

Beschlußempfehlung und Bericht

**des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
(15. Ausschuß)**

zu dem von der Bundesregierung eingebrachten

**Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und
zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht
— Drucksache 8/2451 —**

**zu dem von den Abgeordneten Dr. Möller, Nordlohne, Niegel, Dr. Dollinger,
Dr. Jahn (Münster), Dr. Schneider, Dr. Waffenschmidt, Link, Metz,
Sauter (Epfendorf), Dr. Jenninger, Rawe, Dr. Kunz (Weiden), Tillmann,
Carstens (Emstek) und Genossen und der Fraktion der CDU/CSU
eingebrachten**

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes
— Drucksache 8/1970 —**

A. Problem

Die anhaltende Kritik und das Unbehagen über die zunehmende Bürokratisierung fast aller Lebensbereiche richten sich zu einem nicht unwesentlichen Teil auch gegen die Dauer der Genehmigungsverfahren im Bauwesen und die sich daraus ergebenden Investitionshemmnisse und -schwierigkeiten für das Bausehen. Nicht zuletzt im Zusammenhang mit dem ungünstigen Verlauf der Baukonjunktur im Jahre 1977 sind daher in der Öffentlichkeit sowie auch von den Fraktionen des Deutschen Bundestages verstärkt Forderungen nach einer Vereinfachung

und Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren sowie einem Abbau der bestehenden Investitionshemmnisse im Städtebaurecht erhoben worden.

Der Bundesgesetzgeber kann durch die Straffung und Vereinfachung von Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes nur einen begrenzten Beitrag zur Entbürokratisierung und Vereinfachung von Verfahren im Städtebaurecht leisten. Notwendig ist vielmehr, daß auch die Länder und Gemeinden innerhalb ihres Zuständigkeitsbereichs für das Bauordnungsrecht und den Vollzug des Baurechts gleichgerichtete Maßnahmen ergreifen.

Zu Schwierigkeiten in der Praxis mit der Folge von Investitionshemmnissen hat auch die Anwendung der Vorschriften über die Zulässigkeit von Bauvorhaben im unbeplanten Innen- und im Außenbereich gemäß der §§ 34 und 35 des Bundesbaugesetzes geführt. Die mit der am 1. Januar 1977 in Kraft getretenen Novelle zum Bundesbaugesetz beschlossenen Änderungen zu diesen Bestimmungen haben nicht die erhofften Verbesserungen und Erleichterungen in diesem Bereich gebracht.

B. Lösung

Der vorliegende Gesetzentwurf sieht zur Beschleunigung der Genehmigungsverfahren und zum Abbau bürokratischer Hemmnisse im Bauwesen sowie zur Erleichterung des Bauens im Innen- und im Außenbereich im wesentlichen vor:

Im Bereich des Bundesbaugesetzes:

- Die Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen werden vereinfacht und beschleunigt. Den Verfahrensbeteiligten soll zur Abgabe ihrer Stellungnahme jeweils eine angemessene Frist gesetzt werden. Die Inkraftsetzung von Teilen eines Flächennutzungsplans wird erleichtert.
- Die Baugenehmigungsverfahren sollen durch die Bindung an Fristen beschleunigt werden.
- Zur Erleichterung des Bodenverkehrs wird die Genehmigungspflicht für Auflassungen gestrichen.
- Die Gemeinden werden ermächtigt, durch Satzung Gebiete mit besonderer Wohnsiedlungsstruktur, insbesondere mit historisch entstandener Streu- oder Bandbebauung als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen.
- Die Erweiterung zulässigerweise im Außenbereich errichteter Wohngebäude und gewerblicher Betriebe wird erleichtert.
- Die Verfahren in der Baulandumlegung werden beschleunigt.
- Das Grenzregelungsverfahren wird erleichtert und fortentwickelt.

- Die Vorschriften über die Heilung mangelhafter Bauleitpläne werden erweitert und verbessert.

Im Bereich des Städtebauförderungsgesetzes:

- Die Vorschriften über die vorbereitenden Untersuchungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden vereinfacht und praxisgerechter gestaltet.
- Die Ablösung des Ausgleichsbetrags im ganzen wird bereits vor Abschluß der Sanierung zugelassen. Der frühere Abschluß von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen bei einzelnen Grundstücken wird erleichtert.
- Förderungsrechtliche Bestimmungen werden vereinfacht.

Einstimmiger Beschluß

C. Alternativen

Der Gesetzentwurf der CDU/CSU zur Änderung des Bundesbaugesetzes — Drucksache 8/1970 — sowie die Vorschläge des Bundesrates zur Änderung der §§ 34 und 35 des Bundesbaugesetzes in Nummern 8 und 9 seiner Stellungnahme zu der Gesetzesvorlage der Bundesregierung — Drucksache 8/2451 — haben mit der Annahme der vom Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau empfohlenen Gesetzesvorlage ihre Erledigung gefunden.

Die CDU/CSU hat darüber hinaus im Verlauf der Ausschußberatungen zu dem vorliegenden Gesetzentwurf beantragt, für den unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 des Bundesbaugesetzes auch die bauliche Erweiterung für vorhandene gewerbliche Betriebe im Blick auf die Probleme in den sogenannten Gemengelagen (Nebeneinander von Industrie und Wohnnutzung) zu erleichtern sowie im Bereich der Städtebauförderung ein vereinfachtes städtebauliches Erneuerungsverfahren einzuführen. Die Ausschußmehrheit hat sich wegen der Komplexität und Schwierigkeit beider Regelungsmaterien außerstande gesehen, die Vorschläge noch innerhalb des vorliegenden Gesetzesvorhabens zu verwirklichen. Der Ausschuß hält indessen insgesamt einmütig die Klärung beider Problembereiche für dringlich. Die Bundesregierung wird daher in einem Entschließungsantrag aufgefordert, so schnell wie möglich entsprechende Überprüfungen anzustellen und gesetzliche Regelungen vorzubereiten.

D. Kosten

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

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

1. den Gesetzentwurf der Bundesregierung — Drucksache 8/2451 — in der aus der nachstehenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen,
2. daß mit der Annahme der Gesetzesvorlage in Nummer 1 der Gesetzentwurf der Fraktion der CDU/CSU — Drucksache 8/1970 — seine Erledigung gefunden hat,
3. die zu diesen Gesetzentwürfen eingegangenen Eingaben und Petitionen für erledigt zu erklären,
4. folgende EntschlieÙung anzunehmen:
 - a) Der Deutsche Bundestag vermag innerhalb seines gesetzlichen Zuständigkeitsbereichs durch die beschlossenen Änderungen des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes tatsächlich nur einen begrenzten Beitrag zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht zu leisten. Er appelliert daher an die Länder und Gemeinden, auch innerhalb ihres Verantwortungs- und Zuständigkeitsbereichs für das Bauordnungsrecht und den Vollzug des Baurechts alle geeigneten Maßnahmen zu ergreifen, um bestehende Hemmnisse und Schwierigkeiten abzubauen.
 - b) Der Deutsche Bundestag ist sich bewußt, daß in Gebieten mit engem Nebeneinander von gewerblichen Anlagen und Wohnnutzungen Probleme bestehen, die sich auf die notwendigen Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen an den gewerblichen Anlagen nachteilig auswirken. Die Bundesregierung wird daher beauