit dem neu angefügten Satz 7 soll das Genehmigungsverfahren in den Fällen beschleunigt werden, in denen die Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu entscheiden hat oder in denen die Genehmigung nur mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erteilt werden darf. Die Zweimonatsfrist soll mit Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde beginnen. Im Regelfall wird in der Praxis das Ersuchen unterbleiben können. Gehen Anträge bei der Gemeinde ein, wird sie bereits ihre Stellungnahme bei der Weiterleitung des Antrags an die Genehmigungsbehörde beifügen.

Zu d (Absatz 5)

aa) Die Änderung in der Einleitung ergibt sich aus den Änderungen des Absatzes 1.

bb) Die zu ändernde Vorschrift der Nummer 2 lautet wie folgt:

„der Bund, ein Land oder eine Gemeinde als Vertragsteil, Eigentümer oder Verwalter beteiligt ist;“.

Maßgebend für die Freistellung von der Genehmigungspflicht ist der Gedanke, daß der Bund ebenso wie die Länder und die Gemeinden nicht den Ordnungsprinzipien des Bundesbaugesetzes und damit dem Grundsatz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuwiderhandeln werden. Nicht freigestellt sind nach dem geltenden Recht die Gemeindeverbände, obwohl ein sachlicher Grund für ihren Ausschluß nicht erkennbar ist. Die neue Regelung soll insoweit den Bedürfnissen der Praxis Rechnung tragen. Die Streichung des Worts „Vertragsteil“ ergibt sich daraus, daß die Genehmigung nunmehr nur noch für Teilungen erforderlich ist. Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sollen von der Genehmigungspflicht auch freigestellt werden, wenn sie als Grundstückserwerber beteiligt sind. Auch in diesen Fällen kann davon ausgegangen werden, daß den Ordnungsprinzipien des Gesetzes und damit dem Grundsatz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht zuwidergehandelt wird.

cc) Mit der Änderung in Nummer 3 wird die Folgerung gezogen aus Absatz 1, wonach nur noch Teilungen genehmigungspflichtig sein sollen, und aus der neugefaßten Nummer 2, die auch eine Freistellung für Grundstückserwerber vorsehen soll.

dd) Absatz 5 Nr. 4 in der geltenden Fassung stellt die Teilung eines Grundstücks frei, wenn die Auflassung eines Grundstücksteils oder die Einigung über die Bestellung eines Erbbaurechts an einem Grundstücksteil bereits genehmigt ist. Rechtlich soll im Interesse einer Vereinfachung des Grundstücksverkehrs die Notwendigkeit von Doppelgenehmigungen vermieden werden. Durch Absatz 1, der nur noch Teilungen der Genehmigungspflicht unterwirft, wird diese Vorschrift entbehrlich.

Absatz 5 Nr. 5 erfaßt die Umwandlungen der Eigentumsformen, die eine Auflassung erfordern. Da die Auflassung nicht mehr der Genehmigungspflicht unterworfen sein soll, ist diese Vorschrift zu streichen.

ee) Die geltende Nummer 6 lautet:

„es sich um Vereinbarungen über die Errichtung von Anlagen der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie von Anlagen der Abwasserwirtschaft handelt.“

Die Privilegierung nach der Nummer 6 bezieht sich nur auf eine Teilung, Auflassung und Eini-

gung über die Bestellung eines Erbbaurechts, die auf schuldrechtlichen Vereinbarungen beruhen. Die neue Fassung soll Teilungen, auch wenn ihnen ein Verpflichtungsgeschäft nicht zugrunde liegt, von der Genehmigung freistellen, wenn sie im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie von Anlagen der Abwasserwirtschaft erfolgen.

Die Nummer 6 der geltenden Fassung wird wegen des Wegfalls der Nummern 4 und 5 nunmehr Nummer 4.

Zu e (Absätze 3 bis 6)

Die neue Numerierung der Absätze ist eine Folgeänderung, die sich aus der Zusammenfassung der Absätze 1 und 2 der geltenden Fassung ergibt.

Zu Nummer 7 (§ 20 — Versagungsgründe)

Zu Absatz 1

Der geltende Absatz 1 hat folgende Fassung:

„(1) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn

1. der Rechtsvorgang oder die mit ihm bezweckte Nutzung in den Fällen des § 19 Abs. 1 mit den Festsetzungen des Bebauungsplans oder der vorhandenen Bebauung, in den Fällen des § 19 Abs. 2 mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar wäre oder
2. das Grundstück innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs einer Veränderungssperre nach § 14 liegt; § 14 Abs. 2 Satz 1 gilt entsprechend.“

Nach geltendem Recht ist die Bodenverkehrsgenehmigung zu versagen, wenn der Rechtsvorgang oder die mit ihm bezweckte Nutzung im räumlichen Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht vereinbar wäre. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist die Bodenverkehrsgenehmigung zu versagen, wenn der Rechtsvorgang oder die mit ihm bezweckte Nutzung mit der vorhandenen Bebauung nicht vereinbar wäre.

Die neue Fassung des Absatzes 1 hält an diesem Grundgedanken fest.

Im räumlichen Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans soll die Teilungsgenehmigung versagt werden, wenn die Teilung oder die mit ihr bezweckte Nutzung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vereinbar wäre (Nummer 1).

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile soll nach der neuen Fassung die Teilungsgenehmigung versagt werden, wenn infolge der Teilung ein Grundstück entstehen würde, auf dem nach § 34 zulässige Nutzungen oder die mit der Teilung etwa bezweckte Nutzung den Festsetzungen eines Bebauungsplans widersprechen — in Betracht kommt in Gebieten nach § 34 nur ein sog. einfacher Bebauungsplan — oder sich nicht in die Umgebung einfügen würden (Nummer 2). Die Neufassung der

Versagungsgründe innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile stellt nicht mehr auf die Vereinbarkeit mit der vorhandenen Bebauung ab, weil die Regelung über das Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34) durch die erste Novelle zum Bundesbaugesetz geändert wurde.

Absatz 1 Nr. 2 soll eindeutig klarstellen, daß nur das „Einfügen“ in die nähere Umgebung nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 und 3 geprüft werden soll, wenn ein einfacher Bebauungsplan besteht, auch die Vereinbarkeit mit dessen Festsetzungen. Die weiteren in § 34 Abs. 1 bezeichneten, für die Prüfung von Vorhaben maßgebenden Tatbestandsmerkmale sollen nicht geprüft werden. Sie können Gegenstand eines bauaufsichtsrechtlichen Vorverfahrens werden.

Zwar erwähnt Absatz 1 Nr. 2 nur „ein Grundstück“; damit soll zum Ausdruck kommen, daß die Entstehung bereits eines Grundstücks ausreicht, um nach den Grundsätzen der Nummer 2 die Teilung zu versagen. Selbstverständlich beziehen sich die Versagungsgründe auch auf die weiteren nach dem Antrag entstehenden Grundstücke.

Die Neufassung des Absatzes 1 Nr. 3 hält an dem bisherigen Versagungsgrund für Teilungen im Außenbereich fest.

Unberührt bleiben wie bisher Genehmigungsvorbehalte für Teilungen zur Sicherung anderer als bodenrechtlicher (städtebaulicher) Zwecke, insbesondere nach Bauordnungsrecht.

Die neue Fassung des Absatzes 1 Nr. 4 entspricht inhaltlich der geltenden Regelung in § 20 Abs. 1 Nr. 2.

Die Änderung der Eingangsworte des Absatzes 1 („darf nur versagt werden“ in „ist zu versagen“) enthält keine Verschärfung der bisherigen Rechtslage. Die vorgesehene Änderung bringt das Verhältnis des Absatzes 1 zu dem neu vorgesehenen Ausnahmetatbestand des Absatzes 2 klarer zum Ausdruck.

Zu Absatz 2

Nach Absatz 2 in der geltenden Fassung kann die Genehmigung unter Auflagen erteilt werden. Für eine solche Vorschrift besteht kein Bedürfnis mehr. § 36 Abs. 2 Nr. 4 des Verwaltungsverfahrensgesetzes des Bundes und die Verwaltungsverfahrensgesetze der Länder regeln das Problem der Auflagen zu Verwaltungsakten allgemein. Besonders bei Teilungen bebauter Grundstücke, die nach früher geltendem Recht bebaut worden sind, kann es bei Zugrundelegung der nunmehr geltenden Vorschriften über das städtebauliche Nutzungsmaß und die bauordnungsrechtlichen Anforderungen zu Schwierigkeiten kommen. Schwierigkeiten können sich auch ergeben bei Teilungen, bei denen z. B. das Maß der baulichen Nutzung auf einer bestimmten Fläche z. Z. der Bebauung eingehalten worden ist, aber bei Teilung auf den einzelnen neuen Baugrundstücken nicht mehr jeweils vollständig einzuhalten ist; das kann insbesondere bei Teilungen von Reihenhäusflächen praktische Bedeutung erlangen. In beiden Fällen können Nebenbestimmungen, auch Baulasten,

zur Ausräumung von Versagungsgründen geeignet sein.

Mit dem neuen Absatz 2 soll erreicht werden, daß künftig bei der Teilung stärker als bisher städtebaulichen Ordnungsgesichtspunkten Rechnung getragen werden kann. Die Genehmigung soll auch versagt werden können, wenn mit der Teilung offensichtlich eine andere als die angegebene Nutzung bezweckt wird; dem Antragsteller soll jedoch vor Versagung der Genehmigung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. In der Hinnahme des angegebenen Zwecks liegt ein wesentlicher Mangel des geltenden Rechts (vgl. zu Nummer 6). Die Fassung beschränkt das behördliche Einschreiten auf eine Art „Mißbrauchsaufsicht“. Aus den bekannten Tatsachen muß sich die Offenkundigkeit ergeben, daß eine andere als die angegebene Nutzung bezweckt ist. Nach Absatz 2 soll die „Mißbrauchsklausel“ auch auf den Fall erstreckt werden, daß ein Zweck nicht angegeben und verschwiegen wird. Besonders im Außenbereich besteht ein Bedürfnis, die Sicherungsfunktion in bestimmten Fällen wirksam werden zu lassen. Den öffentlichen Belangen wird aber ausreichend durch die „Kannvorschrift“ Rechnung getragen.

Z u N u m m e r 8 (§ 21 — Inhalt der Genehmigung)

Zu a (Absatz 1)

Die vorgesehene Änderung in Absatz 1 ist die Folge aus der Änderung des § 19 Abs. 1 und 2. Zugleich bringt die Neufassung die sich aus dem Prüfungsumfang (§ 20) ergebende rechtliche Bindung für das spätere Baugenehmigungsverfahren deutlicher als bisher zum Ausdruck. Der Umstand, daß § 20 Abs. 2 eine Versagung bei Offenkundigkeit einer anderen als der angegebenen Nutzung und bei Verschweigen einer Nutzungsabsicht vorsieht, führt zu keiner Erweiterung der Bindungswirkung. Ein Beteiligter kann sich z. B. nicht auf die Bindung hinsichtlich der nicht angegebenen, aber in Wirklichkeit bezweckten Nutzung berufen, wenn die Behörde von der Versagung nach § 20 Abs. 2 keinen Gebrauch gemacht hat, obwohl die Offenkundigkeit i. S. d. Vorschrift zu bejahen gewesen wäre.

Zu b (Absatz 2)

Die vorgesehene Änderung in Absatz 2 Satz 2 ist eine Folgeänderung, die sich aus der Neufassung des § 20 Abs. 1 ergibt.

Zu c (Absatz 3)

Die Neufassung des Absatzes 3 dient der Anpassung an die Änderungen der Vorschriften des Zweiten Abschnitts des Dritten Teils (Entschädigung) durch die erste Novelle zum Bundesbaugesetz; die Anpassung soll erfolgen, da § 21 in die vorgesehene Novellierung einbezogen ist.

Z u N u m m e r 9 (§ 23 — Sicherung der Vorschriften über den Bodenverkehr)

Die vorgesehenen Änderungen zu a, b und c ergeben sich daraus, daß künftig nur noch Teilungen genehmigungsbedürftig sein sollen.

Zu Nummer 10 (§ 31 — Ausnahmen und Befreiungen)

Zu a (Absatz 2)

Der geltende Absatz 2 hat folgende Fassung:

„(2) Im übrigen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde und mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde Befreiung erteilen, wenn die Durchführung des Bebauungsplans im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern. Die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten versagt wird. Die höhere Verwaltungsbehörde kann für genau begrenzte Fälle allgemein festlegen, daß ihre Zustimmung nicht erforderlich ist.“

Satz 1 in der geltenden Fassung, der die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung enthält, soll im Absatz 2 neu gefaßt werden; die Sätze 2 und 3 in der geltenden Fassung sollen im neu angefügten Absatz 3 aufgenommen werden.

Vor allem die nach bisherigem Recht bestehende Beschränkung auf die nicht beabsichtigte Härte bereitet in der Praxis Schwierigkeiten. Die strikte Auslegung der Befreiungsvoraussetzungen für diesen Fall führt dazu, daß im Regelfall eine von dem Bebauungsplan beabsichtigte Härte anzunehmen ist; nach der Rechtsprechung müssen „bodenrechtliche Besonderheiten“ vorliegen.

Der Entwurf beläßt es bei den bisherigen Tatbeständen des Allgemeinwohlerfordernisses (Nummer 1) und der nicht beabsichtigten Härte (Nummer 3); insbesondere für den Tatbestand der nicht beabsichtigten Härte besteht weiterhin ein Bedürfnis.

Nummer 2 des Entwurfs trägt dem Umstand Rechnung, daß eine Befreiung nur unter besonderen Voraussetzungen zulässig sein kann. Danach muß die Abweichung durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein und darf die der Planung zugrundeliegende Abwägung in ihren tragenden Gründen nicht berühren. Diese Voraussetzungen sollen sicherstellen, daß eine Befreiung nach Nummer 2 nicht möglich ist, wenn dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt würde, und sie berücksichtigen, daß eine Abweichung vom Bebauungsplan als Rechtssatz nur im Einzelfall und unter besonderen Voraussetzungen zulässig sein kann. Insbesondere wird auch sichergestellt, daß durch die Befreiung das Abwägungsergebnis, das zu den Festsetzungen geführt hat, in seinen maßgeblichen Gesichtspunkten nicht nachträglich in Frage gestellt werden kann. Werden die maßgeblichen Gesichtspunkte berührt, kommt nur eine Planänderung, ggf. auch im vereinfachten Verfahren nach § 13, in Betracht.

Eine weitergehende Änderung des § 31 Abs. 2 würde zu dem — rechtlich unhaltbaren — Ergebnis führen, daß ein Bebauungsplan nur insoweit gilt, wie

seine Geltungskraft im Einzelfall noch gerechtfertigt wird. Damit würde der Bebauungsplan seine Lenkungsfunction und seine Aufgabe, Schutz des berechtigten Vertrauens für die zu gewähren, die sich auf ihn verlassen haben, nicht mehr erfüllen können.

Nummer 2 soll daher an die Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe anknüpfen und die Befreiung nur zulassen, wenn die tragenden Gründe, die zu den Festsetzungen geführt haben, nicht in Frage gestellt werden.

Hinzu kommen die in Satz 2 zusammengefaßten, dem geltenden Recht entsprechenden, alle drei Befreiungstatbestände betreffenden Voraussetzungen, nach denen bei der Erteilung der Befreiung die von ihr betroffenen öffentlichen Belange und nachbarlichen Interessen zu würdigen sind. Eine Abweichung von den Festsetzungen im Wege der Befreiung (und nicht der Planänderung) ist unzulässig, wenn die Abweichung von so großem Gewicht ist, daß dadurch nicht nur einzelne Betroffene benachteiligt werden. In einem solchen Fall könnten die Belange nicht mehr nach Absatz 2 Satz 2 ausreichend gewürdigt werden, vielmehr würde die Ausgewogenheit der Gesamtplanung oder eines abtrennbaren Teils überhaupt in Frage gestellt, weil z. B. im Interessengeflecht der Planung dadurch andere Belange nachteilig betroffen würden.

Zu b (Absatz 3)

Über die Gewährung einer Ausnahme oder Befreiung entscheidet die Baugenehmigungsbehörde, die an das Einvernehmen mit der Gemeinde gebunden ist. Absatz 3 soll durch die Verweisung auf § 36 Abs. 2, der neu gefaßt werden soll, in Erweiterung von bereits vorhandenen Regelungen (§ 6 Abs. 4, § 19 Abs. 4 und § 31 Abs. 2 Satz 2) eine Genehmigungsfiktion für das gemeindliche Einvernehmen vorsehen. Zum Zwecke der Beschleunigung der Verfahren soll das Einvernehmen als erteilt gelten, wenn es die Gemeinde nicht binnen zwei Monaten verweigert hat.

Die Vorschrift über die Fiktion der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde — diese Fiktion ist bereits geltendes Recht — soll aus Absatz 2 in Absatz 3 übernommen werden. Die Freistellung von der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde, die in § 36 Abs. 2 Satz 2 in geänderter Form aufgenommen werden soll, ergibt sich aus der Verweisung in Absatz 3. Zu dieser Änderung sowie zu § 36 Abs. 1 Satz 2, der ebenfalls angewendet werden soll, wird auf die Begründung zur vorgesehenen Änderung des § 36 hingewiesen.

Zu Nummer 11 (§ 33 Abs. 2 — Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung)

Nach § 33 sind Vorhaben entsprechend den künftigen Festsetzungen eines Bebauungsplans zulässig, u. a. wenn dieser Bebauungsplan eine gewisse „Planreife“ erlangt hat. Diese Regelung erstreckt sich jedoch nur auf sogenannte qualifizierte Bebauungs-

pläne im Sinne des § 30. Sie erfaßt nicht auch die sogenannten einfachen Bebauungspläne, die sowohl in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen als auch im Außenbereich nach den §§ 34 und 35 zu beachten sind.

Absatz 2 soll diese Lücke schließen. Er kann damit in gleicher Weise wie schon der bisherige § 33 zu einer Beschleunigung beitragen.

Satz 1 stimmt in seinen Voraussetzungen für die Zugrundelegung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans mit § 33 in der geltenden Fassung überein. Satz 2 soll klarstellen, daß die weiteren Voraussetzungen nach den §§ 34 und 35, so z. B. auch die gesicherte Erschließung, unberührt bleiben.

Z u N u m m e r 12 (§ 36 — Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde)

Zu Absatz 1

Der geltende Absatz 1 hat folgende Fassung:

„(1) Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 33 bis 35 wird im Baugenehmigungsverfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. In den Fällen der §§ 33 und 35 Abs. 2 ist auch die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich.“

Satz 1 dieser Vorschrift bestimmt zur Wahrung der gemeindlichen Planungshoheit, daß in den Fällen der §§ 33 bis 35 die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde über die Zulässigkeit von Vorhaben zu entscheiden hat. Bei bestimmten Vorhaben wird die bauaufsichtliche Genehmigung von der für dieses Vorhaben nach den einschlägigen Rechtsvorschriften erforderlichen Genehmigung mitumfaßt, so z. B. bei der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung. Auch in diesen Fällen soll nach Satz 2 die Genehmigung erst erteilt werden können, wenn die Gemeinde ihr Einvernehmen erklärt hat. Eine solche ausdrückliche Klarstellung ist notwendig geworden, nachdem das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 11. Februar 1977 (DVBl. 1977 S. 770) das Erfordernis des Einvernehmens der Gemeinde bei der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung in Auslegung der hier getroffenen Regelung verneint hat. Wird dagegen im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens über die Zulässigkeit eines Vorhabens entschieden, wird die Baugenehmigung durch die Planfeststellung ersetzt (Konzentrationswirkung der Planfeststellung). Im Planfeststellungsverfahren werden die Belange der Gemeinde ausreichend berücksichtigt, so daß es ihres Einvernehmens nicht bedarf; in den in § 38 genannten Fällen würde das Einvernehmen auch mit der dort getroffenen Regelung nicht vereinbar sein. Dieser Rechtslage soll Satz 2 Halbsatz 2 Rechnung tragen.

Ferner ist hier § 29 Satz 4 erwähnt. Diese Vorschrift nimmt die in § 29 Satz 3 bezeichneten Vorhaben, soweit sie der Bergaufsicht unterliegen, von

§ 36 aus. Hierbei soll es auch nach der Einfügung des Satzes 2 Halbsatz 1 verbleiben.

Satz 2 soll entsprechende Anwendung auch für das Einvernehmen der Gemeinde bei Ausnahmen und Befreiungen (vgl. Nummer 10 b — § 31 Abs. 3 —) finden.

Satz 3 soll klarstellen, daß die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde auch in den Fällen des § 35 Abs. 4 bis 6 erforderlich ist. Diese Klarstellung ist erforderlich geworden, um Mißverständnisse über die Einordnung der Fälle des § 35 Abs. 4 bis 6 in bezug auf das Zustimmungserfordernis durch die höhere Verwaltungsbehörde zu vermeiden. Die durch die erste Novelle zum Bundesbaugesetz eingefügten Absätze 4 bis 6 des § 35 modifizieren lediglich die allgemeine Zulässigkeitsnorm für nicht privilegierte Vorhaben des § 35 Abs. 2, die bereits nach geltendem Recht der Zustimmung durch die höhere Verwaltungsbehörde unterliegen.

Zu Absatz 2

Der geltende Absatz 2 hat folgende Fassung:

„(2) Die höhere Verwaltungsbehörde kann für genau begrenzte Fälle allgemein festlegen, daß ihre Zustimmung nicht erforderlich ist.“

Diese Regelung soll in geänderter Fassung in Absatz 2 Satz 2 übernommen werden. Der Verzicht auf die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde kann in bestimmten Fällen zur Vereinfachung und Beschleunigung von Genehmigungsverfahren beitragen. Durch den Fortfall der Beschränkung auf „genau begrenzte“ Fälle soll die Vorschrift für die Praxis eine größere Bedeutung erhalten können. Aus der geltenden Fassung könnte eine starke Einnengung entnommen werden. Die Neufassung soll daher auf „bestimmte“ Fälle abstellen. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen der einzelnen Genehmigungstatbestände, für die die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde an sich erforderlich ist (§§ 33 und 35 Abs. 2 und 4 bis 6), werden dadurch nicht berührt.

Durch die Verweisung auf diese Regelung in § 31 Abs. 3 soll dies auch für das Zustimmungserfordernis der höheren Verwaltungsbehörde bei der Erteilung von Befreiungen nach § 31 Abs. 2 (vgl. die Begründung zu Nummer 10 b) gelten.

Durch Absatz 2 Satz 1, nach dem das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde als erteilt gelten soll, wenn sie nicht binnen zwei Monaten verweigert werden, soll das Genehmigungsverfahren beschleunigt werden (vgl. auch § 31 Abs. 3, der hierauf verweist). Die Zweimonatsfrist soll mit Eingang des Ersuchens bei der Gemeinde bzw. höheren Verwaltungsbehörde beginnen. Werden Anträge bei der Gemeinde eingereicht, wird sie wie bisher in der Praxis der Weitergabe des Antrags an die Genehmigungsbehörde ihre Stellungnahme beifügen. In diesen Fällen — und das ist in der Praxis die Regel — wird daher ein förmliches Ersuchen der Genehmigungsbe-

hörde gegenüber der Gemeinde nicht erforderlich werden.

Zu Nummer 13 (§ 46 — Zuständigkeit und Voraussetzungen)

Zu a (Absatz 2)

Mit der vorgesehenen neuen Nummer 2 a in Absatz 2 wird die Ermächtigung für die Landesregierungen erweitert, es dem Umlegungsausschuß zu ermöglichen, die Erteilung von Genehmigungen nach § 51, die nach dieser Vorschrift allein der Umlegungsstelle bzw. dem Umlegungsausschuß zusteht, auf eine Stelle zu übertragen, die die Entscheidungen vorbereitet. Die vorgesehene Ermächtigung beschränkt die Regelung in der Rechtsverordnung auf die Entscheidung über Vorgänge nach § 51 von geringer Bedeutung. Dies sind in der Regel routinemäßig zu erteilende Genehmigungen, wie z. B. die Entscheidungen über Anträge auf Genehmigung der Bestellung von Grundpfandrechten. Die zwingende Vorschrift des § 51 weist die Entscheidung auch über diese Routinevorgänge, bei denen selten Versagungen der Genehmigungen ausgesprochen werden, dem Umlegungsausschuß zu, so daß in jedem Einzelfall bei Bildung eines solchen Ausschusses Kollegialentscheidungen notwendig werden. Dies führt zu unnötigen Verzögerungen. Das Bundesrecht in seiner derzeitigen Fassung läßt auch keine Delegation auf eine Stelle zu, die die Entscheidungen vorbereitet. Als Stellen, die Entscheidungen des Umlegungsausschusses vorbereiten sollen, kommen vor allem Geschäftsstellen der Umlegungsausschüsse, aber auch die in § 46 Abs. 2 Nr. 4 bezeichneten Behörden in Betracht.

Die vorgesehene Ermächtigung bezieht sich nicht auf Einzelfälle. Würde die Landesregierung von ihr Gebrauch machen, könnten Umlegungsausschüsse im betreffenden Bundesland von sich aus generell nach ihrem Ermessen die Übertragung vornehmen.

Im Sachzusammenhang mit dieser Änderung steht die vorgesehene Ergänzung des § 51 (vgl. die Begründung zu Nummer 14).

Zu b (Absatz 5)

Der vorgesehene neue Absatz 5 soll der Erleichterung und Beschleunigung des Umlegungsverfahrens, und zwar durch Übertragung der Befugnis zur Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 auf den Umlegungsausschuß unter gleichzeitiger Wahrung des gemeindlichen Handlungsspielraums für eigenverantwortliche Entscheidungen dienen. Nach geltendem Recht kann nämlich nur die Gemeinde ein Vorkaufsrecht in einem Verfahren zur Bodenordnung nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 ausüben. Dies gilt auch dann, wenn von der Gemeinde ein Umlegungsausschuß gebildet worden ist. In diesen Fällen gibt der Umlegungsausschuß eine Empfehlung über die Ausübung des Vorkaufsrechts ab. Über die Ausübung entscheidet — zwingend nach dem Bundesbaugesetz — die Gemeinde. Das Verfahren wird dadurch belastet, daß andere gemeindliche Ausschüsse über die Ausübung des Vorkaufsrechts befinden; unter Umständen ist sogar die Gemeindevertretung zuständig. Da die erwähnten Ge-

meindeausschüsse und die Gemeindevertretung in bestimmten zeitlichen Abständen tagen, ergeben sich aus ihrer Beteiligung zwangsläufig u. U. erhebliche Verzögerungen; auch entsteht ein unnötiger Verwaltungsaufwand.

Diese Nachteile werden vermieden, wenn die Gemeinde — wie vorgesehen — die Ausübung des Vorkaufsrechts dem hierfür voll sachkundigen Umlegungsausschuß, dem auch Gemeindevertreter angehören, für einzelne Fälle oder bestimmte Gebiete überträgt (Satz 1 Halbsatz 1). Es entspricht dabei der Stellung der Gemeinde und nicht zuletzt auch ihrem Recht, in Fällen von besonderem Gewicht selbst zu entscheiden, wenn sie die Übertragung der Ausübung des Vorkaufsrechts zu jeder Zeit widerrufen kann (Halbsatz 2).

In Satz 2 soll klargestellt werden, daß die Gemeinde nach Übertragung der Ausübungsbefugnis ein Vorkaufsrecht auch zu anderen als Umlegungszwecken (z. B. zur Sicherung von städtebaulichen Erhaltungszielen) ausüben kann. Diese Klarstellung besagt, daß die Übertragung der Ausübungsbefugnis auf den Umlegungsausschuß nur zum Zweck der Bodenordnung erfolgen soll, daß also der Gemeinde bei Vorliegen eines anderen Zwecks oder bei Zweckänderung die Ausübung des Vorkaufsrechts uneingeschränkt zusteht, ohne daß es eines Widerrufs nach Satz 1 Halbsatz 2 bedarf. Klarstellende Bedeutung hat auch der vorgesehene Satz 3, wonach ein Anspruch Dritter darauf, daß die Gemeinde die Ausübung des Vorkaufsrechts zu Umlegungszwecken auf den Umlegungsausschuß überträgt oder nach Übertragung zu anderen als Umlegungszwecken ausübt, nicht besteht. Diese Klarstellung erscheint geboten, um den gemeindlichen Handlungsspielraum uneingeschränkt zu erhalten.

Zu Nummer 14 (§ 51 — Verfügungs- und Veränderungsperre)

Der vorgesehene neue Absatz 5 steht im Zusammenhang mit der in § 46 Abs. 2 neu einzufügenden Nummer 2 a (Nummer 13 des Gesetzentwurfs). Absatz 5 soll das Genehmigungsverfahren weiter erleichtern. Das geltende Recht geht für alle Genehmigungen nach § 51 zwingend von der Zuständigkeit des Umlegungsausschusses aus, wenn ein solcher gebildet worden ist (vgl. die Begründung zu Nummer 13, dort auch zu den in Betracht kommenden „Stellen“). Im Rahmen einer Verordnung soll der Umlegungsausschuß die zu übertragenden Aufgaben konkretisieren und bei Bedarf das interne Zusammenwirken zwischen ihm und der Stelle regeln können. Grundlage hierfür wäre die Geschäftsordnung des Umlegungsausschusses, wenn nicht die Übertragung auf einzelne Umlegungsgebiete durch Beschluß des Ausschusses im Einzelfall in Aussicht genommen wird. Die vorgesehene Übertragung durch den Umlegungsausschuß bedarf nicht der Veröffentlichung. Das Weisungsrecht des Ausschusses, das Absatz 5 Satz 1 Halbsatz 1 vorsieht, kann sich auf Einzelweisungen im konkreten Fall beschränken, schließt aber auch generelle Weisungen ein.

Es ist zweckmäßig, auf den Umlegungsausschuß das weitere Verfahren überzuleiten, wenn Rechtsbehelfe gegen Entscheidungen der Stelle eingelegt werden. Im Widerspruchsverfahren soll er entscheiden. Besteht ein oberer Umlegungsausschuß, soll er nach Maßgabe der Verwaltungsgerichtsordnung darüber befinden, ob dem Widerspruch abgeholfen werden kann (vgl. Satz 1 Halbsatz 2).

Entsprechend seiner Stellung soll der Umlegungsausschuß die Übertragung jederzeit widerrufen können (Satz 2).

Z u N u m m e r 15 (§ 71 — Inkrafttreten des Umlegungsplans)

Die geltenden Absätze 2 und 3 haben folgende Fassung:

„(2) Soweit Rechtsbehelfe nur einzelne Grundstücke betreffen, kann die Umlegungsstelle den Umlegungsplan für die übrigen Grundstücke bereits vor der Entscheidung über die Rechtsbehelfe insoweit durch Bekanntmachung in Kraft setzen, als diese Grundstücke von ihnen nicht berührt werden.

(3) Soweit ein Rechtsbehelf sich nur gegen die Höhe von Ausgleichsleistungen in Geld nach § 57 Satz 5, § 58 Abs. 2 und § 59 Abs. 2 richtet, kann die Umlegungsstelle den Umlegungsplan hinsichtlich der übrigen, das neue Grundstück betreffenden Festlegungen bereits vor der Entscheidung über den Rechtsbehelf durch Bekanntmachung in Kraft setzen.“

Der von der ersten Novelle zum Bundesbaugesetz unberührt gebliebene § 71, der Vorschriften über das Inkrafttreten und — zur Beschleunigung der Durchführung der Umlegung — auch über das teilweise Inkrafttreten des Umlegungsplans enthält, hat zu Zweifelsfragen in der Praxis geführt. Der vorzeitigen Inkraftsetzung kommt aber für die Inangriffnahme der Erschließung und der privaten Baumaßnahmen oft maßgebende Bedeutung zu; es besteht ein Bedürfnis, diese Zweifelsfragen durch eine Neufassung zu klären.

§ 71 hat in der geltenden Fassung die folgende Grundstruktur: Nach Absatz 1 ist Voraussetzung für das Inkrafttreten des Umlegungsplans dessen Unanfechtbarkeit, und zwar muß sich die Unanfechtbarkeit auf den gesamten (räumlichen und sachlichen) Inhalt des Umlegungsplans erstrecken (Satz 1). Dem Fall der Gesamtunanfechtbarkeit wird der Fall gleichgestellt, daß der Umlegungsplan lediglich noch wegen der Höhe einer Geldabfindung anfechtbar ist (Satz 2). Nach Absatz 2 kann der Umlegungsplan, wenn sich die Rechtsbehelfe nicht auf alle Grundstücke des Umlegungsgebiets auswirken, für die nicht betroffenen Grundstücke in Kraft gesetzt werden (teilweise räumliche Inkraftsetzung). Nach Absatz 3 kann der Umlegungsplan auch „dem Grunde nach“ für das vom Rechtsbehelf betroffene Grundstück in Kraft gesetzt werden, wenn der Rechtsbehelf nur die Höhe von Ausgleichsleistungen betrifft (teilweise sachliche Inkraftsetzung). Der Sinngehalt der in den Absätzen 2 und 3 des geltenden Rechts enthaltenen Regelung besteht darin, daß

Verzögerungen des Inkrafttretens von Umlegungsplänen durch Einlegung von Rechtsbehelfen dann vermieden werden sollen, wenn gegen das vorzeitige Inkraftsetzen deshalb keine Bedenken bestehen, weil die Entscheidung über den Rechtsbehelf die nicht angefochtenen Teile des Plans nicht berühren kann.

Entsprechend diesem tragenden Sinngehalt sollen im vorgesehenen Absatz 2 die bisherigen Absätze 2 und 3 ohne Veränderung ihres bisherigen rechtlichen Gehalts zusammengefaßt werden. Nach Satz 1 soll die Umlegungsstelle vor Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans räumliche und sachliche Teile dieses Plans durch Bekanntmachung in Kraft setzen können. Voraussetzung für die teilweise Inkraftsetzung soll sein, daß sich die Entscheidung über eingelegte Rechtsbehelfe auf die in Kraft gesetzten Teile des Umlegungsplans nicht auswirken kann. Mit dieser umfassenden Formulierung sollen zugleich die erwähnten Zweifelsfragen geklärt werden, die sich aus dem Verhältnis der Absätze 2 und 3 zueinander ergeben haben. Es soll durch Satz 1 nunmehr die sich auf den Ausschlußbericht (zu BT-Drucksache III/1794, S. 17, zu § 65 Abs. 3 und 4) stützende Auffassung bestätigt werden, daß der bisherige Absatz 3 nur den Fall meint, bei dem die im Gesetz bezeichneten Ausgleichsleistungen (nicht Geldabfindungen) keinen Einfluß auf die Neuordnung des Grundstücks und die die Grundstücke betreffenden Rechtsverhältnisse haben, bei dem die Ausgleichsleistungen folglich nur der Höhe nach, nicht auch dem Grund nach streitig sind.

Die Belange der durch die Vorwegnahme der Inkraftsetzung Betroffenen bleiben gewahrt, vor allem auch durch die vorgesehene Unterrichtung der Personen, die die Rechtsbehelfe eingelegt haben, von der vorzeitigen Inkraftsetzung (Satz 2). Diese Unterrichtung ist erforderlich, da die Belange der erwähnten Personen dann beeinträchtigt werden könnten, wenn sich in Zweifelsfällen die Entscheidung über eingelegte Rechtsbehelfe auf die vorzeitig in Kraft gesetzten Teile des Umlegungsplans auswirken würde und wenn mit der vorgezogenen Inkraftsetzung vollendete nachteilige Tatsachen für die Betroffenen geschaffen würden, gegen die sie nur bei Kenntnis rechtzeitig durch Einlegung eines Widerspruchs vorgehen könnten.

Z u N u m m e r 16 (§ 76 — Vorwegnahme der Entscheidung)

Der geltende § 76 hat folgende Fassung:

„Sind die betroffenen Rechtsinhaber einverstanden, so können die Eigentums- und Besitzverhältnisse für einzelne Grundstücke nach den §§ 56 bis 59 durch Beschluß der Umlegungsstelle bereits geregelt sowie Entscheidungen nach § 61 getroffen werden, bevor der Umlegungsplan aufgestellt ist. Die §§ 70, 71, 74 und 75 gelten entsprechend.“

§ 76 ist in der Umlegungspraxis von wesentlicher Bedeutung. Er ermöglicht es, im Einverständnis mit den betroffenen Rechtsinhabern im Umlegungsgebiet

Vorwegregelungen zu treffen, die die Durchführung der Umlegung im Interesse der Betroffenen erheblich zu beschleunigen vermögen. Die Vorwegnahme der Entscheidung hat wegen des vorausgesetzten Einverständnisses der Betroffenen weitgehend dazu beigetragen, daß Umlegungen in der Regel nicht streitig durchgeführt werden.

Allerdings hat sich die Vorwegregelung in der Praxis als teilweise unvollständig erwiesen. So bezieht sie sich nur auf die Eigentums- und Besitzverhältnisse für einzelne Grundstücke nach den §§ 56 bis 59 (Zuteilung von Grundstücken) sowie auf Entscheidungen nach § 61 (Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten). Nicht einbezogen sind die Bestimmungen über Abfindungen und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen (§ 60) sowie über gemeinschaftliches Eigentum und besondere rechtliche Verhältnisse (§ 62). Für die Einbeziehung besteht in der Praxis ein dringendes Bedürfnis.

Daher soll die Vorwegnahme der Entscheidung in Satz 1 auf die Fälle der §§ 60 und 62 ausgedehnt werden. Die Erweiterung des Satzes 1 hat in bezug auf § 60 klarstellende Bedeutung; es dürfte sich hier um die Behebung eines gesetzlichen Versehens handeln. Die vorgesehene Erweiterung in bezug auf § 62 wird sich auf die Durchführung der Umlegung beschleunigend auswirken.

Zu Nummer 17 (§ 77 — Vorzeitige Besitzeinweisung)

Zu a (Absatz 1)

Der geltende Absatz 1 hat folgende Fassung:

„(1) Ist der Bebauungsplan in Kraft getreten, so kann die Umlegungsstelle, wenn das Wohl der Allgemeinheit es erfordert,

1. vor Aufstellung des Umlegungsplans die Gemeinde oder den sonstigen Erschließungsträger in den Besitz der Grundstücke, die in dem Bebauungsplan als Flächen im Sinne des § 55 Abs. 2 festgesetzt sind, einweisen;
2. nach Aufstellung des Umlegungsplans und Übertragung der Grenzen der neuen Grundstücke in die Örtlichkeit sonstige am Umlegungsverfahren Beteiligte in den Besitz der nach dem Umlegungsplan für sie vorgesehenen Grundstücke oder Nutzungsrechte einweisen.“

§ 77, der sich auf die vorzeitige Besitzeinweisung vor Aufstellung (Absatz 1 Nr. 1) und nach Aufstellung (Nummer 2) des Umlegungsplans bezieht, ist für die Beschleunigung öffentlicher und privater Investitionen von erheblicher Bedeutung. In der Umlegungspraxis haben sich die Vorschriften allerdings teilweise als unvollständig (Nummer 1) und unklar (Nummer 2) erwiesen.

Nach Absatz 1 Nr. 1 kann eine vorzeitige Besitzeinweisung vor Aufstellung des Umlegungsplans nur in bezug auf Flächen nach § 55 Abs. 2 und folglich nur zugunsten einer Gemeinde oder eines sonstigen Erschließungsträgers erfolgen. In bezug auf Flächen

nach § 55 Abs. 5 und damit zugunsten sonstiger Bedarfsträger bleibt eine vorzeitige Besitzeinweisung ausgeschlossen, was nicht sachgerecht ist. Nach § 55 Abs. 2 sind nämlich aus der Umlegungsmasse vorweg die Flächen, die nach dem Bebauungsplan als örtliche Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt sind, auszuscheiden und der Gemeinde oder dem sonstigen Erschließungsträger zuzuteilen, ohne daß es der Einbringung von Ersatzland bedarf. Demgegenüber können nach § 55 Abs. 5 auch sonstige Flächen, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist (z. B. Flächen für Versorgungsanlagen, Schulen und Kinderspielplätze), ausgeschieden und dem Bedarfs- oder Erschließungsträger zugeteilt werden, hier allerdings nur gegen bereits eingebrachtes Ersatzland. Durch die Ersatzlandeinkbringung ist sichergestellt, daß eine vorzeitige Besitzeinweisung, die — wie vorgesehen — auch die Flächen nach § 55 Abs. 5 erfaßt, die Rechtsposition der Betroffenen nicht verschlechtert. Würden die Flächen nach § 55 Abs. 5 nicht in die Regelung über die vorzeitige Besitzeinweisung vor Aufstellung des Umlegungsplans einbezogen werden, würde sich dies auch in Zukunft hemmend auf die Durchführung der Umlegung und damit zugleich auf die Verwirklichung des Bebauungsplans sowie nachteilig für die Versorgung auswirken. Daher sieht die Ergänzung der Nummer 1 die Einbeziehung der sonstigen Flächen nach § 55 Abs. 5, insbesondere zugunsten der Bedarfsträger vor.

Der Wortlaut der Nummer 2 läßt offen, ob nach Aufstellung des Bebauungsplans auch zugunsten der Träger nach Nummer 1 eine vorzeitige Besitzeinweisung erfolgen kann oder nur zugunsten sonstiger am Umlegungsverfahren Beteiligter. In der Praxis wird die Auffassung vertreten, daß die vorzeitige Besitzeinweisung nach Aufstellung des Umlegungsplans zugunsten der erwähnten Träger schon deshalb möglich sein müsse, weil sie bereits vor Aufstellung des Umlegungsplans erfolgen könne. Dieser Auffassung ist zuzustimmen, da die Aufstellung des Umlegungsplans nicht dazu führen kann, die Stellung der genannten Träger in bezug auf die vorzeitige Besitzeinweisung zu verschlechtern. Daher soll in Nummer 2 klargestellt werden, daß neben den Trägern nach Nummer 1 „auch“ sonstige Umlegungsbeteiligte nach Aufstellung des Umlegungsplans Begünstigte einer vorzeitigen Besitzeinweisung sein können.

Zu b (Absatz 1 a)

Die Voraussetzungen für eine vorzeitige Besitzeinweisung vor oder nach Aufstellung des Umlegungsplans sind, daß der Bebauungsplan in Kraft getreten ist und daß das Wohl der Allgemeinheit die vorzeitige Besitzeinweisung erfordert. An diesen Voraussetzungen soll festgehalten werden.

Der Begriff des Allgemeinwohls ist jedoch vieldeutig und sollte im Rahmen der vorzeitigen Besitzeinweisung nicht zu eng ausgelegt werden. Das Allgemeinwohl wird daher im vorgesehenen Absatz 1 a beispielhaft konkretisiert; weitere Fälle, die über die Beispiele hinausgehen, sollen also nach Maß-

gabe des Absatzes 1 vorzeitig regelbar bleiben. Die Konkretisierung des Allgemeinwohlbegriffs soll im Hinblick auf die besonderen Belange erfolgen, die sich im Rahmen der Umlegung ergeben oder mit ihr verbunden sind, und zwar zugunsten zweier Gruppen von Umlegungsbeteiligten. Die vorzeitige Besitzeinweisung soll unter bestimmten Voraussetzungen zugunsten von Bedarfs- oder Erschließungsträgern (Nummer 1) sowie zugunsten sonstiger Umlegungsbeteiligter (Nummer 2) für zulässig erklärt werden.

Von besonderer Bedeutung wird die vorzeitige Besitzeinweisung zugunsten eines Bedarfs- oder Erschließungsträgers in bezug auf die nach § 55 Abs. 2 und 5 auszuscheidenden örtlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie sonstigen für öffentliche Zwecke bestimmten Flächen sein (Nummer 1). Für Bedarfs- und Erschließungsträger besteht ein besonderes Interesse an der vorzeitigen Besitzeinweisung, wenn bei bevorstehenden Maßnahmen zur Verwirklichung eines Bebauungsplans der Abschluß des u. U. langwierigen Umlegungsverfahrens für die Erstellung von Erschließungs- und Versorgungsanlagen nicht abgewartet werden kann. Dies gilt insbesondere mit Rücksicht darauf, daß die Grundstückseigentümer im Umlegungsgebiet von vornherein ein besonderes dringendes Interesse am schnellen Abschluß der Umlegung und damit zugleich an der vorzeitigen Errichtung der Erschließungs- und Versorgungsanlagen haben. Lange Umlegungsverfahren führen nämlich zu erheblichen Einschränkungen für die Grundstückseigentümer, die in tragbaren Grenzen gehalten werden können, wenn die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen als Voraussetzung für die Zulässigkeit der Bebauung von den Bedarfs- und Erschließungsträgern rechtzeitig erstellt werden.

Nummer 1 sieht daher klarstellend vor, daß das Allgemeinwohl die vorzeitige Besitzeinweisung zugunsten eines Bedarfs- oder Erschließungsträgers erfordern kann, wenn Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans bevorstehen und die Flächen für die vorgesehenen Anlagen und Einrichtungen der Erschließung oder Versorgung des Umlegungsgebiets benötigt werden. Die Verwirklichung des gesamten Bebauungsplans muß nicht bevorstehen; es soll genügen, daß die Durchführung von Einzelmaßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans ansteht. Die vorzeitige Besitzeinweisung ist in diesem Fall vor Aufstellung des Umlegungsplans gerechtfertigt, da die Flächen für die Erschließung und Versorgung des Gebiets im Bebauungsplan bereits eindeutig festgesetzt sind und da in diesem Stadium in der Regel davon ausgegangen werden kann, daß keine vollendeten Tatsachen geschaffen werden, die bei späterer Änderung der maßgebenden Grundlagen aufgrund von Rechtsbehelfen nicht vertretbar wären. In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, daß die Grundstückseigentümer in der Regel zwecks Beschleunigung der Umlegung Bereitschaft zur Mitwirkung zeigen, wenn sie nach Abschluß der Umlegung ohne Aufschub bauen können; das setzt die erwähnte vorzeitige Erstellung der Infrastrukturanlagen und -einrichtungen voraus. Im übrigen umfaßt der Begriff der Erschließung im weiteren Sinne (vgl.

§ 127 Abs. 4) auch die Anlagen und Einrichtungen für die Entsorgung; die Anlagen und Einrichtungen für die Versorgung werden gesondert genannt.

Die vorzeitige Besitzeinweisung nach Aufstellung, aber vor Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans zugunsten sonstiger Umlegungsbeteiligter (Privat-eigentümer, Nummer 2) schafft zu einem Zeitpunkt vollendete Tatsachen, zu dem infolge der Entscheidung über einen Rechtsbehelf die Grundstücksverhältnisse noch Veränderungen unterliegen können. Daher sieht Nummer 2 vor, daß das Allgemeinwohl die vorzeitige Besitzeinweisung zugunsten sonstiger Umlegungsbeteiligter nur rechtfertigt, wenn dringende städtebauliche Gründe für die Verschaffung des Besitzes bestehen und wenn die sich hieraus ergebenden Belange die des Betroffenen wesentlich überwiegen.

Die Voraussetzung der dringenden städtebaulichen Gründe für die Verschaffung des Besitzes liegt u. a. vor, wenn die vorzeitige Besitzeinweisung aus dringenden Gründen des sozialen Wohnungsbaus oder des Baus von Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (u. a. kinderreiche Familien, alte Menschen und Behinderte) oder des Ersatzwohnungsbaus erforderlich ist. Die Fassung der Nummer 2 soll sicherstellen, daß die Belange des sozialen Wohnungsbaus, des Baus von Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf und des Ersatzwohnungsbaus mit den Belangen der betroffenen Grundstückseigentümer abgewogen werden. Die Abwägung muß zu einem wesentlichen Überwiegen der erstgenannten Belange führen; wesentliche Belange der Betroffenen dürfen also durch die vorzeitige Besitzeinweisung in der Regel nicht beeinträchtigt werden. Bei der Abwägung wird somit einerseits zu berücksichtigen sein, ob sich die baulichen Absichten der Begünstigten oder auch der Betroffenen auf Flächen realisieren lassen, die wegen ihrer Größe das Ausmaß der tatsächlichen Beeinträchtigungen in vertretbaren Grenzen halten. Es können allerdings andererseits die Belange der Betroffenen wesentlich beeinträchtigt sein, wenn die vorzeitige Besitzeinweisung Flächen erfaßt, die zwar von geringfügigem Umfang, für das Bauvorhaben des Betroffenen aber von wesentlicher Bedeutung sind.

Z u Nummer 18 (§ 80 — Zweck und Voraussetzungen der Grenzregelung)

Der geltende § 80 hat folgende Fassung:

„(1) Zur Herbeiführung einer ordnungsmäßigen Bebauung oder zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände kann die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Teile benachbarter Grundstücke gegeneinander austauschen oder einseitig zuteilen (Grenzregelung), wenn dies im öffentlichen Interesse geboten ist und der Wert der Grundstücke nur unerheblich geändert wird. Dadurch betroffene Dienstbarkeiten können neu geordnet werden.“

(2) Die Grundstücksteile dürfen nicht selbständig bebaubar sein."

Zu Absatz 1

Das von der ersten Novelle zum Bundesbaugesetz unberührt gebliebene Recht der Grenzregelung hat in der Praxis der Bodenordnung zunehmende Bedeutung gewonnen. Die Grenzregelung ist nämlich ein vereinfachter Fall der Umlegung: Unter bestimmten Voraussetzungen können Teile benachbarter Grundstücke gegeneinander ausgetauscht oder einseitig zugeteilt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse geboten ist und der Wert der Grundstücke nur unerheblich geändert wird. Die Änderungsvorschläge zu § 80 sollen der Erweiterung des sachlichen Geltungsbereichs der Grenzregelung und damit der Verfahrensbeschleunigung im Bodenordnungsrecht dienen.

Die vorgesehenen Änderungen zu Absatz 1 haben folgendes zum Inhalt: Der gegenseitige Austausch (Nummer 1) beschränkt sich nicht mehr auf Teile benachbarter Grundstücke, sondern erstreckt sich auch auf benachbarte Grundstücke. Dabei kann es sich im Gegensatz zu Nummer 2 (einseitige Zuteilung) nicht nur um „Splittergrundstücke“ und diesen vergleichbare Grundstücke handeln, sondern auch um benachbarte Grundstücke, die nach Lage, Form oder Größe mehr als nur ein ‚Splitter‘ sind, auch wenn sie selbständig nicht bebaubar sein dürfen (Absatz 3). Ebenfalls im Gegensatz zu der erwähnten Nummer 2 ist der gegenseitige Austausch nicht mehr nur zulässig, wenn er im öffentlichen Interesse „geboten“ ist; es genügt, wenn er dem öffentlichen Interesse „dient“. Dieser vorgesehenen Erleichterung der Zulässigkeitsvoraussetzung steht § 87 Abs. 1 über die Allgemeinwohlvoraussetzung für die Zulässigkeit der Enteignung nicht entgegen, da der gegenseitige Austausch keinen Enteignungscharakter hat; der die Umlegung tragende Zweck — diese ist gleichfalls keine Enteignung — und die wertmäßigen Beschränkungen stehen einem enteignenden Vorgang entgegen.

Nummer 2 soll sich hinsichtlich der selbständigen Grundstücke auf „Splittergrundstücke“ oder diesen vergleichbare Grundstücke beschränken. Splittergrundstücke sind in der Regel nach Lage, Form oder Größe städtebaulich ungünstig geschnittene, selbständige Grundstücke. Diese Grundstücke, die z. B. nach einer Neuvermessung vor allem bei Straßenverbreiterungen grundbuchrechtlich verselbständigt werden, stehen wirtschaftlich den unselbständigen Grundstücksteilen, die Nummer 2 gleichfalls anführt, gleich, so daß ihre Einbeziehung in die Grenzregelung (einseitige Zuteilung) sachgerecht ist. Die Einseitigkeit der Zuteilung macht es erforderlich, es hier bei der Voraussetzung zu belassen, daß diese Art der Grenzregelung im öffentlichen, d. h. städtebaulichen Interesse „geboten“ sein muß.

In den Fällen der Nummern 1 und 2 soll es entgegen dem geltenden Recht nicht mehr auf eine nur unerhebliche Wertänderung ankommen; gesetzliche Grenzen sollen künftig in nicht nur unwesentlichen Wertminderungen bestehen. Führt also die Grenz-

regelung zu Werterhöhungen oder nur unerheblichen Wertminderungen oder bleibt der Wert der Grundstücke unverändert, soll der gegenseitige Austausch oder die einseitige Zuteilung zulässig sein. Vor allem sollen erhebliche Werterhöhungen (u. a. bei Schaffung eines Zugangs zur Straße) z. B. in City-Lagen einer Grenzregelung nicht entgegenstehen, wenn — wie häufig — die Grundstücksänderung flächenmäßig geringfügig ist.

Zugleich soll klargestellt werden, daß zur Herbeiführung der ordnungsmäßigen Bebauung auch die der ordnungsmäßigen Erschließung gehört.

Zu Absatz 2

Absatz 2 sieht die Grenzregelung im Einverständnis der Betroffenen vor. Es soll u. a. ermöglicht werden, mit Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber auch die einseitige Zuteilung benachbarter Grundstücke, die nicht nur „Splittergrundstücke“ oder vergleichbare Grundstücke sind (vgl. die Begründung zu Absatz 1), im Wege der Vereinbarung zu regeln. Allgemein sollen Regelungen nach Absatz 1 Nr. 1 und 2 im Einverständnis mit den betroffenen Rechtsinhabern getroffen werden können.

Dabei soll nicht zur Voraussetzung gemacht werden, daß die Grenzregelung beim gegenseitigen Austausch dem „öffentlichen Interesse dienen“ und daß sie bei der einseitigen Zuteilung sogar im „öffentlichen Interesse geboten“ sein muß. In beiden Fällen der freiwilligen Grenzregelung soll es genügen, wenn sie der „Verwirklichung städtebaulicher Ziele dient“. Diese Voraussetzung muß erfüllt sein, damit freiwillige Grenzregelungen und die mit ihnen verbundenen Erleichterungen städtebaulich motiviert sind, d. h. im Rahmen der städtebaulichen Aufgabenstellung liegen. Ist dies nicht der Fall, bleibt den Interessierten der gegenseitige Austausch auf privatrechtlicher Grundlage. Im übrigen wird die Erfüllung der Aufgaben nach dem Flurbereinigungs-gesetz durch die freiwillige Grenzregelung nicht berührt.

Wegen des Einverständnisses der betroffenen Rechtsinhaber soll es als Voraussetzung auch nicht der Einhaltung der wertmäßigen Begrenzung bedürfen. Grenzregelungen können freiwillig also nicht nur durchgeführt werden, wenn der Wert der Grundstücke sich erhöht oder nur unerheblich mindert, sondern auch, wenn wesentliche Wertminderungen eintreten; die Beteiligten werden in der Vereinbarung hierfür entsprechend Regelungen treffen.

Voraussetzungen der Grenzregelung mit Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber sollen in dem oben bereits erwähnten städtebaulichen Rahmen entsprechend Absatz 1 die Herbeiführung einer ordnungsmäßigen Bebauung einschließlich einer ordnungsmäßigen Erschließung oder die Beseitigung baurechtswidriger Zustände sowie die räumliche Beschränkung auf den Geltungsbereich eines Bebauungsplans und die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bleiben.

Zu Absatz 3

Die vorgesehene Ergänzung in Absatz 3 (früherer Absatz 2) soll in bezug auf die Einbeziehung der benachbarten (selbständigen) Grundstücke der redaktionellen Anpassung an Absatz 1 dienen. Die Voraussetzung, daß auch die „Grundstücke“ nicht selbständig bebaubar sein dürfen, gilt nicht nur für die „Splittergrundstücke“ und die ihnen vergleichbaren Grundstücke, sondern vor allem für die über sie hinausgehenden Grundstücke des Absatzes 1 Nr. 1. Dadurch bleibt die Erweiterung der Grenzregelung sachgerecht begrenzt. Dieser Begrenzung bedarf es allerdings nicht im Rahmen der freiwilligen Grenzregelung nach Absatz 2.

Zu Absatz 4

Der sich auf die Neuordnung von Dienstbarkeiten beziehende Absatz 1 Satz 2 soll zu einem selbständigen Absatz 4 werden. In dieser Vorschrift soll klargestellt werden, daß nicht nur die Neuordnung im engeren Sinne, sondern den Bedürfnissen der Praxis entsprechend auch die Neubegründung und Aufhebung von Dienstbarkeiten zulässig ist.

Die Bezugnahme auch auf Absatz 2 ist redaktioneller Art.

Zu Nummer 19 (§ 82 — Beschluß über die Grenzregelung)

Zu Absatz 1

Die Einfügung der Worte „Neubegründung oder Aufhebung“ in Absatz 1 Satz 1 soll der redaktionellen Anpassung an den neuen Absatz 4 des § 80 dienen, wonach neben der Neuordnung von Dienstbarkeiten auch deren Neubegründung und Aufhebung im Rahmen der Grenzregelung zulässig sein soll.

Die Einfügung des neuen Satzes 3 soll dazu dienen, der vorgesehenen Einverständnisregelung des § 80 Abs. 2 die erforderliche Vollziehbarkeit zu sichern. So soll sichergestellt werden, daß die einverständliche Regelung vollinhaltlich ohne die Möglichkeit der Änderung oder Ergänzung durch die Gemeinde Inhalt ihres Grenzregelungsbeschlusses wird.

Zu Absatz 2

Die Zustellung des Grenzregelungsbeschlusses soll sich nach Absatz 2 entsprechend § 70 Abs. 1 auf einen die Rechte der Beteiligten betreffenden Auszug beschränken. Diese Entlastung des Grenzregelungsverfahrens wird von besonderer Bedeutung bei umfangreichen Grenzbereinigungen in flurmäßig zersplitterten Gemeindegebieten sein. Mit der Beschränkung auf die auszugsweise Zustellung kann in der Praxis in zunehmenden Fällen der Verwaltungsaufwand verringert werden.

Zu Nummer 20 (§ 83 — Bekanntmachung und Rechtswirkungen der Grenzregelung)

Zu a (Absatz 1)

Der vorgesehene ergänzende Satz 2 erklärt die neu gefaßte Vorschrift über die vorzeitige Inkraftsetzung

von räumlichen und sachlichen Teilen des Umlageplans (§ 71 Abs. 2; vgl. die Begründung zu Nummer 15) für entsprechend anwendbar. Diese Ergänzung soll vor allem der Beschleunigung bei umfangreichen Grenzregelungsverfahren dienen, die in der Praxis an Häufigkeit zugenommen haben. In diesen Fällen soll durch den neuen Satz 2 verhindert werden, daß das Inkrafttreten von Grenzregelungsbeschlüssen durch Einlegung von Rechtsbehelfen verzögert wird, wenn die Entscheidung über den Rechtsbehelf die nicht angefochtenen Teile des Beschlusses nicht berühren kann.

Zu b und c (Absätze 2 und 3)

Bei den vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen zu den Absätzen 2 und 3 handelt es sich um redaktionelle Anpassungen an den geänderten Absatz 1, den eingefügten Absatz 2 und den neuen Absatz 4 des § 80. Zur Anpassung an Absatz 1 des § 80 vergleiche die Begründung zu Nummer 18 (Absatz 3).

Zu Nummer 21 (§ 125 Abs. 1 a — Bindung an den Bebauungsplan)

Bei der Herstellung von Erschließungsanlagen läßt sich häufig nicht vermeiden, daß Abweichungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans vorkommen, die die der Planung zugrundeliegenden maßgeblichen Gesichtspunkte nicht berühren und die entweder hinter den Festsetzungen des Bebauungsplans zurückbleiben oder die nicht zu Mehrbelastungen des Beitragspflichtigen führen und die Nutzung der Nachbargrundstücke nicht wesentlich beeinträchtigen. Im Hinblick auf die in § 125 Abs. 1 vorgeschriebene Bindung der Erschließungsmaßnahmen an den Bebauungsplan soll Absatz 1 a sicherstellen, daß in den bezeichneten Grenzen die Abweichungen und entsprechend die Herstellung der Erschließungsanlagen rechtmäßig sind. Demzufolge können dann für die Erschließungsanlagen auch Beiträge erhoben werden.

Der Umstand, daß von den Festsetzungen gelegentlich abgewichen wird oder abgewichen werden muß, hat nämlich nach dem geltenden Recht zu der Zweifelsfrage geführt, ob und inwieweit Erschließungsbeiträge erhoben werden können. Die allgemeine Voraussetzung für die Abweichung schließt insoweit an § 31 Abs. 2 Nr. 2 an, der ebenfalls die Abgrenzung zu notwendigen Planänderungen regeln soll. Die Voraussetzung nach Nummer 2, daß die Abweichung nicht zu Mehrbelastungen der Beitragspflichtigen führt, ist auch gegeben, wenn die Gemeinde die Mehrbelastungen übernimmt.

Zu Nummer 22 (§ 155 a — Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen von Satzungen)

Der geltende § 155 a hat folgende Fassung:

„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 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 den Sätzen 1 und 2 hinzuweisen. Die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans hinsichtlich der Berücksichtigung der sozialen Belange bestimmt sich allein nach § 1 Abs. 6 und 7, hinsichtlich der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung allein danach, ob das Verfahren nach § 2 a Abs. 6 eingehalten worden ist."

Der durch die erste Novelle zum Bundesbaugesetz eingefügte § 155 a hat einen ersten Einstieg in eine Rechtsentwicklung gebracht, der folgender Sachverhalt zugrunde liegt und die auf folgendes abzielt: Gelegentlich werden Form- und Verfahrensvorschriften bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen verletzt, und zwar mit der Folge ihrer Unwirksamkeit zum Nachteil aller, die auf sie vertraut haben. So könnte durch die Geltendmachung eines einzigen Verfahrensfehlers noch nach Jahren eine Vielzahl von Maßnahmen nachträglich in Frage gestellt werden, die im Vertrauen auf den betreffenden Bebauungsplan erfolgt waren. Diese Unwirksamkeit der Bauleitpläne und die mit ihr verbundenen Folgen gilt es in rechtsstaatlich vertretbaren Grenzen zu beheben. Der als „Heilungsvorschrift“ ausgestaltete § 155 a in der bisherigen Fassung stellt in seinen Sätzen 1 bis 3 sicher, daß die Verletzung nur der Verfahrens- und Formvorschriften „heilbar“ ist, die rechtsstaatlich ohne wesentliche Bedeutung sind; daher sind Verletzungen von Vorschriften über die Genehmigung und die Veröffentlichung der Satzung (§ 11 i. V. m. § 6 Abs. 2 bis 4 sowie § 12) nach Satz 2 nicht heilbar. Darüber hinaus stellt der bisherige § 155 a in Satz 4 fest, daß die Verletzung der Vorschriften über die Grundsätze der Sozialplanung (§ 13 a Abs. 1) und der „vorgezogenen“ Bürgerbeteiligung (§ 2 a Abs. 2 bis 4) für sich betrachtet nicht zu neuen Fehlerquellen führen kann, die möglicherweise die Ungültigkeit eines Bebauungsplanes zur Folge haben. Dabei stellt Satz 4 zugleich sicher, daß die rechtsstaatlich unverzichtbaren Grundsätze der Bauleitplanung und besonders das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7) voll ihre Geltung behalten; auch die Vorschriften über die förmliche Auslegung der Bauleitplanentwürfe (§ 2 a Abs. 6) werden nicht berührt.

Ausgehend hiervon soll § 155 a erweitert und fortentwickelt werden. Es hat sich nämlich herausgestellt, daß nicht nur für die Heilung von Satzungen und damit vor allem von Bebauungsplänen, sondern auch für die Heilung von Flächennutzungsplänen in der Praxis ein Bedürfnis besteht. Der vorgesehene Absatz 1 Satz 1 soll daher die Flächennutzungspläne in seine Regelung mit einbeziehen, um auch sie in ihrem Bestand stärker abzusichern.

Um zu verhindern, daß die Heilung der Unwirksamkeit eines Bauleitplans nur durch rein formale und

möglicherweise nur vorsorgliche Zitierung von Verfahrens- oder Formvorschriften verhindert wird und um die Prüfung der angeblichen Rechtsverletzung zu erleichtern, soll Satz 2 vorsehen, daß bei der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften nach Satz 1 der Sachverhalt darzulegen ist, der die Verletzung begründen soll. Nicht erforderlich ist danach, daß die in Betracht kommenden Rechtsvorschriften bezeichnet werden; es genügt, daß in der Schrift nach Absatz 1 Satz 1 der Sachverhalt dargelegt wird, der darauf hindeutet, daß die Verletzung einer Verfahrens- oder Formvorschrift nicht ausgeschlossen ist.

Absatz 2 entspricht dem bisherigen § 155 a Satz 2, nunmehr unter Einbeziehung des Flächennutzungsplans, d. h. die „Heilungsvorschrift“ des Absatzes 1 soll sich nicht auch auf die Genehmigung des Flächennutzungsplans und seine Bekanntmachung (§ 6) erstrecken.

In Absatz 3 soll der bisherige Satz 3 des § 155 a übernommen werden. Die darin enthaltene Hinweispflicht wird auch auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften nach Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 bezogen. Außerdem sollen entsprechend der Erstreckung der „Heilungsvorschrift“ des Absatzes 1 auf Flächennutzungspläne die Hinweise auch bei der Veröffentlichung der Genehmigung des Flächennutzungsplans zu geben sein.

Darüber hinaus soll die mit der Novelle eingeleitete Unterscheidung zwischen Verfahrens- und Formvorschriften, die einerseits die Gemeinden binden und die Aufsichtsbehörden zur Überprüfung des gesetzmäßigen Verhaltens der Gemeinde berechtigen und andererseits auch für die Verbindlichkeit von Satzungen und die Wirksamkeit von Flächennutzungsplänen maßgeblich sind, fortentwickelt werden. Bisher ist — wie erwähnt — sichergestellt, daß die rechtsstaatlich unverzichtbaren Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 und 7) und der Grundsatz der förmlichen Auslegung der Bauleitplanentwürfe (§ 2 a Abs. 6) voll ihre Geltung behalten. Daran soll im vorgesehenen Absatz 4 festgehalten werden. Es soll aber nicht mehr nur sichergestellt werden, daß die Verletzung der Vorschriften über die Grundsätze der Sozialplanung (§ 13 a Abs. 1; nunmehr Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe d) und die „vorgezogene“ Bürgerbeteiligung (§ 2 a Abs. 2 bis 4; nunmehr Absatz 4 Satz 1 Nr. 2) für sich betrachtet nicht zur Ungültigkeit eines Bebauungsplans führen können. In diese Regelung sollen vielmehr auch die Vorschriften über das Verhältnis von Entwicklungsplanung der Gemeinde und Bauleitpläne (§ 1 Abs. 5), über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 2 Abs. 5) und über das Verhältnis von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan (§ 2 Abs. 2 und § 8 Abs. 2 bis 4) einbezogen werden (Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe a, b und c). Diese Einbeziehung ist nicht nur zweckmäßig und rechtsstaatlich vertretbar, sie ist auch erforderlich, um dem Gegenschuß vorzubeugen, die Verletzung der letztgenannten Vorschriften führe zur Unwirksamkeit der Bauleitpläne. Die bisherige

Regelung zu § 13 a Abs. 1 soll in Satz 1 Nr. 1 d unter Wiederholung der in § 13 a Abs. 1 enthaltenen Definition „Grundsätze für soziale Maßnahmen“ redaktionell neu gefaßt werden. Die Regelung zur „vorgezogenen“ Bürgerbeteiligung (Satz 1 Nr. 2) soll durch einen Halbsatz erweitert werden, der klarstellen soll, daß für das Offenlegungsverfahren nach § 2 a Abs. 6 wiederum die Heilungsklausel des Absatzes 1 anzuwenden ist.

Satz 2 soll in Ergänzung zu Satz 1 Nr. 1 c sicherstellen, daß sich auch im Falle eines wegen Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften unwirksamen Flächennutzungsplans für den daraus „entwickelten“ Bebauungsplan seine Rechtsverbindlichkeit nach der Einhaltung des § 1 Abs. 6 und 7 richtet.

Eine weitere Ergänzung soll Absatz 5 im Hinblick auf Unvollständigkeiten bei der Begründung zum Bebauungsplan treffen. Nach der Rechtsprechung führt eine unvollständige Begründung zum Bebauungsplan, in der nicht alle maßgeblichen Gesichtspunkte für die Grundsätze der Bauleitplanung und die Abwägung nach § 1 Abs. 6 und 7 dargelegt sind, zur Nichtigkeit des Bebauungsplans. Dies hat in der Praxis zu Unsicherheiten bei den planenden Gemeinden und damit häufig auch zu Verzögerungen im Planablauf geführt. Absatz 5 soll dies vermeiden. Er soll der Gemeinde zugleich ermöglichen, auch durch andere Unterlagen als die Begründung nachweisen zu können, daß sie § 1 Abs. 6 und 7 eingehalten hat. Zugleich soll mit Satz 2 sichergestellt werden, daß jeder, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, also insbesondere der Planbetroffene, von der Gemeinde Auskunft erhalten kann, soweit die Begründung unvollständig ist.

Absätze 4 und 5 sollen einschließlich der Ergänzungen entsprechend auch für die Wirksamkeit des Flächennutzungsplans gelten (Absatz 6). Hiervon sollen die Fälle des Absatzes 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstaben c und d und Satz 2 ausgenommen werden, die für die Wirksamkeit des Flächennutzungsplans nicht maßgeblich sind.

Unabhängig von den Regelungen der Absätze 4 bis 6 ist es Sache der zuständigen Genehmigungsbehörde, die Einhaltung der dort erwähnten Verfahrens- und Formvorschriften zu prüfen und bei ihrer Verletzung die Genehmigung erforderlichenfalls zu verweigern. Dies soll in Absatz 7 klargestellt werden.

Die „Heilungsvorschrift“ soll schließlich durch Absatz 8 weiter ergänzt werden. Diese Regelung knüpft an das in Absatz 1 zugleich verfolgte Ziel an, die Gemeinde in die Lage zu versetzen zu prüfen, was sie angesichts des unterlaufenen Fehlers unternehmen kann, z. B. ob der Neuerlaß einer Satzung zweckmäßig oder erforderlich ist. Absatz 8 soll daher die Möglichkeit der Gemeinde verankern, durch eigene Maßnahmen eine Heilung verletzter Verfahrens- oder Formvorschriften mit Rückwirkung auf den Erlaß herbeizuführen. Eine solche rückwirkende „Heilung“ kann allerdings nur in Betracht kommen, wenn die Voraussetzungen für den Erlaß des Flä-

chennutzungsplans oder der Satzung noch in dem Zeitpunkt gegeben sind, in dem sie diese erneut in Kraft setzen will, also der Flächennutzungsplan oder die Satzung mit dem bisherigen Inhalt auch erneut beschlossen werden könnte. Satz 2 soll dies sicherstellen.

Zu Nummer 23 (§ 156 Abs. 1 Nr. 5 — Ordnungswidrigkeiten)

Die Ergänzung des § 156 Abs. 1 soll den Katalog der Ordnungswidrigkeiten auf die Fälle erweitern, bei denen im Bebauungsplan festgesetzte Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern dadurch mißachtet werden, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Praxis hat gezeigt, daß diese Sanktionsmöglichkeit, insbesondere im Interesse der Erhaltung des Grüns in Stadtgebieten notwendig ist.

Wegen der Bedeutung, die eine im Bebauungsplan festgesetzte Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern im Einzelfall haben kann, ist die in Absatz 2 vorgesehene Geldbuße bis zu einer Höhe von 20 000 DM notwendig.

Zu Nummer 24 (§ 157 Abs. 1 — Antrag auf gerichtliche Entscheidung)

Die Vorschrift des § 39 j über den Ersatz des Vertrauensschadens, dem erhebliche Bedeutung für die Absicherung von Investitionen im Vertrauen auf den Bebauungsplan zukommt, steht in engem Zusammenhang mit den übrigen Vorschriften des Zweiten Abschnitts des Dritten Teils über die Entschädigung. Die Änderung des § 157 Abs. 1 soll daher klarstellend sichern, daß auch bei der Geltendmachung eines Vertrauensschadens nach § 39 j der gleiche Rechtsweg wie in den anderen Fällen der Entschädigung gegeben ist.

Zu Nummer 25 (Überschrift des Elften Teils)

Die vorgesehene Neufassung der Überschrift des Elften Teils steht in redaktionellem Zusammenhang mit der — unter rechtsförmlichen Gesichtspunkten erforderlichen — Einfügung der Überleitungsvorschriften zu den vorgesehenen Änderungen des Bundesbaugesetzes in den Artikel 1 dieses Änderungsgesetzes (vgl. die Begründung zu Nummer 28).

Zu Nummer 26 (Überschrift vor § 173)

Zu der aus redaktionellen Gründen vorgesehenen neuen Überschrift vor § 173 vergleiche die Begründung zu Nummer 25.

Zu Nummer 27 (§§ 183 bis 185 — gegenstandslos)

Die vorgesehene Streichung der gegenstandslos gewordenen §§ 183 bis 185 soll die Einfügung der

Überleitungsvorschriften zu den vorgesehenen Änderungen des Bundesbaugesetzes (vgl. Nummer 28 des Gesetzentwurfs) gesetzestechisch vorbereiten.

Zu Nummer 28 (§§ 183 bis 183 f — Überleitungsvorschriften)

Die vorgesehenen Änderungen des Bundesbaugesetzes erfordern Überleitungsvorschriften, die aus rechtsförmlichen Gründen als §§ 183 bis 183 f in einem Zweiten Abschnitt (Überleitungsvorschriften zum Änderungsgesetz vom ... 1979) in den Elften Teil des Bundesbaugesetzes eingefügt werden sollen:

Zu § 183 — Überleitungsvorschriften für die Bauleitplanung

Nach geltendem Recht kann die Gemeinde den Trägern öffentlicher Belange eine angemessene Frist zur Abgabe der Stellungnahme setzen; sie ist hierzu aber nicht verpflichtet. Nach Absatz 1 soll das geltende Recht anzuwenden sein, wenn vor Inkrafttreten dieses Gesetzes mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange begonnen worden ist.

Die in § 13 dieses Gesetzes vorgesehene Erleichterung der vereinfachten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans soll nach Absatz 2 keine Anwendung finden, wenn die Gemeinde die vereinfachte Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans bereits vor Inkrafttreten dieses Gesetzes beschlossen hat. Die Gemeinde soll jedoch das Verfahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes erneut einleiten und unter den erleichterten Voraussetzungen dieses Gesetzes durchführen können.

Zu § 183 a — Überleitungsvorschriften für den Bodenverkehr

Auf die Genehmigung der Auflassung eines im Außenbereich liegenden Grundstücks sowie auf die Genehmigung der Einigung über die Erbbaurechtsbestellung im Außenbereich soll verzichtet werden. Eingeleitete Verfahren, die die Genehmigung einer Auflassung oder einer Einigung über die Bestellung eines Erbbaurechts zum Gegenstand haben, sollen daher nach Absatz 1 Satz 1 eingestellt werden, wenn über die Genehmigung vor Inkrafttreten dieses Gesetzes noch nicht entschieden oder die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden ist. Bei der Einstellung des Verfahrens sollen für dieses keine Gerichtskosten entstehen (Satz 2). Diese Regelung entspricht der Vorschrift des § 174 über die Abwicklung eingeleiteter Verfahren.

Absatz 2 soll die Anwendung der neugefaßten Vorschriften über die Teilungsgenehmigung regeln. Diese Vorschriften sollen auf noch nicht unanfechtbar entschiedene Anträge Anwendung finden. Dies ist vertretbar, weil die neugefaßten Vorschriften die bisherige Rechtslage nicht wesentlich ändern.

Nach Absatz 3 soll die bisher geltende Vorschrift des § 21 Abs. 3 Anwendung finden, wenn eine Ge-

nehmigung nach § 21 Abs. 2 vor Inkrafttreten dieses Gesetzes unanfechtbar versagt worden ist.

Zu § 183 b — Überleitungsvorschriften für die Regelung der baulichen oder sonstigen Nutzung

§ 183 b soll die Überleitungsvorschriften enthalten zu den beabsichtigten Änderungen der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erteilung von Befreiungen nach § 31 Abs. 2 und für die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung nach § 33 Abs. 2. Danach sollen diese Regelungen unmittelbar zur Geltung kommen, auch wenn über die Zulässigkeit eines diese Regelungen betreffenden Vorhabens bereits entschieden wurde, diese Entscheidung jedoch noch nicht unanfechtbar geworden ist. Die in den Änderungen des § 31 Abs. 2 und des § 33 Abs. 2 enthaltenen Begünstigungen sollen damit den Betroffenen unmittelbar zugute kommen.

Zu § 183 c — Überleitungsvorschriften für die Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde

§ 183 c soll die notwendigen Überleitungsvorschriften bei laufenden Beteiligungsverfahren enthalten, und zwar für den Beginn der Fristen, innerhalb derer die Gemeinde ihr Einvernehmen und die höhere Verwaltungsbehörde ihre Zustimmung nach § 19 Abs. 4 Satz 7, § 31 Abs. 3 oder § 36 Abs. 2 erteilen soll. § 183 c geht davon aus, daß im Hinblick auf die Umstellung der Verwaltung auf diese neuen Beteiligungsregelungen der Beginn der Frist zwei Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes angemessen ist.

Zu § 183 d — Überleitungsvorschriften für die Bodenordnung

Die vorgesehenen Überleitungsvorschriften für die geänderten Umlegungsregelungen stellen darauf ab, daß das bisher geltende Recht weiterhin Anwendung findet, wenn bereits vor Inkrafttreten dieses Gesetzes die bezeichneten Entscheidungen ergangen sind (Absätze 1 bis 3).

Zu § 183 e — Überleitungsvorschrift für die Erschließung

Die Überleitungsvorschrift für die beabsichtigte erschließungsrechtliche Neuregelung soll klarstellen, daß sich auch in den Fällen, in denen ein Bebauungsplan bereits vor Inkrafttreten dieses Gesetzes rechtsverbindlich geworden ist, die Rechtmäßigkeit der Herstellung von Erschließungsanlagen nach § 125 Abs. 1 a richtet.

Zu § 183 f — Überleitungsvorschriften für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Satzungen

Absatz 1 soll die Frage regeln, ob und in welchem Umfang die Verletzung von Verfahrens- und Form-

vorschriften beim Zustandekommen von Flächennutzungsplänen, die bereits bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bekanntgemacht waren, geltend gemacht werden kann. Entsprechend der in § 155 a Abs. 3 vorgesehenen Regelung, nach der vor allem auf die Rechtsfolgen der „Heilungsvorschrift“ bei der Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplans oder der Satzung hinzuweisen ist, soll Absatz 1 voraussetzen, daß die Bürger seitens der Gemeinde ausdrücklich durch öffentliche Bekanntmachung darauf hingewiesen werden, daß die Jahresfrist zu laufen beginnt.

Die Erstreckung der Rechtswirkungen des § 155 a Abs. 4 bis 6 nach Absatz 2 auch auf Flächennutzungspläne und Bebauungspläne, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes bekannt gemacht worden sind, soll berücksichtigen, daß sich diese Rechtswirkungen bereits teilweise aus der geltenden Rechtslage ergeben, sich im übrigen in einem rechtsstaatlich vertretbaren Rahmen halten und mit den Grundsätzen der Bauleitplanung vereinbar sind. Absatz 2 läßt in seiner Bezugnahme auf § 155 a Abs. 4 den Satz 1 Nr. 1 Buchstabe d und Nr. 2 aus, da diese Rechtswirkungen bereits dem geltenden Recht entsprechen.

Absatz 3 soll sicherstellen, daß die nach § 155 a Abs. 8 mögliche rückwirkende erneute Inkraftsetzung auch bei Flächennutzungsplänen und Satzungen, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes bekanntgemacht worden sind, erfolgen und daß sich dementsprechend die Rückwirkung auch auf einen Zeitpunkt erstrecken kann, der vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes liegt.

Zu Nummer 29 (Überschrift vor § 186)

Zu der aus redaktionellen Gründen vorgesehenen neuen Überschrift vor § 186 vergleiche die Begründung zu Nummer 25.

Zu Artikel 2 — Änderung des Städtebauförderungsgesetzes

Zu Nummer 1 (§ 4 — Vorbereitende Untersuchungen und Stellungnahmen)

Die geltenden Absätze 1 und 2 haben folgende Fassung:

„(1) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die Möglichkeiten der Planung und Durchführung der Sanierung. Sie soll dabei auch die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderen Nutzungsberechtigten im Untersuchungsbereich zu der beabsichtigten Sanierung ermitteln sowie Vorschläge hierzu entgegennehmen.

(2) Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden. Die Gemeinde soll, sobald dies nach dem Stand der Vorbereitung der Sanierung möglich ist, Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können (Grundsätze für den Sozialplan nach § 8). Das Ergebnis ist in den Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen aufzunehmen.“

Zu a (Absatz 1)

Nach dem geltenden Recht (Satz 1) hat die Gemeinde vorbereitende Untersuchungen nur insoweit durchzuführen oder zu veranlassen, als sie für bestimmte Zwecke erforderlich sind. Einer dieser Zwecke ist es, Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die „Möglichkeiten der Planung und Durchführung der Sanierung“. Hieraus ist z. T. hergeleitet worden, es werde vor der förmlichen Festlegung eine konkrete Planung verlangt. Eine solche wäre aber alsbald überholt. Es reicht für die Beurteilungsunterlagen, von denen in Absatz 1 die Rede ist, aus, daß die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung erarbeitet werden. An den Begriff der Möglichkeiten der Durchführung sind übersteigerte Anforderungen gestellt worden. Ausreichend ist insoweit, daß vor Gebietsfestlegung die allgemeinen Ziele der Sanierung bekannt sind und daß damit die Durchführbarkeit der Sanierung im allgemeinen beurteilt werden kann.

Zu b (Absätze 2 a und 2 b)

Der vorgesehene Absatz 2 a stellt klar, daß die Gemeinde von den vorbereitenden Untersuchungen ganz oder teilweise absehen kann, wenn bereits hinreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen. Praktische Bedeutung wird die neue Vorschrift vor allem für teilweise Abstandnahmen von vorbereitenden Untersuchungen erlangen. Aus dem geltenden Recht könnte hergeleitet werden, daß vorbereitende Untersuchungen i. S. d. Gesetzes nur solche sind, über die ein Beschluß gemäß § 4 Abs. 3 gefaßt worden ist. Diese rein formale Auslegung würde zu überflüssiger Mehrarbeit Anlaß geben.

Das Absehen von den vorbereitenden Untersuchungen soll der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde bedürfen.

Nach Absatz 2 Satz 1 sollen sich die vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in bestimmter Hinsicht „voraussichtlich“ ergeben werden. In der Praxis bereitet es nun häufig Schwierigkeiten, im Stadium der vorbereitenden Untersuchungen, also vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets, eventuelle nachteilige Auswirkungen mit der erforderlichen Konkretheit für die Betroffenen vor auszusehen. Sie ergeben sich häufig auch erst aus der konkreten Planung. Es fehlen nicht selten die erforder-

derlichen Grundlagen, um die in § 4 Abs. 2 vorgesehenen Erörterungen mit den Betroffenen durchzuführen.

Absatz 2 b sieht daher in Satz 1 vor, daß die Grundsätze für den Sozialplan erst nach der förmlichen Festlegung aufzustellen sind, wenn sich die erwähnten nachteiligen Auswirkungen vor der förmlichen Festlegung noch nicht ermitteln lassen. In diesem Fall sollen allerdings in dem Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen (§ 5 Abs. 2 Satz 2) erkennbare allgemeine nachteilige Auswirkungen und allgemeine Möglichkeiten ihrer Vermeidung oder Milderung aufgezeigt werden (Satz 2).

Eine das Verfahren darüber hinaus beschleunigende Regelung enthält der vorgesehene Satz 3, der den Satz 1 teilweise einschränken, teilweise konkretisieren soll. Er soll den Satz 1 insoweit einschränken, als von der Aufstellung der Grundsätze für den Sozialplan nach der förmlichen Festlegung abgesehen werden kann, wenn der Sozialplan (§ 8 Abs. 2) zur Vermeidung oder Milderung der nachteiligen Auswirkungen ausreicht. Sind nur verhältnismäßig wenige Betroffene vorhanden, für die Maßnahmen der Sozialplanung in Betracht kommen, ist also als Vorstufe die Aufstellung genereller Grundsätze entbehrlich, soll es beim Sozialplan verbleiben können. Satz 3 soll den Satz 1 für den Fall konkretisieren, daß zwar die Aufstellung der Grundsätze für den Sozialplan nach der förmlichen Festlegung erforderlich ist, daß die Grundsätze zweckmäßigerweise aber in engem Zusammenhang mit dem Sozialplan aufzustellen sind. In diesem Fall soll von einer „gesonderten“ Aufstellung abgesehen werden können; Grundsätze und Sozialplan sollen dann zusammen in einem Verfahren aufzustellen sein.

Zu Nummer 2 (§ 8 — Aufgaben der Gemeinde)

Der geltende Absatz 1 hat folgende Fassung:

„(1) Die Gemeinde hat nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets für die Durchführung der Sanierung zu sorgen und die Abstimmung der einzelnen Sanierungsmaßnahmen aufeinander zu veranlassen. Sie soll hierzu die ihr nach dem Bundesbaugesetz und nach diesem Gesetz zustehenden Befugnisse ausüben, sobald und soweit es zur Erreichung des Sanierungszwecks erforderlich ist.“

Aufgrund des geltenden Satzes 1 hat die Gemeinde nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets für die Durchführung der Sanierung im Rahmen der allgemeinen Zielsetzung des § 1 Abs. 1 zu sorgen. Da für die Neugestaltung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets nach § 10 Abs. 1 Sanierungsbebauungspläne aufzustellen sind, werden z. T. in der Praxis Maßnahmen zur Durchführung der Sanierung häufig erst für zulässig gehalten, wenn der Sanierungsbebauungsplan in Kraft getreten ist. Dies führt nicht selten zu unnötigen Verzögerungen von Investitionen, bei denen feststeht, daß sie mit den Zielen und Zwecken der Sanierung voll vereinbar sind.

Zur Behebung von Zweifelsfragen soll der in Absatz 1 vorgesehene Satz 3 klarstellen, daß Durch-

führungsmaßnahmen bereits vor Rechtsverbindlichkeit des Sanierungsbebauungsplans zulässig sind, wenn sie den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechen. Diese Klarstellung wird in den Fällen besonders investitionswirksam sein, in denen das Sanierungskonzept einen sehr umfangreichen Bebauungsplan erfordert, dessen Aufstellung und Inkraftsetzung in der Regel viele Jahre in Anspruch nimmt.

In engem Zusammenhang mit Absatz 1 Satz 3, der sich auf die Durchführungsmaßnahmen der Gemeinde bezieht, steht der an § 10 neu anzufügende Absatz 7, der private Bauvorhaben zum Gegenstand hat (vgl. die Begründung zu Nummer 3).

Zu Nummer 3 (§ 10 — Bebauungspläne für das Sanierungsgebiet)

Der geltende Absatz 1 hat folgende Fassung:

„(1) Für die Neugestaltung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets sind Bebauungspläne im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes aufzustellen. Dabei ist im Rahmen des § 1 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes auf die Erhaltung von Bauten, Straßen, Plätzen oder Ortsteilen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung Rücksicht zu nehmen; landesrechtliche Vorschriften über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern bleiben unberührt. In dem Bebauungsplan sind die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen kenntlich zu machen, die bei der Durchführung der Sanierung ganz oder teilweise beseitigt werden müssen, weil sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechen, oder die aus den in Satz 2 bezeichneten Gründen erhalten bleiben sollen; § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes bleibt unberührt. Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet ist in dem Bebauungsplan kenntlich zu machen.“

Aufgrund des geltenden Satzes 1 hat die Gemeinde für die Neugestaltung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Sanierungsbebauungspläne aufzustellen. In der Praxis wird das Gesetz z. T. dahin ausgelegt, daß vor Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplans Vorhaben nicht zugelassen werden können.

Um die Zulassung privater Vorhaben zu erleichtern, soll der vorgesehene Absatz 7 klarstellen, daß es mit Absatz 1 vereinbar ist, Vorhaben nach Maßgabe des § 15 zuzulassen, auch wenn der erwähnte Sanierungsbebauungsplan noch nicht rechtsverbindlich ist; § 15 enthält die erforderlichen Handhaben zur Steuerung der Vorhaben im Hinblick auf den Fortgang der Sanierung.

Auf den Zusammenhang dieser Regelung mit dem an § 8 Abs. 1 anzufügenden Satz 3 wurde bereits in der Begründung zu Nummer 2 hingewiesen.

Zu Nummer 4 (§ 38 — Kosten- und Finanzierungsübersicht)

Der geltende § 38 hat folgende Fassung:

„(1) Nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets und nach der Aufstellung des Entwurfs

des Bebauungsplans hat die Gemeinde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Durchführung der Sanierung aufzustellen, sie mit den Kosten- und Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Sanierung berührt wird, abzustimmen und der höheren Verwaltungsbehörde vorzulegen.

(2) Die Gemeinde und die höhere Verwaltungsbehörde können von anderen Trägern öffentlicher Belange Auskunft über deren eigene Absichten im Sanierungsgebiet und ihre Kosten- und Finanzierungsvorstellungen verlangen. Die höhere Verwaltungsbehörde kann von der Gemeinde Ergänzungen oder Änderungen der Kosten- und Finanzierungsübersicht verlangen. Sie hat für ein wirtschaftlich sinnvolles Zusammenwirken der Gemeinde und der anderen Träger öffentlicher Belange bei der Durchführung ihrer Maßnahmen zu sorgen und die Gemeinde bei der Beschaffung von Förderungsmitteln eines öffentlichen Haushalts zu unterstützen.

(3) § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes bleibt unberührt."

Zu a (Absatz 1)

Nach dem geltenden Absatz 1 hat die Gemeinde nach der förmlichen Festlegung und der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Die Vorschrift läßt offen, zu welchem Zeitpunkt die erwähnte Übersicht aufzustellen ist, wenn — wie häufig — mehrere Bebauungsplanentwürfe zu unterschiedlichen Zeitpunkten aufgestellt werden. Sie läßt weiterhin offen, ob die Übersicht für jedes einzelne Bebauungsplan-gebiet einzeln aufgestellt werden soll. Schließlich stellt sie wenig flexibel auf den Entwurf des Bebauungsplans ab, obwohl die Aufstellung der Übersicht schon zu einem früheren Zeitpunkt sinnvoll sein kann.

Um die erwähnten Unklarheiten in der Praxis zu beheben und das Verfahren möglichst flexibel zu halten, insbesondere um die Erstellung der Finanzierungsübersicht zu einem für die Förderung rechtzeitigen Zeitpunkt zu ermöglichen, soll die „Aufstellung des Entwurfs des Bebauungsplans“ durch den „Stand der Planung“ ersetzt werden. Damit soll klargestellt werden, daß Kosten- und Finanzierungsübersichten nach der förmlichen Festlegung entsprechend dem Stand der Planung aufzustellen sind, sobald es der Stand dieser Planung ermöglicht.

Zu b (Absatz 2 a)

Die vorgesehene Beschränkung der Kosten- und Finanzierungsübersicht in Absatz 2 a Satz 1 auf den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung der Gemeinde hat finanzierungs- und haushaltspraktische Gründe. Einigermmaßen verlässliche Aussagen darüber, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Finanzierung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen bereitgestellt werden können, lassen sich nur für den Zeitraum der mittelfristigen Finanzplanung von Bund, Ländern und Gemeinden treffen. Es reicht daher aus, wenn

sich die Kosten- und Finanzierungsübersicht auf diesen Zeitraum der Finanzplanung beschränkt. Diese Beschränkung soll allerdings der Zustimmung der nach Landesrecht zuständigen Behörde bedürfen.

Zugleich soll klargestellt werden, daß § 5 Abs. 2 Satz 4 über die Prüfung der allgemeinen Durchführbarkeit der Sanierung bei Genehmigung der Sanierungssatzung unberührt bleibt (Satz 2). Die Genehmigung der Satzung soll also auch weiterhin versagt werden können, wenn aus Finanzierungsgründen keine Aussicht besteht, die Sanierungsmaßnahmen innerhalb eines absehbaren Zeitraums abzuschließen.

Zu Nummer 5 (§ 39 — Einsatz von Sanierungsförderungsmitteln)

Der geltende Absatz 1 hat folgende Fassung:

„(1) Mittel des Bundes, der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, die von ihnen zur Förderung der Sanierung bestimmt sind (Sanierungsförderungsmittel), sollen von den für die Bewilligung zuständigen Stellen zur Deckung der Kosten der Vorbereitung der Sanierung, der Kosten der Ordnungsmaßnahmen, der Kosten der Modernisierungsmaßnahmen und der Kosten der Instandsetzungsmaßnahmen eingesetzt werden. Sie können auch zur Deckung der Kosten des Erwerbs von Grundstücken eingesetzt werden sowie zur Deckung sonstiger Kosten der Sanierung, insbesondere auch der durch sie bedingten Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, wenn sonst der Sanierungszweck nicht erreicht werden könnte. Der Einsatz von Sanierungsförderungsmitteln für Neubauvorhaben und Ersatzbauten bestimmt sich nach § 45 Abs. 2 bis 5.“

Zu a (Satz 2)

Der geltende Satz 2 läßt offen, ob Förderungsmittel auch eingesetzt werden können, wenn die Gemeinde nach § 13 Abs. 3 Baumaßnahmen selbst übernehmen muß, um die Sanierung fortzuführen oder zum Abschluß zu bringen.

Um die hierauf bezogenen Zweifel in der Praxis zu beseitigen, soll in Satz 2 eine entsprechende Klarstellung aufgenommen werden.

Zu b (Satz 3)

Der geltende Satz 3 legt die Auslegung nahe, daß sich der Einsatz von Sanierungsförderungsmitteln für Neubauvorhaben und Ersatzbauten ausschließlich nach § 45 Abs. 2 bis 5 (Kosten der Neubebauung und der Ersatzbauten) richtet.

Anläßlich der klarstellenden Ergänzung in Satz 2 erscheint es sinnvoll, nunmehr auch in Satz 3 zu verdeutlichen, daß § 45 Abs. 2 bis 5 insoweit keine abschließende Regelung ist und folglich nur „unberührt“ bleibt. § 45 Abs. 2 bis 5 eröffnet nur die Möglichkeit, Sanierungsförderungsmittel auch zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus einzusetzen. Soweit die Förderung von Wohnungsbaumaßnahmen

im Hinblick auf § 13 Abs. 3 erfolgt, braucht für den Einsatz der Mittel § 45 Abs. 2 bis 5 nicht zur Anwendung zu kommen.

Z u N u m m e r 6 (§ 41 — Kosten der Ordnungsmaßnahmen; Ausgleichsbeträge)

Die geltenden Absätze 6 und 7 haben folgende Fassung:

„(6) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluß der Sanierung zu entrichten. Auf den Ausgleichsbetrag sind anzurechnen

1. die durch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Werterhöhungen des Grundstücks, die bereits bei einer Ausgleichsleistung in einem Umlegungsverfahren oder bei einer Entschädigung in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind,
2. die Werterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat,
3. die dem Eigentümer entstandenen Kosten der Ordnungsmaßnahmen.

(7) Ein Ausgleichsbetrag entfällt, soweit der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises bereits einen den Vorschriften der Absätze 4 bis 6 entsprechenden Betrag zulässigerweise entrichtet hat.“

Z u a (Absatz 6)

Nach dem geltenden Absatz 6 Satz 1 ist der Ausgleichsbetrag erst nach Abschluß der Sanierung zu entrichten. § 8 Abs. 6 Ausgleichsbetrag V sieht allerdings vor, daß die Gemeinde mit Einverständnis des Ausgleichspflichtigen den Ausgleichsbetrag vor Abschluß festsetzen kann, wenn die Höhe des Ausgleichsbetrags zu diesem Zeitpunkt mit hinreichender Sicherheit zu ermitteln ist.

Die vorgesehenen Änderungen des § 41 Abs. 6 haben einmal eine Klarstellung zum Inhalt: Der Abschluß der Sanierung soll durch einen einzufügenden Klammerzusatz auf die §§ 50 und 51 bezogen werden, die den förmlichen Abschluß regeln (Satz 1). Zum anderen soll durch Satz 2 die Ablösung des Ausgleichsbetrags nach dem Vorbild der Ablösung des Erschließungsbeitrags (§ 133 Abs. 3 Satz 2 des Bundesbaugesetzes) eingeführt werden. Dabei soll als Maßstab für die Ablösung die nach dem Sanierungsziel zulässige Nutzung vorgesehen werden.

Die Ablösung soll das Einverständnis des Pflichtigen voraussetzen. Mit der Ablösung könnten wesentliche Schwierigkeiten bei Investitionen vermieden werden. Investoren könnten auf sicherer Grundlage eindeutig kalkulieren. Satz 2 soll die Ablösung zulassen, wenn die dort bezeichnete Mindestvoraussetzung vorliegt, von der bei Anwendung der allgemeinen Wertermittlungsgrundsätze dann auszugehen wäre.

Z u b (Absatz 6 a)

Der geltende Absatz 6 Satz 2 sieht Fälle der Anrechnung vor. Er soll als Absatz 6 a verselbständigt werden; nur Nummer 1 soll geändert werden. Es soll die Anrechnung auf alle Verfahren erweitert werden, im Rahmen derer die durch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Werterhöhungen des Grundstücks berücksichtigt worden sind. Enteignungsverfahren sollen nur noch beispielhaft genannt werden.

Z u c (Absatz 7)

Der bisherige Absatz 7 soll Absatz 7 Nr. 1 werden; die Änderung in bezug auf Absatz 6 a soll der redaktionellen Anpassung dienen.

Das Verhältnis von Umlegungsvorteil und Ausgleichsbetrag gibt im geltenden Recht zu Zweifeln Anlaß, die das auch für Sanierungen bedeutsame Instrument der Umlegung wesentlich beeinträchtigen könnten. Absatz 7 Nr. 2 soll die Zweifelsfragen beheben. Dabei wird davon ausgegangen, daß gemäß § 16 Abs. 2 Satz 3 die sanierungsbedingten Wertsteigerungen grundsätzlich im Rahmen der Umlegung zu erfassen sind, so daß es der späteren Erhebung eines Ausgleichsbetrags nach Abschluß der Sanierung nicht bedarf (Halbsatz 1). Auch wenn ausnahmsweise nach Abschluß der Umlegung der Bebauungsplan im Zuge der weiteren Durchführung der Sanierung geändert worden ist, erfolgt die Erfassung der Vorteile im Rahmen des § 73 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes; dies soll in Halbsatz 2 klar gestellt werden. Die Änderung des Bebauungsplans nach Abschluß der Umlegung, aber vor Abschluß der Sanierung, wird eine seltene Ausnahme sein. Daher können Umlegungsbeteiligte im Regelfall davon ausgehen, daß sie nach Abschluß der Umlegung nicht mehr belastet werden.

Z u N u m m e r 7 (§ 43 — Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen)

Die geltenden Absätze 1 und 2 haben folgende Fassung:

„(1) Hat die Gemeinde nach § 39 e Abs. 1 bis 3 des Bundesbaugesetzes angeordnet, daß der Eigentümer bestimmte Maßnahmen zur Modernisierung oder Instandsetzung 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 aufgrund anderer Rechtsvorschriften verpflichtet ist, die Kosten selbst zu tragen, oder wenn er Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, daß ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten war.“

(2) Der vom Eigentümer zu tragende Kostenanteil wird nach der Durchführung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Erträge ermittelt, die für das modernisierte oder instandgesetzte Gebäude bei ordentlicher Bewirtschaftung unter Berücksichtigung des Sanierungszwecks nachhaltig erzielt werden können."

Diese Vorschriften über die Ermittlung des Kostenersatzbetrags gelten sowohl im Fall einer angeordneten Modernisierung oder Instandsetzung (Absatz 1) als auch beim Abschluß einer Modernisierungs- oder Instandsetzungsvereinbarung (Absatz 3). Vereinbarungen sind in der Praxis die Regel. Vereinfachende Pauschalierungen des Erstattungsbetrags sieht § 43 für beide Fälle jedoch nicht vor; sie werden in der Praxis aber nach Absatz 3 Satz 1 für zulässig gehalten. Investoren haben ein berechtigtes Interesse, vor allem bei Abschluß einer Modernisierungs- oder Instandsetzungsvereinbarung sichere Kenntnis über die Höhe des Erstattungsbetrags zu erhalten. Geschieht dies nicht, halten sie in starkem Maß mit Modernisierungen und Instandsetzungen zurück.

Der neue Satz 4 in Absatz 1 sieht eine Vereinbarung über den Kostenersatzbetrag vor, und zwar unter Verzicht auf eine Berechnung im Einzelfall als Pauschale in Höhe eines bestimmten V Hundertsatzes der Modernisierungs- oder Instandsetzungskosten. Diese Ergänzung hätte in bezug auf Absatz 1 rechtsbegründende, bezüglich Absatz 3, der auf Absatz 1 verweist, klarstellende Bedeutung. Voraussetzung für die genannte Vereinbarung soll sein, daß hinreichende Anhaltspunkte für die genannten Kosten sowie für die Erträge vor und nach der Modernisierung oder Instandsetzung vorliegen. Diese Voraussetzung muß schon deshalb gegeben sein, weil jede sachgerechte Pauschalierung hinreichend gesicherte Beurteilungsgrundlagen voraussetzt. Erfahrungssätze in vergleichbaren Fällen könnten hierzu herangezogen werden. Allerdings eignen sich nicht alle Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für eine Pauschalierung des Erstattungsbetrags. Dies gilt insbesondere bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben sollen. In diesen und anderen Fällen bliebe es der Gemeinde freigestellt, von einer Pauschalierung abzu- sehen.

Das vereinfachende Pauschalierungsverfahren hätte neben Beschleunigungseffekten zugleich den Vorzug, daß sich eine genaue Abrechnung des Erstattungsbetrags nach Beendigung der Maßnahme erübrigen würde, so daß ein nicht unerheblicher Verwaltungsaufwand eingespart werden könnte.

Zu Nummer 8 (§ 50 — Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke)

Der geltende § 50 hat folgende Fassung:

„(1) Ist ein Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bei der Durchführung der

Sanierung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut oder ist entsprechend diesen Festsetzungen in sonstiger Weise die Nutzung des Grundstücks aufgenommen oder ist die Modernisierung oder Instandsetzung durchgeführt worden, so hat die Gemeinde auf Antrag des Eigentümers die Sanierung für das Grundstück als abgeschlossen zu erklären.

(2) Die Gemeinde kann bereits vor dem in Absatz 1 bezeichneten Zeitpunkt die Durchführung der Sanierung für einzelne Grundstücke durch Bescheid an die Eigentümer für abgeschlossen erklären, wenn die den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung oder die Modernisierung oder Instandsetzung auch ohne Gefährdung des Sanierungszwecks zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann. Ein Rechtsanspruch auf Abgabe der Erklärung besteht in diesem Fall nicht.

(3) Mit der Erklärung entfällt für Rechtsvorgänge nach diesem Zeitpunkt die Anwendung der §§ 15 bis 18 und 22 bis 31 für dieses Grundstück. Das Grundbuchamt löscht auf Ersuchen der Gemeinde den Sanierungsvermerk."

Zu a (Absatz 1)

Es entspricht den wohlverstandenen Interessen der Gemeinde und in vielen Fällen auch den der Betroffenen, einen möglichst baldigen Abschluß der Sanierung und damit zugleich einen möglichst frühzeitigen Zeitpunkt für die endgültige Festsetzung des Ausgleichsbetrags zu erreichen. Absatz 1 (Bebauung oder Nutzungsaufnahme) setzt nun aber für den individuellen Abschluß der Sanierung voraus, daß die Festsetzungen im Sanierungsbebauungsplan getroffen sind. Wie auch sonst im Baurecht (vgl. u. a. § 33 BBauG) muß jedoch der planreife Entwurf dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan gleichgesetzt werden.

In Absatz 1 soll nunmehr in einem anzufügenden Satz 2 klargestellt werden, daß unter den Voraussetzungen des § 33 BBauG an die Stelle der Festsetzungen des Bebauungsplans dessen künftige Festsetzungen treten. Es müßte also nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen sein, daß die den individuellen Abschluß der Sanierung rechtfertigende Bebauung oder Nutzungsaufnahme den künftigen Festsetzungen des Sanierungsbebauungsplans nicht entgegenstehen würde. Außerdem müßte der durch den vorzeitigen Abschluß der Sanierung Begünstigte die erwähnten zukünftigen Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennen. Das in § 33 enthaltene Erfordernis der Sicherung der Erschließung würde hier praktisch entfallen, weil das Grundstück nach § 50 Abs. 1 bereits bebaut sein muß. Mit dieser klarstellenden Regelung soll ein weiterer Schritt zum zügigen Abschluß der Sanierung getan werden.

Zu b (Absatz 2)

In den Fällen des Absatzes 2 (Abschluß vor Bebauung oder Nutzungsaufnahme, aber Gewährleistung der sanierungsgemäßen Bebauung auch nach Herausnahme des Grundstücks) soll nicht mehr auf

die bereits vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplans abgestellt werden. Es soll künftig ausreichen, daß die sanierungsgemäße Bebauung später möglich ist und die Herausnahme des Grundstücks aus der Sanierung den Sanierungszweck nicht gefährdet (Satz 1).

Abweichend vom bisherigen Recht, das einen Rechtsanspruch auf Abgabe der Abschlusserklärung in Fällen nach Absatz 2 verneint, sieht der neu gefaßte Satz 2 nunmehr vor, daß die Gemeinde einem Antrag des Eigentümers auf Abschluß der Sanierung entsprechen soll, wenn die Verwirklichung des Sanierungszwecks rechtlich gesichert werden kann. Die rechtliche Sicherung kann durch Nebenbestimmungen (z. B. Auflagen) zum Abschlußbescheid oder durch entsprechende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen erfolgen (§ 36 sowie §§ 54 und 56 Verwaltungsverfahrensgesetz).

Zu c (Absatz 3)

Der neue Satz 2 in Absatz 3 soll klarstellen, daß nach einem individuellen Sanierungsabschluß (Absätze 1 und 2) Maßnahmen zur Verwirklichung des Sanierungszwecks nach dem allgemeinen Baurecht möglich bleiben. Dies gilt vor allem für Maßnahmen zur Planverwirklichung sowie für Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote.

Zu Nummer 9 (§ 62 — Sonderregelung für im Zusammenhang bebaute Gebiete)

Zu a (Satz 4)

Die Streichung soll der redaktionellen Anpassung an den neuen Absatz 2 a des § 63 dienen, der den Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke für den gesamten Entwicklungsbereich vorsieht (vgl. die Begründung zu Nummer 10).

Zu b (Satz 4 Halbsatz 2)

Der vorgesehene Hinweis, daß der neue § 63 Abs. 2 a auch für Anpassungsgebiete gilt, hat klarstellende Bedeutung.

Zu Nummer 10 (§ 63 — Aufhebung der Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich)

Der geltende § 63 hat folgende Fassung:

„(1) Die Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich ist von der Landesregierung durch Rechtsverordnung aufzuheben, wenn die Entwicklungsmaßnahme durchgeführt ist. Ist die Entwicklungsmaßnahme nur in einem Teil des städtebaulichen Entwicklungsbereichs durchgeführt, so kann die Erklärung für diesen Teil aufgehoben werden.

(2) Mit der Rechtsverordnung nach Absatz 1 ist für ihren Geltungsbereich auch die Satzung nach § 62 aufgehoben.

(3) Die Gemeinde ersucht das Grundbuchamt um Löschung der Entwicklungsvermerke.“

Zu a (Überschrift)

Die vorgesehene Ergänzung der Überschrift dient der redaktionellen Anpassung an den neu eingefügten Absatz 2 a über den Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke (vgl. die Begründung zu Buchstabe b).

Zu b (Absatz 2 a)

Die Beschränkung des individuellen Abschlusses auf Sanierungsfälle (§ 50) ist nicht sachgerecht. Besonders bei den in der Regel umfangreichen Entwicklungsverfahren würde sich der Fortfall von Rechtswirkungen der Entwicklungsmaßnahme für einzelne Grundstücke auf Bauinvestitionen im Entwicklungsbereich beschleunigend auswirken. In dem vorgesehenen Absatz 2 a wird der sich auf Sanierungen beziehende § 50 daher für den Entwicklungsbereich einschließlich der Anpassungsgebiete nach § 62 (vgl. die Begründung zu Nummer 9) für entsprechend anwendbar erklärt (Halbsatz 1); in Anpassungsgebieten tritt dann die Erklärung gemäß § 63 Abs. 2 a an die Stelle der Abschlusserklärung nach Sanierungsrecht (vgl. § 62 Satz 4 Halbsatz 2 des Entwurfs). Da die Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich von der Landesregierung durch Rechtsverordnung ganz oder teilweise aufzuheben ist (Absatz 1), soll die individuelle Abschlusserklärung an die Zustimmung der nach Landesrecht zuständigen Behörde gebunden werden.

Zu c (Absatz 3)

Der geltende Absatz 3 sieht bislang nur die Löschung der Entwicklungsvermerke für die Fälle vor, daß die Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich ganz oder teilweise durch Rechtsverordnung der Landesregierung aufgehoben wird. Infolge des vorgesehenen Absatzes 2 a, der auch den individuellen Abschluß der städtebaulichen Entwicklung einschließlich der Fälle nach § 62 zuläßt (vgl. die Begründung zu Buchstabe b), bezieht die vorgesehene Neufassung des Absatzes 3 den Absatz 2 a mit ein.

Zu Nummer 11 (§ 91 — Ermächtigungen)

Der geltende § 91 hat folgende Fassung:

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

1. die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der nach § 23 Abs. 1 bis 3 und nach § 57 Abs. 4 maßgebenden Grundstücks- und Gebäudewerte,
2. die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte nach § 25 Abs. 6 und § 59 Abs. 5 sowie der Erhöhung der Grundstückswerte nach § 41 Abs. 5,
3. die in § 41 Abs. 2 bezeichneten Kosten der Ordnungsmaßnahmen und ihre Ermittlung,
4. die Erhebung der Ausgleichsbeträge und Vorauszahlungen nach § 41 Abs. 6, 8 und 10 sowie die nach § 41 Abs. 6 anzurechnenden Leistungen,

5. die Bedingungen der Tilgungsdarlehen nach § 25 Abs. 7 und § 41 Abs. 8, insbesondere die Zins- und Tilgungsverpflichtungen,
6. die Ermittlung des Vorteils und die Erhebung der Ausgleichsbeträge nach § 42 Abs. 1 und 2,
7. das Förderungsverfahren nach § 71."

Die vorgesehene Neufassung der Nummer 4 enthält Folgeänderungen aufgrund des § 41 Abs. 6 a und 7 des Gesetzentwurfs.

Zu Nummer 12 (§ 95 a — Überleitungsvorschriften zum Änderungs-gesetz vom . . . 1979)

Absatz 1 soll klarstellen, daß auch in den Fällen, in denen vorbereitende Untersuchungen bereits vor Inkrafttreten dieses Gesetzes formell eingeleitet worden sind (§ 4 Abs. 3), von deren Fortsetzung abgesehen werden kann. Ebenfalls in den genannten Fällen sollen unter bestimmten Voraussetzungen

Grundsätze für den Sozialplan auch nach der förmlichen Festlegung aufgestellt werden oder ganz entfallen können.

Absatz 2 soll klarstellen, daß auch bei Änderung eines nach § 16 durchgeführten, vor Inkrafttreten dieses Gesetzes unanfechtbar gewordenen Umlegungsplans die Erhebung gesonderter Ausgleichsbeträge entfällt, wenn die Voraussetzungen des § 73 Nr. 1 erfüllt sind.

Zu Artikel 3 — Berlin-Klausel

Die Vorschrift enthält die übliche Berlin-Klausel.

Zu Artikel 4 — Inkrafttreten

Das Gesetz soll am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft treten.

Stellungnahme des Bundesrates

1. Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 2 a Abs. 7 BBauG)

In Artikel 1 Nr. 2 ist § 2 a Abs. 7 wie folgt zu fassen:

„(7) Werden nach der öffentlichen Auslegung die Grundzüge der Planung geändert, so ist die Auslegung zu wiederholen. Liegt diese Voraussetzung nicht vor, werden jedoch Eigentümer von der Änderung nicht nur unerheblich betroffen, so ist ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben; die Stellungnahmen der Beteiligten sind als Bedenken und Anregungen nach Absatz 6 Satz 4 und 6 zu behandeln.“

Begründung

Ziel der im Regierungsentwurf enthaltenen neuen Vorschrift soll es sein, das Verfahren zu beschleunigen. Die vorliegende Fassung wird diesem Ziel jedoch nur unvollkommen gerecht. Nach der Begründung ist eine Anhörung auch erforderlich, wenn die nach der öffentlichen Auslegung vorgenommene Änderung nur von unerheblicher Bedeutung ist. Dabei sollen nicht nur die Eigentümer der betroffenen, sondern auch die der benachbarten Grundstücke Gelegenheit erhalten, zu den Änderungen Stellung zu nehmen.

Sinn der öffentlichen Auslegung ist es, dem Ortsgesetzgeber Material für die Abwägung zu verschaffen. Wenn es sich nur um eine unerhebliche Änderung handelt, wird die Anhörung zum reinen Formalismus. Gegenüber dem bisher praktizierten Verfahren wird durch diese Forderung keine Vereinfachung, sondern eine Erschwerung herbeigeführt. Anders als bei der vereinfachten Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans nach § 13 BBauG ist es gerechtfertigt, in einem laufenden Planverfahren, bei dem der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs noch die Anhörung nach § 2 a Abs. 2 vorausgegangen ist, geringere Anforderungen zu stellen.

2. Zu Artikel 1 Nr. 3 Buchstabe b (§ 8 Abs. 4 Satz 2 BBauG)

In § 8 Abs. 4 ist Satz 2 zu streichen.

Begründung

Von einer beispielhaften Aufzählung der „dringenden Gründe“ sollte abgesehen werden. Die in der vorgesehenen Bestimmung enthaltenen Begriffe „Verflechtungsbereich“ und „Landesentwicklung“ sind zudem unscharf; sie würden zu Auslegungsschwierigkeiten und damit zu Rechtsunsicherheiten führen, was dem Zweck dieser Novelle zuwiderlaufen würde.

Bei einer großzügigen Auslegung dieser Begriffe bestünde ferner die Gefahr, daß die Zulässigkeit vorgezogener Bebauungspläne kaum noch eingrenzbar wäre und damit der Flächennutzungsplan in seiner Funktion, die bauleitplanerische Grundsatzentscheidung zu treffen, weitgehend entwertet würde.

Der mit der Vorschrift vornehmlich verfolgte Zweck zu verdeutlichen, daß sich die Notwendigkeit eines vorgezogenen Bebauungsplans auch aus für die Gemeinde bedeutsamen Entwicklungen der Nachbargemeinden (Umland) ergeben kann (vgl. Begründung), kommt zudem nicht hinreichend klar zum Ausdruck; eine solche Klarstellung ist auch entbehrlich, da § 8 Abs. 4 Satz 1 für eine restriktive Auslegung, die durch § 8 Abs. 4 Satz 2 vermieden werden soll, keine Anhaltspunkte bietet. Im übrigen dürfte die sich aus der Entwicklung des Umlandes ergebende Erforderlichkeit für einen vorgezogenen Bebauungsplan auch ein dringender Grund für die Gemeinde selbst sein, einen solchen Plan aufzustellen.

3. Zu Artikel 1 nach Nummer 3 (§ 12 BBauG)

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte geprüft werden, ob in das Bundesbaugesetz Bestimmungen darüber aufzunehmen sind, wie zu verfahren ist, wenn außerhalb von Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO festgestellt wird, daß ein Bebauungsplan unwirksam ist. Aus rechtsstaatlichen Gründen scheint es geboten, diese Feststellung ebenso zu veröffentlichen wie den Bebauungsplan. Eine vergleichbare Regelung enthält § 47 Abs. 6 VwGO.

4. Zu Artikel 1 Nr. 7 (§ 20 Abs. 2 nach Nummer 1 BBauG)

In § 20 Abs. 2 ist folgende Nummer 1 a einzufügen:

„1 a. mit der Teilung offensichtlich eine unzulässige künftige Bebauung oder die Veräußerung zum Zwecke einer unzulässigen Bebauung vorbereitet werden soll oder“.

Begründung

Die Versagungsgründe in Absatz 2 des § 20 sollten dahin erweitert werden, daß auch die Teilung zum Zwecke der Vorbereitung einer unzulässigen künftigen Bebauung als Versagungsgrund gilt, wenn dies offensichtlich ist. Die Einfügung dieses Versagungsgrundes ist erforderlich, um der Rechtsprechung und den Bedürfnissen der Praxis Rechnung zu tragen (vgl. die Urteile des Bundesverwaltungsgerichts vom

9. April 1976 — BRS 30 Nr. 82 — und vom 21. Januar 1977 — BRS 32 Nr. 92).

5. Zu Artikel 1 Nr. 7 (§ 20 Abs. 2 Satz 2 BBauG)

In § 20 Abs. 2 ist Satz 2 wie folgt zu fassen:

„Dem Antragsteller ist vor Versagung der Genehmigung Gelegenheit zu geben, sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern.“

Begründung

Die Änderung dient der Angleichung an die in § 28 Abs. 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes geregelte allgemeine Pflicht zur Anhörung.

6. Zu Artikel 1 Nr. 10 Buchstabe a (§ 31 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BBauG)

In § 31 Abs. 2 Satz 1 ist Nummer 2 wie folgt zu fassen:

„2. städtebauliche Gründe die Abweichung rechtfertigen und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder“.

Begründung

Die vorgesehene Fassung des § 31 Abs. 2 Nr. 2 erscheint unpraktikabel. Die in dieser Vorschrift genannte „der Planung zugrunde liegende Abwägung in ihren tragenden Gründen“ läßt sich durch die Baugenehmigungsbehörde, die über den Befreiungsantrag zu entscheiden hat, für einige Festsetzungen im Bebauungsplan kaum feststellen bzw. nachvollziehen. Oft geben selbst Rats- und Ausschußprotokolle, die zudem dem Befreiungsantrag nicht beiliegen, wenig Auskunft über die tragenden Gründe der Abwägung, so daß eine solche Prüfung auf eine bedenkliche und oft aussichtslose Motivforschung hinausliefe.

Erforderlich erscheint — entsprechend der in einem der Vorentwürfe enthaltenen Fassung — eine an objektiven Kriterien, wie sie die „Grundzüge der Planung“ darstellen, orientierte Prüfung. Dieser Begriff ist bereits in § 13 BBauG 1960 enthalten und durch Praxis und Rechtsprechung konkretisiert.

Es sollte daher auf die Grundzüge der Planung abgestellt werden. Sie konkretisieren städtebaulich einen Teil der tragenden Gründe der Abwägung und können aus dem Bebauungsplan selbst abgeleitet werden.

7. Zu Artikel 1 Nr. 11 Buchstabe b (§ 33 Abs. 2 nach Satz 1 BBauG)

In Nummer 11 Buchstabe b ist in Absatz 2 nach Satz 1 folgender Satz einzufügen:

„In den Fällen des § 35 Abs. 2 gilt Satz 1 für die beabsichtigten Änderungen des Flächennutzungsplanes entsprechend.“

Begründung

Gemäß § 35 Abs. 2 können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt (sog. nicht privilegierte Vorhaben). Gemäß § 35 Abs. 3 liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange u. a. dann vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Nach dem Regierungsentwurf sollen für Vorhaben gemäß §§ 34, 35 auch die künftigen Festsetzungen eines nicht qualifizierten Bebauungsplans unter bestimmten Voraussetzungen zugrunde gelegt werden. Es erscheint daher gerechtfertigt, bei Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 auch die beabsichtigten Änderungen eines Flächennutzungsplans zugrunde zu legen. Die Einfügung in § 33 erscheint aus systematischen Gründen geboten, weil in dieser Vorschrift die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung geregelt wird und sich die vorgeschlagene Ergänzung auf die Änderung oder Ergänzung eines Flächennutzungsplans bezieht. Eine Einfügung in § 35 würde dieser Systematik widersprechen.

8. Zu Artikel 1 nach Nummer 11 (§ 34 nach Abs. 2 BBauG)

Nach Nummer 11 ist folgende Nummer 11 a einzufügen:

„11 a. Nach § 34 Abs. 2 wird folgender Absatz 2 a eingefügt:

„(2 a) Die Gemeinden können durch Satzung Gebiete mit besonderer Wohnsiedlungsstruktur, insbesondere mit historisch entstandener Streu- und Bandbebauung als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. § 1 Abs. 3 bleibt unberührt. Absatz 2 Satz 3 bis 5 ist entsprechend anwendbar.“

Begründung

Absatz 2 des § 34 räumt den Gemeinden lediglich das Recht ein, durch Satzung die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festzulegen und bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen diese Gebiete durch Satzung unter Einbeziehung weiterer Grundstücke abzurunden.

Die Neuregelung soll die Gemeinde darüber hinaus ermächtigen, durch Satzung Gebiete mit besonderer Wohnsiedlungsstruktur, insbesondere mit historisch entstandener Streu- und Bandbebauung als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen mit der Folge der Anwendbarkeit der Vorschriften über das Bauen im Innenbereich. Mit dem Hinweis auf die Geltung des § 1 Abs. 3, wonach die Gemeinden verpflichtet sind, Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, wird klargestellt, daß die Satzung nicht an die Stelle eines Bebauungs-

plans treten und somit eine vernünftige Planung ersetzen darf, vielmehr nur dort erlassen werden kann, wo Bauleitpläne nicht erforderlich sind. Durch die Anwendbarkeit der Sätze 3 bis 5 des Absatzes 2, die den Erlass einer Satzung nach den Sätzen 1 und 2 näher regeln, wird insbesondere sichergestellt, daß auch die Satzung nach Absatz 2 a (neu) der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf. Dieser obliegt die Prüfung, ob es sich wirklich um Gebiete mit besonderer Wohnsiedlungsstruktur handelt und ob für dieses Gebiet nicht doch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Die Neuregelung erlaubt eine von der Gemeinde geplante und unter dem Genehmigungsvorbehalt des Staates stehende gezielte Entwicklung herkömmlicher Siedlungsstrukturen, ohne eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinden zu beeinträchtigen. Sie trägt dem Grundsatz der gemeindlichen Selbstverwaltung Rechnung und läßt dem Staat die erforderliche Einwirkungsmöglichkeit.

9. Zu Artikel 1 nach Nummer 11 (§ 35 BBauG)

Es ist folgende Nummer 11 b einzufügen:

„11 b. § 35 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 wird nach den Worten „Im Außenbereich ist ein Vorhaben“ das Wort „nur“ gestrichen und nach den Worten „wenn öffentliche Belange“ werden die Worte „im Sinne des Absatzes 3“ eingefügt.
- b) Absatz 2 erhält folgende Fassung:
„(2) Sonstige Vorhaben sind nur im Einzelfall zulässig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange im Sinne des Absatzes 3 nicht beeinträchtigt.“
- c) Absatz 3 Satz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In den Eingangsworten wird das Wort „insbesondere“ gestrichen.
 - bb) Der Text nach dem 1. Teilstrich wird wie folgt gefaßt:
„— den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, Ergebnissen von Raumordnungsverfahren, hinreichend verfestigten Fachplanungen oder den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.“.
 - cc) In dem Text nach dem letzten Teilstrich wird das Wort „Verfestigung“ gestrichen.
- d) In Absatz 4 wird nach dem Wort „Entstehung“ das Wort „ , Verfestigung“ gestrichen.
- e) Absatz 5 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 wird in Nummer 2 am Ende das Wort „oder“ gestrichen,

und es werden folgende Nummern 4 und 5 eingefügt:

- „4. für die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten und seit längerer Zeit von dem Eigentümer eigengenutzten Wohngebäudes, wenn die Erweiterung der angemessenen Wohnraumversorgung des Eigentümers und seiner zum Haushalt gehörenden Familienangehörigen dient oder
5. für die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten handwerklichen oder der Landwirtschaft dienenden Betriebes, wenn die Erweiterung notwendig ist, um die Fortführung des Betriebes zu sichern.“

- bb) In Satz 2 wird das Wort „Wohngebäudes“ durch das Wort „Gebäudes“ ersetzt.“

Begründung

zu Buchstabe a (Absatz 1)

In Anbetracht der erweiterten Tatbestände für die Zulässigkeit nicht privilegierter Bauvorhaben könnte in Absatz 1 das Wort „nur“ für die privilegierten Vorhaben den Anschein erwecken, als ob diese Vorschrift enger ist als die für die nicht privilegierten Vorhaben, was den Sinn der Vorschrift in das Gegenteil verkehren würde. Es erscheint deshalb angebracht, dieses Wort zu streichen.

Der Bezug auf die öffentlichen Belange des Absatzes 3 soll zum Ausdruck bringen, daß andere als die in Absatz 3 n. F. abschließend aufgezählten öffentlichen Belange einem Vorhaben nicht entgegengehalten werden können.

zu Buchstabe b (Absatz 2)

Der Bezug auf die öffentlichen Belange im Sinne des Absatzes 3 soll zum Ausdruck bringen, daß andere als die in Absatz 3 n. F. abschließend aufgezählten öffentlichen Belange einem Vorhaben nicht entgegengehalten werden können.

zu Buchstabe c (Absatz 3)

zu Doppelbuchstabe aa (Eingangsworte)

Durch die Streichung des Wortes „insbesondere“ wird sichergestellt, daß andere als die in Absatz 3 n. F. aufgezählten öffentlichen Belange einem Vorhaben nicht entgegengehalten werden können.

zu Doppelbuchstabe bb (Satz 1 1. Teilstrich)

Durch die Ergänzung im ersten Teilstrich soll sichergestellt werden, daß hinreichend konkretisierte Planungsergebnisse künftig ebenfalls als öffentlicher Belang Berücksichtigung finden.

zu Doppelbuchstabe cc

Die Praxis hat gezeigt, daß ein großer Teil nicht privilegierter Vorhaben im Außenbereich mit

der Begründung für unzulässig erklärt wird, sie ließen die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten. Es handelt sich bei diesen Vorhaben um die Schließung von Baulücken und die Errichtung von Anbauten in Splittersiedlungen, die, wenn nicht andere öffentliche Belange entgegenstehen, zugelassen werden sollten. Die Eliminierung des Tatbestandes der Verfestigung einer Splittersiedlung aus dem Katalog der zu beachtenden öffentlichen Belange trägt dem Rechnung. Die Befürchtung der Entstehung oder Erweiterung einer Splittersiedlung kann einem Vorhaben im Außenbereich weiterhin entgegengehalten werden.

zu Buchstabe d (Absatz 4)

Die Streichung des Wortes „Verfestigung“ trägt der Eliminierung des Tatbestandes der Verfestigung einer Splittersiedlung aus dem Katalog der zu beachtenden öffentlichen Belange in Absatz 3 Rechnung.

zu Buchstabe e (Absatz 5)

zu Doppelbuchstabe aa (Satz 1)

Die Neuregelung erweitert den Katalog der zulässigen nicht privilegierten Vorhaben.

zu Doppelbuchstabe bb (Satz 2)

Beseitigung einer Unstimmigkeit des Gesetzestextes. Nummer 2 regelt nicht nur die Wiedererrichtung eines Wohngebäudes.

10. Zu Artikel 1 Nr. 17 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa (§ 77 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

In Doppelbuchstabe aa ist Nummer 1 wie folgt zu fassen:

„1. vor Aufstellung des Umlegungsplans die Gemeinde oder den sonstigen Bedarfs- oder Erschließungsträger in den Besitz der Grundstücke oder Grundstücksteile, die in dem Bebauungsplan als Flächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14, 21 oder des § 55 Abs. 2 und 5 festgesetzt sind, einweisen;“.

Begründung

Eine vorzeitige Besitzeinweisung ist nach der geltenden Fassung des § 77 nicht möglich in Flächen, die in privatem Eigentum stehen und auch bleiben sollen, an denen aber nach einem Bebauungsplan Leitungsrechte (z. B. für die Abwasserableitung) zu begründen sind. Wenn die Begründung derartiger Rechte im Rahmen eines Umlegungsverfahrens vorgesehen ist, ergibt sich in der Praxis das Erfordernis, dann, wenn eine vorzeitige Besitzeinweisung für die sonstigen Erschließungsanlagen (nach § 77 Abs. 1 Nr. 1) erforderlich wird, auch die privaten Grundstücksteile für die Verlegung der Leitungen schon in Besitz zu nehmen. Das gilt besonders dann, wenn z. B. Leitungen zur Ableitung

von Abwasser teils im Straßenraum verlegt werden, teils über die nur mit einem Leitungsrecht zu belegenden Grundstücksflächen. Die vorgesehene Gesetzesergänzung soll den Grundgedanken des § 77 Abs. 1 Nr. 1 auch für den letztgenannten Fall aufnehmen und damit der Beschleunigung des Baugeschehens in derartigen Fällen dienen.

11. Zu Artikel 1 nach Nummer 20 (§ 116 Abs. 1 BBauG), Artikel 1 nach Nummer 24 (§ 164 BBauG) und Artikel 1 Nummer 26 (§§ 183 ff. BBauG)

a) Nach Nummer 20 ist folgende Nummer 20 a einzufügen:

„20 a. In § 116 Abs. 1 erhalten die Sätze 4 bis 6 folgende Fassung:

„Die Besitzeinweisung wird in dem von der Enteignungsbehörde bezeichneten Zeitpunkt sofort wirksam. Auf Antrag des Betroffenen ist dieser Zeitpunkt auf frühestens zwei Wochen nach Zustellung der Anordnung über die vorzeitige Besitzeinweisung an ihn festzusetzen. Der Beschluß ist mit dem von der Enteignungsbehörde festgesetzten Tag sofort vollziehbar.“

b) Nach Nummer 24 ist folgende Nummer 24 a einzufügen:

„24 a. § 164 erhält folgende Fassung:

„§ 164

Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung

Für den Besitzeinweisungsbeschluß ist § 80 Abs. 5 der Verwaltungsgerichtsordnung entsprechend anwendbar.“

c) Die Überleitungsvorschriften sind entsprechend zu ergänzen.

Begründung zu a) bis c)

Nach § 164 sind Zwangsmaßnahmen zur Verschaffung des tatsächlichen Besitzes bei einer vorzeitigen Besitzeinweisung nur noch mit Zustimmung des Gerichts zulässig, wenn ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt ist. In der Praxis haben sich die Gerichte angewöhnt, diese Entscheidung nicht, wie es dem Sinn der vorzeitigen Besitzeinweisung entsprechen würde, alsbald zu treffen, sondern sie erteilen ihre Zustimmung häufig erst zusammen mit dem Endurteil über die Besitzeinweisung. Die vorgeschlagene Regelung bedeutet, daß das Gericht auf Antrag des Betroffenen — wie das im Verwaltungsstreitverfahren auch sonst üblich ist — die aufschiebende Wirkung wiederherstellen kann. Verzögerungen der Entscheidung über die vorzeitige Durchführung der Baumaßnahme werden jedoch vermieden.

12. **Zu Artikel 1 Nummer 21** (§ 125 Abs. 1 a vor Nummer 1 BBauG)

In Nummer 21 ist § 125 Abs. 1 a vor der Nummer 1 wie folgt zu fassen:

„(1 a) Die Rechtmäßigkeit der Herstellung von Erschließungsanlagen wird durch Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt, wenn die Abweichungen mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind und“.

Begründung

Die vorgesehene Fassung des § 125 Abs. 1 a — Einleitungshalbsatz — erscheint unpraktisch. Die in dieser Vorschrift genannte „der Planung zugrunde liegende Abwägung in ihren tragenden Gründen“ läßt sich durch die Baugenehmigungsbehörde, die über den Befreiungsantrag zu entscheiden hat, für einige Festsetzungen im Bebauungsplan kaum feststellen bzw. nachvollziehen. Oft geben selbst Rats- und Ausschußprotokolle, die zudem dem Befreiungsantrag nicht beiliegen, wenig Auskunft über die tragenden Gründe der Abwägung, so daß eine solche Prüfung auf eine bedenkliche und oft aussichtslose Motivforschung hinausläufe.

Erforderlich erscheint — entsprechend der in einem der Vorentwürfe enthaltenen Fassung — eine an objektiven Kriterien, wie sie die „Grundzüge der Planung“ darstellen, orientierte Prüfung. Dieser Begriff ist bereits in § 13 BBauG 1960 enthalten und durch Praxis und Rechtsprechung konkretisiert.

Es sollte daher auf die Grundzüge der Planung abgestellt werden. Sie konkretisieren städtebaulich einen Teil der tragenden Gründe der Abwägung und können aus dem Bebauungsplan selbst abgeleitet werden.

13. **Zu Artikel 1 nach Nummer 21** (§ 137 Abs. 1 BBauG) **und nach Artikel 2**

a) Nach Nummer 21 ist folgende Nummer 21 a einzufügen:

„21 a. § 137 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„Die Gutachten werden durch selbständige Gutachterausschüsse erstattet.“

b) Nach Artikel 2 ist folgender Artikel 2 a einzufügen:

„Artikel 2 a

Änderung des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes

Artikel 3 § 11 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) wird gestrichen.“

Begründung zu a) und b)

Es besteht bei den Gutachterausschüssen ebenso wenig wie bei anderen Einrichtungen und

Behörden ein Bedürfnis für eine ins einzelne gehende bundesrechtliche Zuständigkeitsregelung. Bei den Gutachterausschüssen greift die bundesrechtliche Zuständigkeitsregelung, die den Ländern durch die Einschränkung der früheren Verordnungsermächtigung (§ 144 Abs. 2 a. F.) nur noch geringen Spielraum läßt, einschneidend in die landesinterne Aufgabenverteilung zwischen Landkreisen und Gemeinden ein und zerstört ohne Not einen Teil von traditionsreichen und weitgehend bewährten Einrichtungen auf Gemeindeebene. Die kreisangehörigen Gemeinden in Baden-Württemberg, die zum größten Teil durch die bundesrechtliche Regelung die bei ihnen gebildeten Gutachterausschüsse zum 1. Juli 1978 an die für den Bereich der Landkreise gebildeten Gutachterausschüsse verloren haben, haben mit Nachdruck darauf hingewiesen, daß sie durch ihre Kenntnisse der örtlichen Verhältnisse, der Marktpreise und zahlreicher für die Wertermittlung erforderlicher Unterlagen insbesondere aus den Bereichen der Planung, Umlegung, Erschließung und Beitragserhebung Gewähr für eine bürgernahe Erfüllung der Aufgaben der Gutachterausschüsse bieten. Ihre Verwaltungskraft ist durch die Gemeindegebietsreform gestärkt. Die für den Bereich der Landkreise eingerichteten Gutachterausschüsse sind in unbefriedigender Weise darauf angewiesen, daß die Gemeinden ihnen im Wege der Amtshilfe die meisten Unterlagen verschaffen.

Nach Streichung der unnötigen bundesrechtlichen Zuständigkeitsregelungen bliebe diese Frage den Landesregierungen überlassen, die nach § 141 Abs. 1 ohnehin umfassend zur Regelung von Organisationsfragen ermächtigt sind. Kein Bundesland wäre bei Annahme des vorliegenden Antrags gezwungen, seine Zuständigkeitsregelung zu ändern.

14. **Zu Artikel 1 Nr. 22** (§ 155 a Abs. 4 Nr. 1 Buchstabe c und Satz 2 BBauG)

a) In § 155 a Abs. 4 Nr. 1 ist Buchstabe c zu streichen.

b) In § 155 a Abs. 4 Satz 2 sind die Worte „ist Satz 1 Nr. 1 Buchstabe c entsprechend anzuwenden“ zu ersetzen durch die Worte „so bestimmt sich die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans allein nach § 1 Abs. 6 und 7“.

Begründung

Die beabsichtigte Regelung entwertet das Instrumentarium der Flächennutzungsplanung. Bedenken ergeben sich insbesondere dort, wo aus übergeordneten Gründen die Zuständigkeit für die Flächennutzungsplanung einem anderen Planungsträger zugewiesen ist als für die Bebauungsplanung. Bedenken ergeben sich ferner dort, wo die Zuständigkeit für die Genehmigung von Flächennutzungsplänen einerseits und für Bebauungspläne andererseits verschiedenen Behörden zugewiesen ist.

15. Zu Artikel 1 Nr. 23 Buchstabe a (§ 156 Abs. 1 Nr. 3 a BBauG)

In § 156 Abs. 1 Nr. 3 a ist das Wort „zuwiderhandelt“ durch die Worte „dadurch zuwiderhandelt, daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden“ zu ersetzen.

Begründung

Durch die Präzisierung des Begriffs „zuwiderhandeln“ soll klargestellt werden, daß nicht jeder geringe Verstoß gegen die Festsetzungen im Bebauungsplan eine Ordnungswidrigkeit darstellt (z. B. Abschneiden von Zweigen, Kürzung der Krone, geringe Änderungen des Verlaufs des Gewässers). Es reicht aus, wenn wesentliche Beeinträchtigungen oder Zerstörungen unter die Bußgeldandrohung fallen.

16. Zu Artikel 1 nach Nummer 29 (§ 188 nach Absatz 2 BBauG)

In Artikel 1 ist nach Nummer 29 folgende Nummer 30 anzufügen:

„30. In § 188 wird nach Absatz 2 folgender Absatz 2 a eingefügt:

„(2 a) Im Land Berlin kann nach § 8 Abs. 4 auch verfahren werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan gilt als durch den vorzeitigen Bebauungsplan geändert oder ergänzt; er ist zu berichtigen.“

Begründung

Diese Sonderregelung für Berlin ist erforderlich, da das in § 8 Abs. 3 BBauG vorgesehene Parallelverfahren nicht ausreicht, Investitionshemmnisse in Berlin auszuräumen. Änderungen des Flächennutzungsplans, die vom Senat von Berlin zu beschließen sind, bedürfen nach § 2 Abs. 2 in Verbindung mit § 5 Abs. 1 des Berliner Ausführungsgesetzes zum Bundesbaugesetz der Zustimmung des Abgeordnetenhauses. Dieses Verfahren nimmt mehr Zeit in Anspruch als ein Parallelverfahren in den Flächenstaaten. Beim Vorliegen dringender Gründe sollte es daher möglich sein, einen vorzeitigen Bebauungsplan aufzustellen, der den Flächennutzungsplan ändert. Bebauungspläne werden in Berlin als Rechtsverordnungen erlassen, die nach Artikel 47 Abs. 1 Satz 2 der Verfassung von Berlin dem Abgeordnetenhaus unverzüglich zur Kenntnisnahme vorzulegen sind und von diesem durch Beschluß abgeändert oder aufgehoben werden können. Vom Abgeordnetenhaus nicht gebilligte Änderungen des Flächennutzungsplans durch vorzeitige Bebauungspläne können von diesem daher wieder korrigiert werden.

17. Zu Artikel 2 (StBauFG)

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte geprüft werden, ob das Städtebauförderungsge-

setz um Bestimmungen für vereinfachte Erneuerungsmaßnahmen ergänzt werden kann (z. B. durch Ergänzung von § 1 und Einfügung eines neuen Teils).

Die vereinfachten Erneuerungsmaßnahmen sollten solche Maßnahmen der Stadt- und Dorferneuerung in ausgewählten Gebieten zum Gegenstand haben, die aus städtebaulichen Gründen dringend geboten sind, bei deren Durchführung jedoch nicht das gesamte Instrumentarium der Sanierung angewendet zu werden braucht. Die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen könnten bei Einführung eines vereinfachten Erneuerungsverfahrens auf solche Gebiete beschränkt werden, in denen zur Behebung von besonders schwerwiegenden städtebaulichen Mißständen durchgreifende Maßnahmen, z. B. Umstrukturierungen erforderlich sind.

Gegenstand von vereinfachten Erneuerungsmaßnahmen sollten insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse und der Wohnumwelt sein; hierzu könnten gehören:

- Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden,
- Schaffung von Grünflächen, Spielplätzen und sonstigen Freiflächen, z. B. durch Blockentkernung,
- Schaffung von Anlagen für den ruhenden Verkehr,
- Umgestaltung von Wegen, Straßen und Plätzen,
- Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung,
- Maßnahmen zur Stadtbildpflege,
- Schallschutzmaßnahmen.

18. Zu Artikel 2 Nr. 1 Buchstabe b (§ 4 Abs. 2 b StBauFG)

In § 4 Abs. 2 b ist Satz 2 zu streichen.

Begründung

Die Bestimmung bringt keine Erleichterung, sondern eine Erschwerung der Sozialplanung. Der bisher zweistufigen Sozialplanung (Grundsätze zum Sozialplan, Sozialplan) wird eine weitere Stufe (Darlegung der „allgemeinen nachteiligen Auswirkungen“ und Darlegung der „allgemeinen Vorstellungen“ zur Vermeidung oder Milderung dieser Auswirkungen) hinzugefügt.

Die Bestimmung könnte zu dem Schluß führen, daß die Grundsätze zum Sozialplan wesentlich mehr als allgemeine Darlegungen und Vorstellungen enthalten müßten. Dies würde eine zusätzliche Belastung der gegenwärtigen Rechtslage und Verwaltungspraxis bedeuten.

19. Zu Artikel 2 Nr. 2 (§ 8 Abs. 1 Satz 3 StBauFG)

In § 8 Abs. 1 ist der anzufügende Satz 3 wie folgt zu fassen:

„Maßnahmen zur Durchführung der Sanierung sind vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungs-

plans (§ 10 Abs. 1) zulässig, wenn die Voraussetzungen der §§ 29 bis 38 des Bundesbaugesetzes vorliegen und gewährleistet ist, daß die Maßnahmen den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechen."

Begründung

Die neu eingefügte Bestimmung des § 8 Abs. 1 Satz 3 könnte als spezielle Regelung über die Zulässigkeit von Durchführungsmaßnahmen, insbesondere von Bauvorhaben im Sinne von §§ 29 ff. BBauG, verstanden werden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in Sanierungsgebieten würde sich in diesem Falle nicht mehr nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 29 ff. BBauG, sondern nur nach § 8 Abs. 1 Satz 3 StBauFG beurteilen.

Ein derartiges Ergebnis kann aus übergeordneten städtebaulichen Gründen nicht hingenommen werden.

Liegt ein Bebauungsplan nicht vor, so kann gerade in den Sanierungsgebieten, die in der Regel durch historische Bausubstanz geprägt sind, auf die Anforderungen des § 34 BBauG nicht verzichtet werden; andernfalls bestünde die Gefahr, daß neue städtebauliche Mißstände geschaffen werden. Der in § 8 Abs. 1 Satz 3 herangezogene Begriff „Ziele und Zwecke der Sanierung“ ist wegen seiner Unbestimmtheit nicht geeignet, die städtebauliche Entwicklung in den Sanierungsgebieten sinnvoll zu lenken.

20. Zu Artikel 2 Nr. 3 (§ 10 Abs. 7 StBauFG)

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte klargestellt werden, daß die §§ 29 bis 38 des Bundesbaugesetzes auch zur Anwendung kommen können, bevor der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist.

21. Zu Artikel 2 Nr. 5 Buchstabe b (§ 39 Abs. 1 Satz 3 StBauFG)

In Buchstabe b ist der Satz 3 wie folgt zu fassen:

„Sanierungsförderungsmittel für den Neubau von Wohnungen und den Bau von Ersatzwohnungen können im übrigen auch nach § 45 Abs. 2 bis 5 eingesetzt werden.“

Begründung

Es ist klarzustellen, daß Förderungsmittel auch eingesetzt werden können, wenn die Gemeinde nach § 13 Abs. 3 Baumaßnahmen selbst übernehmen muß, um die Sanierung fortzuführen oder zum Abschluß zu bringen und daß bestimmte standortbedingte Mehrkosten (z. B. auf Grund des Grundstückszuschnitts oder auf Grund von Anforderungen des Denkmalschutzes) durch Zuschüsse aus Städtebauförderungsmitteln gefördert werden können.

22. Zu Artikel 2 nach Nummer 5 (§ 40 Abs. 2 StBauFG)

Es ist folgende Nummer 5 a einzufügen:

„5 a. Dem § 40 Abs. 2 wird folgender Satz 2 angefügt:

„Die Kosten einzelner Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden, gelten als Kosten der Vorbereitung der Sanierung, wenn gewährleistet ist, daß diese Maßnahmen den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechen und die Landesregierung oder die von ihr bestimmte Stelle zugestimmt hat.“

Begründung

Ein möglichst frühzeitiger Beginn einzelner Ordnungs- und Baumaßnahmen in Gebieten, in denen die vorbereitenden Untersuchungen noch nicht abgeschlossen sind, kann wesentlich dazu beitragen, daß die negativen Entwicklungen in dem Untersuchungsgebiet eher aufgefangen werden und die angestrebte Verbesserung der baulichen und städtebaulichen Verhältnisse rascher in Gang kommt. Das gilt besonders in den Fällen, in denen die vorbereitenden Untersuchungen wegen bestimmter schwieriger Teilfragen nicht kurzfristig abgeschlossen werden können, während die Ziele und Zwecke der Sanierung für bestimmte andere Teilbereiche sich bereits weitgehend herausgebildet haben. In diesen Fällen soll ermöglicht werden, daß zur Förderung von einzelnen Ordnungs- und Baumaßnahmen bereits Sanierungsförderungsmittel eingesetzt werden können.

23. Zu Artikel 2 nach Nummer 5 a — neu — (§ 40 Abs. 3 StBauFG)

Es ist folgende Nummer 5 b einzufügen:

„5 b. Dem § 40 Abs. 3 wird folgender Satz 2 angefügt:

„Dem Erwerb von Grundstücken steht die Verwendung von Grundstücken aus dem Vermögen der Gemeinde gleich, wenn dies den Zielen und Zwecken der Sanierung entspricht und die Landesregierung oder die von ihr bestimmte Stelle zugestimmt hat.“

Begründung

Mit der Ergänzung wird eine Regelung des § 2 Abs. 2 OrdnungsmaßnahmenV (BGBl. 1976 I S. 174) in das Gesetz übernommen.

Nach der bisher geltenden Regelung sind Grundstücke, die die Gemeinde aus ihrem Vermögen für Zwecke der Sanierung oder Entwicklung bereitstellt, rechtlich und förderungsmäßig unterschiedlich zu behandeln. Während die Ordnungsmaßnahmenverordnung sie den Ordnungsmaßnahmen zurechnet und damit in die Abrechnung nach § 48 StBauFG einbezieht, läßt

die StBauFVwV ihre Einbeziehung in die Förderung nicht zu. Hieraus ergibt sich der Zwang, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in zweifacher Weise abzurechnen. Dies führt zu verwaltungsmäßigen Schwierigkeiten und Unsicherheiten bei den betroffenen Gemeinden.

Die bisherige Regelung hat auch zur Folge, daß die Gemeinde sich anbietende Gelegenheiten zum Grunderwerb nicht nutzen kann, solange die Maßnahme nicht in das Förderungsprogramm aufgenommen ist oder das Förderungsprogramm nicht Förderungsmittel in ausreichendem Umfang vorsieht. Dies hat zu erheblichen Verzögerungen bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen geführt, da der Grunderwerb zu einem späteren Zeitpunkt oft nur unter großen Schwierigkeiten und unter erhöhten Kosten möglich ist.

24. Zu Artikel 2 Nr. 7 (§ 43 Abs. 1 Satz 4 StBauFG)

In § 43 Abs. 1 Satz 4 ist der Halbsatz „ , wenn hinreichende Anhaltspunkte für die Kosten der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen sowie für die Erträge vor und nach der Modernisierung oder Instandsetzung vorliegen“ zu streichen.

Begründung

Der Regelung könnte entnommen werden, daß die Voraussetzungen für eine Pauschalierung in jedem einzelnen Modernisierungsfall geprüft werden müssen. Sollte dies beabsichtigt sein, würde damit das Verwaltungsverfahren erheblich belastet und der Vorzug der Pauschalierung weitgehend aufgehoben. Eine Pauschalierung sollte auch generell für eine Vielzahl von Fällen, z. B. für ein gesamtes Sanierungsgebiet oder für eine Gemeinde oder sogar landesweit zugelassen werden. Die Voraussetzungen für eine Pauschalierung können durch Verwaltungsvorschriften der Länder geregelt werden.

25. Zu Artikel 2 nach Nummer 7 (§ 44 StBauFG)

Nach Nummer 7 ist folgende Nummer 7 a einzufügen:

„7 a. In § 44 erhält die Überschrift folgende Fassung:

„Kosten der Verlagerung oder Änderung von Betrieben.“

Begründung

Es ist klarzustellen, daß der Begriff der „sonstigen Kosten der Sanierung“, der in § 39 Abs. 1 eine bedeutsame Rolle spielt, sich nicht erschöpft in den in § 44 geregelten Sanierungskosten.

26. Zu Artikel 2 nach Nummer 7 a — neu — (§ 49 Abs. 1 StBauFG)

Nach Nummer 7 a — neu — ist folgende Nummer 7 b einzufügen:

„7 b. § 49 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Eine Vereinbarung über den Grund oder die Höhe einer Entschädigung oder eines Härteausgleichs soll unter Beachtung des § 23 dieses Gesetzes sowie der §§ 93 bis 99 des Bundesbaugesetzes getroffen werden.“

Begründung

Die Inbezugnahme aller Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes führt im Hinblick auf § 27 Abs. 1 Satz 2 zu einer Verkürzung der entschädigungsrechtlichen Position der Sanierungsbetroffenen, die insbesondere im Hinblick auf die genauere und umfänglichere Durchführungsplanung der Sanierung unvertretbar ist; dies um so mehr, als von vielen vor Abschluß einer Räumungsvereinbarung die Prüfung verlangt wird, daß die Voraussetzungen für den Erlaß eines das Rechtsverhältnis aufhebenden Verwaltungsaktes vorliegen. Nur wenn dies der Fall ist, soll nach überwiegender Meinung bei der geltenden Fassung des § 49 StBauFG über Räumungsvereinbarungen die gleiche entschädigungsrechtliche Position erlangt werden können wie über § 30 Abs. 1 StBauFG.

27. Zu Artikel 2 Nr. 8 Buchstabe b (§ 50 Abs. 2 StBauFG)

In § 50 Abs. 2 entfällt Satz 2; der Einleitungssatz des Buchstaben b ist wie folgt zu fassen:

„b) In Absatz 2 erhält Satz 1 folgende Fassung:“

Begründung

Es besteht kein Bedürfnis, im Gegensatz zur bisherigen Fassung von § 50 Abs. 2 Satz 2 eine Neuregelung zu treffen, die praktisch wie die Schaffung eines Rechtsanspruchs auf vorzeitige Entlassung einzelner Grundstücke aus dem Sanierungsgebiet in den Fällen des § 50 Abs. 2 Satz 1 wirkt. Kein Eigentümer ist im Rahmen der Sanierung gehindert, die den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung oder die Modernisierung oder Instandsetzung zu betreiben; vielmehr kann er dafür bei Durchführung im Rahmen der Sanierung unter Umständen sogar zusätzliche Finanzierungsmöglichkeiten in Anspruch nehmen. Andererseits eröffnet aber die vorzeitige Entlassung einzelner Grundstücke aus der Sanierung trotz noch nicht durchgeführter planungsgemäßer Bebauung verstärkt die Gefahr, daß Grundstückseigentümer nach vorzeitiger Entlassung ihre Grundstücke ohne die Bindung nach § 23 StBauFG an Dritte zu überhöhten Preisen weiterveräußern können. Dadurch könnten sich auch z. B. unerwünschte Rückwirkungen auf die Verkehrswertentwicklung in den Sanierungsgebieten ergeben. Es erscheint auch zweifelhaft, ob diesen Gefahren durch Auflagen oder vertragliche Vereinbarungen wirksam genug begegnet werden kann. Zumindest würden der-

artige Vorkehrungen in jedem Einzelfall einen erheblichen zusätzlichen Verwaltungsaufwand bewirken.

28. Zu Artikel 2 nach Nummer 10 (§ 85 Abs. 2 StBauFG)

Es ist folgende Nummer 10 a einzufügen:

„10 a. In § 85 Abs. 2 wird nach den Worten „Der Härteausgleich kann“ das Wort „insbesondere“ eingefügt.

Begründung

Zur Erleichterung der Sanierungsdurchführung soll klargestellt werden, daß Billigkeitsentschädigungen zur Vermeidung unbilliger Härten auch in anderen als den in § 85 Abs. 2 bislang einzeln aufgeführten Fällen geleistet werden können.

29. Zu Artikel 2 nach Nummer 11 (§ 92 nach Abs. 7 StBauFG)

In Artikel 2 ist nach Nummer 11 folgende Nummer 11 a einzufügen:

„11 a. In § 92 wird folgender Absatz 8 angefügt:

„(8) Im Land Berlin sind in Fällen des § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes Maßnahmen zur Durchführung der Sanierung vor Rechtsverbindlichkeit des Sanierungsbebauungsplans nach Maßgabe des § 34 des Bundesbaugesetzes zulässig, wenn gewährleistet ist, daß sie den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechen; die §§ 30, 31 und 33 des Bundesbaugesetzes kommen insoweit nicht zur Anwendung.“

Begründung

Im Land Berlin sind alle Sanierungsgebiete über § 173 Abs. 3 BBauG von übergeleitetem Bebauungsplanrecht betroffen. Die Anwendung der §§ 34 und 35 BBauG ist ohne die gewünschte Sonderregelung nicht möglich. Die bestehenden Durchführungsprogramme würden zu 95 v. H. an der gegenwärtigen engen Auslegung zu § 31 BBauG scheitern.

Anlage 3

Gegenäußerung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrates**Zu 1. (Artikel 1 Nr. 2 — § 2 a Abs. 7 BBauG —)**

Dem Vorschlag des Bundesrates, bei Änderung des Planentwurfs nach abgeschlossener Auslegung nur den Eigentümern, die von der Änderung nicht nur unerheblich betroffen sind, Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wird nicht zugestimmt.

Mit dem Fortfall der erneuten Auslegung wird die jedermann zustehende Befugnis, Bedenken und Anregungen vorzubringen, abgeschnitten. Diese Befugnis soll nach der Regierungsvorlage dadurch ersetzt werden, daß jedenfalls den Eigentümern der von den Planänderungen betroffenen und benachbarten Grundstücke Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird, unabhängig davon, ob sie erheblich oder nur unerheblich betroffen sind. Jedem von einer Planänderung nach abgeschlossener Auslegung auch nur unerheblich betroffenen Eigentümer muß nach herrschender Meinung, die § 13 für entsprechend anwendbar hält, die Möglichkeit offenstehen, sich zur Planänderung zu äußern.

In der Praxis kann die Ermittlung der erheblich oder nur unerheblich von der Planänderung betroffenen Eigentümer zu Zweifelsfragen und Schwierigkeiten führen. Es besteht die Gefahr, daß die Gemeinde irrtümlich eine nur unerhebliche Betroffenheit annimmt und dadurch Verfahrensfehler entstehen und daß die Gemeinde außerdem über die Köpfe der Beteiligten hinweg entscheidet. Nicht selten werden nur die Beteiligten selbst in der Lage sein zu beurteilen, ob und inwieweit sie erheblich oder nur unerheblich betroffen sind.

Das gleiche gilt auch für die von den Planänderungen berührten Träger öffentlicher Belange, die im Vorschlag des Bundesrates nicht berücksichtigt sind.

Zu 2. (Artikel 1 Nr. 3 Buchstabe b — § 8 Abs. 4 Satz 2 BBauG —)

Dem Vorschlag des Bundesrates, von einer beispielhaften Aufzählung der „dringenden Gründe“ abzuweichen, wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß sich an der gewollten Rechtslage ohne die Klarstellung nichts ändert. Auch aus übergemeindlichen Erfordernissen können sich dringende Gründe für einen vorzeitigen Bebauungsplan ergeben.

Zu 3. (Artikel 1 nach Nummer 3 — § 12 BBauG —)

Der Empfehlung des Bundesrates, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob in das Bundesbaugesetz Bestimmungen darüber aufzunehmen sind, wie zu verfahren ist, wenn außerhalb von Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO festgestellt wird, daß ein Bebauungsplan unwirksam ist, wird zugestimmt.

Zu 4. (Artikel 1 Nr. 7 — § 20 Abs. 2 nach Nummer 1 BBauG —)

Dem Vorschlag des Bundesrates wird nicht zugestimmt.

Die in der Regierungsvorlage vorgesehene Neufassung des § 20 Abs. 2 trägt dem Vorschlag des Bundesrates, die Teilung zum Zwecke der Vorbereitung einer offensichtlich unzulässigen künftigen Bebauung zu versagen, bereits Rechnung. Hiernach soll die Genehmigung auch versagt werden können, wenn mit der Teilung offensichtlich eine andere als die angegebene Nutzung bezweckt wird oder keine Nutzung angegeben wird, aber offensichtlich eine nach Absatz 1 rechtserhebliche Nutzung bezweckt wird. Darunter fällt auch eine unzulässige künftige Bebauung oder der Fall, daß eine Veräußerung, die zunächst genehmigungsfrei ohne Teilung vorgenommen wird, bereits auf eine Teilung abzielt, mit der eine unzulässige Bebauung bezweckt wird.

Die Bundesregierung wird aber im Zusammenwirken mit den Ländern und den kommunalen Spitzenverbänden im weiteren Gesetzgebungsverfahren prüfen, ob dennoch Fallgestaltungen möglich sind, die von der vorgesehenen Fassung nicht erfaßt werden und entsprechend dem Vorschlag des Bundesrates regelungsbedürftig sind.

Zu 5. (Artikel 1 Nr. 7 — § 20 Abs. 2 Satz 2 BBauG —)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates zu.

Zu 6. (Artikel 1 Nr. 10 Buchstabe a — § 31 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BBauG —)

Dem Vorschlag des Bundesrates wird zugestimmt.

Die Bundesregierung geht davon aus, daß durch die vom Bundesrat vorgeschlagene Formulierung „Grundzüge der Planung“ entsprechend der Tendenz in der Rechtsprechung besonders die Gesichtspunkte erfaßt sind, die durch die Formulierung des Regierungsentwurfs erfaßt werden sollten. Die Bundesregierung geht weiterhin davon aus, daß auch nach dem Vorschlag des Bundesrates unter Berücksichtigung des Absatzes 2 Satz 2 der Regierungsvorlage — wie von der Bundesregierung beabsichtigt — sichergestellt ist, daß die Befreiung nach Nummer 2 ihre Grenzen dort findet, wo zum Ausgleich der berührten Belange eine Planänderung erforderlich ist.

Zu 7. (Artikel 1 Nr. 11 Buchstabe b — § 33 Abs. 2 nach Satz 1 BBauG —)

Die Bundesregierung wird im weiteren Gesetzgebungsverfahren prüfen, ob eine gesetzliche Regelung mit dem gewollten Sinngehalt möglich und

erforderlich ist. Es müßte weiter geprüft werden, ob aus systematischen oder rechtlichen Gründen eine Gleichstellung des Flächennutzungsplans mit dem Bebauungsplan in § 33 oder in § 35 zu treffen ist.

Zu 8. (Artikel 1 nach Nummer 11 — § 34 nach Abs. 2 BBauG —)

Auf die Gegenäußerung der Bundesregierung zu den Vorschlägen des Bundesrates zu 9. (Artikel 1 nach Nummer 11 — § 35 BBauG —) wird wegen des Sachzusammenhangs Bezug genommen.

Zu 9. (Artikel 1 nach Nummer 11 — § 35 BBauG —)

Die Bundesregierung sieht sich aus den in der Begründung zur Regierungsvorlage dargelegten Gründen (vgl. A. Allgemeines, Nummer 5) z. Z. nicht in der Lage, zu den Vorschlägen des Bundesrates zu den §§ 34 und 35 abschließend Stellung zu nehmen. Ergänzend zu den in der Begründung erwähnten Maßnahmen hat der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau in Zusammenarbeit mit den kommunalen Spitzenverbänden einen Fragenkatalog erarbeitet, der Gemeinden unterschiedlicher Größe und in Gebieten mit unterschiedlicher Siedlungsstruktur in den einzelnen Bundesländern von den kommunalen Spitzenverbänden zur Beantwortung vorgelegt werden soll. In diesem Fragenkatalog werden auch die Probleme angesprochen, die den Vorschlägen des Bundesrates zugrunde liegen. Sollte sich aufgrund der Untersuchung ergeben, daß die Probleme nur durch eine Änderung der §§ 34 und 35 zu lösen sind, wird die Bundesregierung eine Änderung dieser Vorschriften im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens vorschlagen.

Zu 10. (Artikel 1 Nr. 17 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa — § 77 Abs. 1 Nr. 1 BBauG —)

Dem Anliegen des Bundesrates, die vorzeitige Besitzeinweisung nach § 77 Abs. 1 Nr. 1 in Flächen zu ermöglichen, die im Rahmen einer Umlegung zwar im privaten Eigentum bleiben sollen, an denen aber aufgrund eines Bebauungsplans Leitungsrechte zu begründen sind, wird zugestimmt.

Diesem Anliegen wird durch die Formulierung „Flächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 21“ genügt; der Einbeziehung der Nummern 12 bis 14 des § 9 Abs. 1 bedarf es nicht. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen der Nummer 21 erstrecken sich grundsätzlich nämlich nicht nur auf Versorgungsleitungen, sondern auch auf die leitungsähnlichen Versorgungsanlagen (Nummer 13); im übrigen bezieht sich Nummer 13 lediglich auf die Trassenführung, nicht aber auf die zu belastenden Flächen, in die die vorzeitige Besitzeinweisung zu erfolgen hat. Was für die Versorgungsleitungen und -anlagen der Nummer 13 gilt, trifft entsprechend auf die Flächen für die Entsorgung nach Nummer 14 zu; auch sie werden von den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen der Nummer 21 erfaßt. Schließlich gehören in dem hier behandelten Zusammenhang die Versorgungsflächen im Sinne der Num-

mer 12 entweder zu den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen der Nummer 21 oder zu den Flächen im Sinne des § 55 Abs. 2 und 5.

Soweit private Flächen für größere (nicht leitungsähnliche) Ver- oder Entsorgungsanlagen vorgesehen sind und nicht von § 9 Abs. 1 Nr. 21 oder § 55 Abs. 2 und 5 erfaßt werden, sollte eine vorzeitige Besitzeinweisung erst nach Aufstellung des Umlegungsplans gemäß § 77 Abs. 1 Nr. 2 möglich sein. Die Begründung des Bundesrates stellt im übrigen auch nur auf private mit Leitungsrechten zu belastende Grundstücke ab.

Zu 11. (Artikel 1 nach Nummer 20 — § 116 Abs. 1 BBauG —,

Artikel 1 nach Nummer 24 — § 164 BBauG —,

Artikel 1 Nr. 26 — §§ 183 ff. BBauG —)

Die Bundesregierung bejaht das Anliegen des Bundesrates, die zwangsweise Verschaffung des tatsächlichen Besitzes bei einer vorzeitigen Besitzeinweisung zu erleichtern und zu beschleunigen. Sie ist allerdings der Auffassung, daß es zur Erreichung dieses Zwecks der Änderung des § 116 Abs. 1 nicht bedarf. Diese Bestimmung enthält nur Vorschriften über die Voraussetzungen und die Wirkung der vorzeitigen Besitzeinweisung, nicht über deren Vollziehbarkeit. Die Vollziehbarkeit sollte wie in der Verwaltungsgerichtsbarkeit bei den Rechtsbehelfen, also in § 164 geregelt werden. Darüber hinaus sollte eine dem neu zu fassenden § 164 entsprechende Regelung für das Verwaltungsvorverfahren in § 155 vorgesehen werden.

Mit diesen Maßgaben kann dem Anliegen des Bundesrates bei Berücksichtigung des erforderlichen Überleitungsrechts wie folgt entsprochen werden:

a) Nach Nummer 21 ist folgende Nummer 21 a einzufügen:

„21 a. Dem § 155 wird folgender Absatz 2 angefügt:

„(2) Ist ein Vorverfahren vorgesehen, hat der Widerspruch gegen eine vorzeitige Besitzeinweisung keine aufschiebende Wirkung. § 80 Abs. 4 und 5 der Verwaltungsgerichtsordnung ist entsprechend anzuwenden.“

b) Nach Nummer 24 ist folgende Nummer 24 a einzufügen:

„24 a. § 164 erhält folgende Fassung:

„§ 164

Anfechtung einer vorzeitigen
Besitzeinweisung

Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung gegen eine vorzeitige Besitzeinweisung hat keine aufschiebende Wirkung. § 80 Abs. 5 der Verwaltungsgerichtsordnung ist entsprechend anzuwenden.“

c) Der Nummer 28 ist folgender § 183 g anzufügen:

„§ 183 g
Überleitungsvorschriften
für die vorzeitige Besitzeinweisung

Ist vor dem ...¹⁾ 1979 ein Beschluß über die vorzeitige Besitzeinweisung ergangen, sind die Vorschriften der §§ 155 und 164 in der bis zum ...²⁾ 1979 geltenden Fassung anzuwenden.“

Die Änderungsvorschläge werden im einzelnen wie folgt begründet:

Zu a) — § 155 Abs. 2 —

Um die sofortige Vollziehung einer vorzeitigen Besitzeinweisung sicherzustellen, soll bereits in einem von der Landesregierung vorgesehenen Verwaltungsvorverfahren die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs ausgeschlossen werden (Satz 1). Andererseits soll aber vor allem in den Fällen, in denen das Verwaltungsvorverfahren längere Zeit in Anspruch nimmt und die sofortige Vollziehung der vorzeitigen Besitzeinweisung vollendete Tatsachen schafft, die Widerspruchsstelle die Vollziehung der vorzeitigen Besitzeinweisung aussetzen können. Setzt die Widerspruchsstelle die Vollziehung nicht aus, so soll darüber hinaus das Gericht die Möglichkeit haben, die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs auf Antrag anzuordnen. Beides soll dadurch sichergestellt werden, daß § 80 Abs. 4 und 5 VwGO für entsprechend anwendbar erklärt wird (Satz 2).

Zu b) — § 164 —

Auf die Begründung zum gesetzlichen Ausschluß der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs und zur Anordnung dieser aufschiebenden Wirkung auf Antrag (vgl. zu a) wird für die entsprechende Regelung in § 164 hingewiesen. In dieser Bestimmung wird nunmehr ausdrücklich vorgesehen, daß der Antrag auf gerichtliche Entscheidung gegen eine vorzeitige Besitzeinweisung keine aufschiebende Wirkung hat (Satz 1). Zwangsmaßnahmen zur Verschaffung des tatsächlichen Besitzes sollen zukünftig nicht mehr der Zustimmung des Gerichts bedürfen. Statt dessen soll das Gericht auf Antrag die Möglichkeit haben — entsprechend der Regelung in § 155 Abs. 2 (neu) —, die aufschiebende Wirkung des Antrags auf gerichtliche Entscheidung entsprechend § 80 Abs. 5 VwGO (i. V. m. Absatz 2 Nr. 3) anzuordnen (Satz 2).

Zu c) — § 183 g —

Die vorgesehenen Überleitungsvorschriften für die vorzeitige Besitzeinweisung und deren Vollziehbarkeit stellen darauf ab, daß das bisher geltende Recht weiterhin Anwendung findet, wenn bereits vor Inkrafttreten dieses Gesetzes der Besitzeinweisungsbeschluß ergangen ist.

Zu 12. (Artikel 1 Nr. 21 — § 125 Abs. 1 a vor Nummer 1 BBauG —)

Dem Vorschlag wird mit dem Hinweis zugestimmt, daß entsprechend der Tendenz in der Rechtsprechung

¹⁾ Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes

²⁾ Tag vor Inkrafttreten dieses Gesetzes

die Grundzüge der Planung die der Planung zugrunde liegende Abwägung in ihren tragenden Gründen abdecken. Auf die Gegenäußerung zu Nummer 6 wird Bezug genommen.

Die Bundesregierung schlägt demgemäß — unter Vornahme einer redaktionellen Änderung in Nummer 2 — folgende Fassung des § 125 Abs. 1 a vor:

„(1 a) Die Rechtmäßigkeit der Herstellung von Erschließungsanlagen wird durch Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt, wenn die Abweichungen mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind und

1. hinter den Festsetzungen zurückbleiben oder
2. die Erschließungsbeitragspflichtigen nicht mehr als bei einer plangemäßen Herstellung belastet werden und die Abweichungen die Nutzung der betroffenen Grundstücke nicht wesentlich beeinträchtigen.“

Zu 13. (Artikel 1 nach Nummer 21 — § 137 Abs. 1 BBauG — und nach Artikel 2)

Dem Vorschlag des Bundesrates wird nicht zugestimmt.

§ 137 Abs. 1 ist durch die Novelle zum Bundesbaugesetz mit der Absicht geändert worden, leistungsfähige Gutachterausschüsse zu schaffen. Der Vorschlag des Bundesrates wirkt diesem Anliegen entgegen.

Die erwähnte Änderung des § 137 Abs. 1 ist seinerzeit im Gesetzgebungsverfahren eingehend beraten worden. Es bestand Einigkeit darüber, daß Gutachterausschüsse, die für den Bereich einer oder mehrerer kleiner Gemeinden gebildet sind, „in der Regel keine befriedigende Arbeit leisten können, weil ihr Einzugsgebiet zu klein und das Vergleichsmaterial zu gering ist“. Lediglich im Einzelfall sollten die Landesregierungen bestimmen können, daß Gutachterausschüsse bei kreisangehörigen Gemeinden verbleiben oder eingerichtet werden, wenn die Erfüllung ihrer Aufgaben gewährleistet ist. Mit dieser Ausnahmeregelung hat der Gesetzgeber den Gebietsreformen und der damit verbundenen „Einkreisung“ großer leistungsfähiger Städte hinreichend Rechnung getragen.

Aufgrund des Überleitungsrechts sind — von den vorstehenden Ausnahmen abgesehen — die Aufgaben der für kreisangehörige Gemeinden eingerichteten Gutachterausschüsse erst vor wenigen Monaten auf die für einen größeren Zuständigkeitsbereich gebildeten Gutachterausschüsse übergegangen. Eine erneute Änderung des § 137 Abs. 1 wäre zu diesem Zeitpunkt insbesondere für die Praxis nicht vertretbar.

Zu 14. (Artikel 1 Nr. 22 — § 155 a Abs. 4 Nr. 1 Buchstabe c und Satz 2 BBauG —)

Dem Vorschlag des Bundesrates wird nicht zugestimmt. Die Bundesregierung teilt nicht die Auffassung, durch die im Regierungsentwurf vorgesehene Regelung werde das Instrumentarium der Flächen-

nutzungsplanung entwertet. Durch diese Regelung soll in voller Übereinstimmung mit den im übrigen vom Bundesrat gebilligten Erweiterungen des § 155 a lediglich verhindert werden, daß aufgrund eines bei § 2 Abs. 2 und § 8 Abs. 2 bis 4 des Entwurfs bestehenden und gesetzgeberisch nicht weiter konkretisierbaren Interpretationsspielraums in einer nicht vertretbaren Zahl von Fällen Nichtigkeitsfolgen ausgelöst werden, obwohl der Bebauungsplan den materiell-rechtlichen Erfordernissen des § 1 Abs. 6 und 7 voll entspricht. Auch die Einhaltung der Voraussetzungen des § 1 Abs. 6 und 7 erfordert eine weitgehende Berücksichtigung der Vorgaben des Flächennutzungsplans. Der Regierungsentwurf vermeidet also lediglich Nichtigkeitsfolgen bei geringfügigen Verstößen gegen das Prinzip des Entwickelns von Bebauungsplänen aus Flächennutzungsplänen. Darüber hinaus bleibt die Pflicht der Gemeinde unberührt, § 2 Abs. 2 und § 8 Abs. 2 bis 4 des Entwurfs zu beachten.

Der Vorschlag des Bundesrates zielt ersichtlich darauf ab, als Sanktion für das Überschreiten der gesetzlich gesetzten Grenzen des „Entwickelns“ in den Fällen die Nichtigkeit des Bebauungsplans weiterhin beizubehalten, in denen nach Landesrecht die Genehmigung für Bebauungspläne einerseits und Flächennutzungspläne andererseits kommunalen Stellen (Landkreisen) und staatlichen Behörden (Regierungspräsidien) obliegt. Der Vorschlag der Bundesregierung zur Erweiterung des § 155 a ist wesentlich dadurch mit bestimmt, daß die Genehmigungsbehörden weiterhin uneingeschränkt die Einhaltung der Vorschriften zu prüfen haben, deren gelegentliche Verletzung andererseits nicht unbedingt zur Nichtigkeit der Planung führen soll, zumal die Frage, ob eine Vorschrift im Einzelfall verletzt worden ist, vielfach erst nach vielen Jahren durch die — sich ändernde — Rechtsprechung festgestellt wird. Es liegt nach Auffassung der Bundesregierung in der Verantwortung und in den Möglichkeiten der Länder, durch entsprechende Rechtsgestaltungen und sonstige Vorkehrungen die Einhaltung auch der Vorschriften des § 8 Abs. 2 bis 4 der Regierungsvorlage im Genehmigungsverfahren sicherzustellen. Im übrigen geht die Bundesregierung davon aus, daß die Gemeinden selbst und bei verteilter Zuständigkeit auch die Genehmigungsbehörden grundsätzlich rechtmäßig handeln. Schließlich muß auch in Fällen des § 8 Abs. 2 bis 4 dem Schutz des berechtigten Vertrauens auf in Kraft getretene Bebauungspläne, die dem Abwägungsgebot entsprechen, Vorrang gegeben werden vor möglichen Schwierigkeiten in der Bewältigung von behördlichen Zuständigkeitsproblemen.

Zu 15. (Artikel 1 Nr. 23 Buchstabe a — § 156 Abs. 1 Nr. 3 a BBauG —)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates zu.

Zu 16. (Artikel 1 nach Nummer 29 — § 188 nach Abs. 2 BBauG —)

Dem Vorschlag des Bundesrates wird mit folgender Maßgabe zugestimmt:

In § 188 wird nach Absatz 2 folgender Absatz 2 a eingefügt:

„(2 a) Im Land Berlin ist ein vorzeitiger Bebauungsplan nach Maßgabe des § 8 Abs. 4 auch zulässig, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

Zu 17. (Artikel 2 — StBauFG —)

Die Bundesregierung hat bereits in ihrer Antwort auf die Große Anfrage der Fraktionen der SPD und FDP zur Städtebaupolitik (BT-Drucksache 8/2085) darauf hingewiesen, daß „Maßnahmen mittlerer Intensität“ im Bereich der städtebaulichen Erneuerung und Modernisierung erforderlich sind. In diesem Zusammenhang kann auf die kombinierten Modernisierungs- und Städtebauprogramme hingewiesen werden, die von einigen Ländern und Gemeinden entwickelt worden sind, um die Modernisierungstätigkeit durch städtebauliche Maßnahmen im Rahmen der Verbesserung des Wohnumfelds sinnvoll zu ergänzen.

Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme keine konkreten Vorschläge unterbreitet, wie die von ihm geforderten „vereinfachten Erneuerungsmaßnahmen“ ausgestaltet werden sollen. Regelungen über solche Maßnahmen bedürfen einer sehr sorgfältigen Vorbereitung. Sie müssen insbesondere auch mit denjenigen erörtert werden, die in der Praxis mit der städtebaulichen Erneuerung und mit der Modernisierung befaßt sind.

Die Erarbeitung eines abgestimmten Regelungsentwurfs ist daher kurzfristig nicht möglich. Die Bundesregierung wird die seit längerer Zeit angestellten Prüfungen beschleunigt fortsetzen.

Zu 18. (Artikel 2 Nr. 1 Buchstabe b — § 4 Abs. 2 b StBauFG —)

Die Bundesregierung teilt zwar nicht die Auffassung des Bundesrates, mit Satz 2 des § 4 Abs. 2 b werde eine dritte Stufe im Rahmen der Sozialplanung eingeführt. Sie wird aber im weiteren Gesetzgebungsverfahren prüfen, ob die in Satz 2 vorgesehenen „allgemeinen“ Darlegungen und Vorstellungen zu dem für die Verwaltungspraxis möglicherweise belastenden Umkehrschluß führen, daß die Grundsätze für den Sozialplan unter allen Umständen „konkrete“ Darlegungen und Vorstellungen enthalten müssen. Es ist nämlich nach geltendem Recht davon auszugehen, daß die Grundsätze für den Sozialplan nur die erkennbaren, d. h. die offensichtlichen nachteiligen Auswirkungen aufzuzeigen haben; dies ist der Gemeinde allerdings zuzumuten.

Zu 19. (Artikel 2 Nr. 2 — § 8 Abs. 1 Satz 3 StBauFG —)

Die Bundesregierung stimmt einerseits dem Ergänzungsvorschlag zu, da er klarstellt, daß der an § 8 Abs. 1 anzufügende Satz 3 keine spezielle, von den

§§ 29 bis 38 BBauG losgelöste Zulässigkeitsnorm enthält. Zur Vermeidung von Mißverständnissen ist aber klarzustellen, daß unter den Voraussetzungen des Satzes 3 nur Maßnahmen „der Gemeinde“ zur Durchführung der Sanierung vor Rechtsverbindlichkeit des Sanierungsbebauungsplans zulässig sind. § 8 Abs. 1 spricht nur den Verantwortungsbereich der Gemeinde an.

Eine entsprechende Vorschrift für private Vorhaben ist in § 10 Abs. 7 vorgesehen (vgl. zu 20. — Artikel 2 Nr. 3 —).

Zu 20. (Artikel 2 Nr. 3 — § 10 Abs. 7 StBauFG —)

Der Vorschlag der Bundesregierung zu § 10 Abs. 7 soll dem Anliegen des Bundesrates bereits Rechnung tragen. Die in § 10 Abs. 7 nicht ausdrücklich erwähnten Zulässigkeitsvorschriften der §§ 29 bis 38 BBauG gelangen nach der Rechtsauffassung der Bundesregierung mittelbar über die Anwendung des im Vorschlag der Bundesregierung genannten § 15 zur Anwendung. Die Bundesregierung wird aber im weiteren Gesetzgebungsverfahren prüfen, ob darüber hinaus eine dem § 8 Abs. 1 Satz 3 entsprechende Klarstellung (vgl. zu 19. — Artikel 2 Nr. 2 —) in § 10 Abs. 7 geboten ist.

Zu 21. (Artikel 2 Nr. 5 Buchstabe b — § 39 Abs. 1 Satz 3 StBauFG —)

Die Bundesregierung stimmt der vorgeschlagenen Änderung nicht zu.

Der Vorschlag geht über eine „Klarstellung“ hinsichtlich der Förderung von Neubauvorhaben für die Fälle hinaus, in denen die Gemeinde selbst Baumaßnahmen übernehmen muß. Er bedeutet, daß z. B. ganz allgemein auch frei finanzierte Wohnungsbauvorhaben mit Mitteln nach dem Städtebauförderungsgesetz gefördert werden können. Dies widerspricht dem im Städtebauförderungsgesetz enthaltenen Grundsatz, daß die Finanzierung von Bauvorhaben dem Bauherrn obliegt. Eine Bezuschussung von privaten Neubaumaßnahmen stünde auch mit den Grundsätzen der Wohnungsbauförderung nicht im Einklang.

Die in der Begründung des Vorschlages des Bundesrates angeführten standortbedingten Mehrkosten können zu einer Erhöhung der Darlehensförderung nach § 45 Abs. 2 bis 5 führen, wenn sie nicht den zuschußfähigen Kosten der Ordnungsmaßnahmen zugerechnet werden können.

Zu 22. (Artikel 2 nach Nummer 5 — § 40 Abs. 2 StBauFG —)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates unter Zurückstellung von Bedenken zu.

Sanierungsmaßnahmen können nach dem Städtebauförderungsgesetz grundsätzlich nur gefördert werden, wenn aufgrund der vorbereitenden Untersuchungen die Sanierungsbedürftigkeit des Gebiets feststeht und es förmlich festgelegt ist. Grundsätzlich ist nur dann der Einsatz von Mitteln der öffent-

lichen Hand für sog. Durchführungsmaßnahmen gerechtfertigt. Die Förderung von Durchführungsmaßnahmen vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets birgt die Gefahr in sich, daß Gebiete gefördert werden, bei denen sich später aus Untersuchungen ergibt, daß sie nicht sanierungsbedürftig sind. Dies würde eine Fehleinsetzung und nicht gewünschte Streuung der ohnehin knappen Mittel für die Städtebauförderung bedeuten.

Nach dem Vorschlag des Bundesrates soll jedoch die vorzeitige Förderung von Durchführungsmaßnahmen auf Einzelfälle beschränkt und nur dann zulässig sein, wenn die Landesregierung oder die von ihr bestimmte Stelle zugestimmt hat. Diese Voraussetzungen dürften hinreichend sicherstellen, daß Förderungen vermieden werden, die sich später als nicht vertretbar herausstellen.

Zu 23. (Artikel 2 nach Nummer 5 a (neu) — § 40 Abs. 3 StBauFG —)

Die Bundesregierung stimmt der vorgeschlagenen Änderung nicht zu.

Die Bereitstellung gemeindeeigener Grundstücke stellt für die Sanierung keinen Erwerbsstatbestand dar; eine Förderung würde eine Finanzierung früher einmal erworbener gemeindeeigener Grundstücke bedeuten und unmittelbar die Bundes- und Landesmittel mehrerer Jahresprogramme binden. Eine solche Auswirkung ist förderungspolitisch nicht vertretbar. Im übrigen sollen die Gemeinden nach der ebenfalls vom Bundesrat kürzlich beschlossenen Änderung der StBauFVwV bei der endgültigen Abrechnung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen einen „Wertausgleich“ für die kostenlos eingebrachten Altgrundstücke erhalten. Somit haben die Gemeinden diese Grundstücke lediglich kostenlos vorzuhalten.

Zu 24. (Artikel 2 Nr. 7 — § 43 Abs. 1 Satz 4 StBauFG —)

Dem Vorschlag des Bundesrates wird zugestimmt.

Die Bundesregierung geht dabei davon aus, daß ohne gesicherte Beurteilungsgrundlagen eine sachgerechte Pauschalierung aus der Natur der Sache nicht möglich ist; einer ausdrücklichen gesetzlichen Regelung bedarf es daher nicht.

Zu 25. (Artikel 2 nach Nummer 7 — § 44 StBauFG —)

Die Bundesregierung erhebt gegen den Vorschlag des Bundesrates keine Einwendungen.

Zu 26. (Artikel 2 nach Nummer 7 a (neu) — § 49 Abs. 1 StBauFG —)

Dem Vorschlag des Bundesrates wird nicht zugestimmt.

Mit dem Vorschlag soll erreicht werden, daß auch bei der ordentlichen Kündigung eines Mietverhältnisses im Zusammenhang mit Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz die Umzugskosten

von der öffentlichen Hand getragen werden. Hierfür besteht keine Notwendigkeit. Soweit in einzelnen Fällen eine besondere Situation besteht, kann ein Härteausgleich nach § 85 gewährt werden. Darüber hinaus hätte die vorgeschlagene Änderung des § 49 grundsätzliche Bedeutung für andere Maßnahmen, z. B. im Bereich des Städte- oder Straßenbaus; hier müßten dann auch bei ordentlicher Kündigung von Mietverhältnissen im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz die Umzugskosten vergütet werden.

Zu 27. (Artikel 2 Nr. 8 Buchstabe b — § 50 Abs. 2 StBauFG —)

Die Bundesregierung erhebt gegen den Vorschlag, einen Rechtsanspruch in § 50 Abs. 2 Satz 2 nicht vorzusehen, keine Einwendungen. Sie geht aber davon aus, daß aus verfassungsrechtlichen Gründen (Übermaßverbot) auch ohne ausdrückliche Regelung ein Anspruch auf Abschluß der Sanierung für einzelne Grundstücke besteht, wenn die Verwirklichung des Sanierungszwecks durch Nebenbestimmungen (z. B. Auflagen, § 36 Verwaltungsverfahrensgesetz) oder öffentlich-rechtliche Vereinbarungen (§§ 54 und 56 Verwaltungsverfahrensgesetz) rechtlich gesichert werden kann.

Zu 28. (Artikel 2 nach Nummer 10 — § 85 Abs. 2 StBauFG —)

Dem Vorschlag des Bundesrates wird nicht zugestimmt.

Der Härteausgleich muß auf die im Gesetz abschließend genannten Fälle beschränkt bleiben, um Mißbräuche zu vermeiden. Es ist auch kein Grund ersichtlich, insoweit von der vergleichbaren Regelung im Bundesbaugesetz (§§ 122 a und 122 b) abzuweichen.

Die Bundesregierung wird jedoch prüfen, ob die in § 85 Abs. 2 genannten Tatbestände den Bedürfnissen der Praxis gerecht werden.

Zu 29. (Artikel 2 nach Nummer 11 — § 92 nach Abs. 7 StBauFG —)

Die Bundesregierung stimmt der Sonderregelung für das Land Berlin in § 92 nicht zu: Übergeleitete städtebauliche Pläne sind auch in anderen Städten und Gemeinden vorhanden; das Land Berlin befindet sich insoweit nicht in einer Sondersituation. Die Begründung von Baurechtsansprüchen nach Maßgabe des § 34 BBauG im Widerspruch zu übergeleiteten Plänen ist keine sachgerechte Regelung. Die Ziele und Zwecke der Sanierung sind nämlich für die Zulässigkeit von Bauvorhaben, die im Gegensatz zu übergeleiteten Plänen stehen, kein ausreichend rechtfertigender Maßstab; auch § 15 hat als Verbotsnorm keine die Zulässigkeit von Vorhaben begründende Wirkung. Im übrigen hat es das Land Berlin in der Hand, übergeleitete städtebauliche Pläne aufzuheben, auch wenn dies in Form einer Rechtsverordnung geschehen muß.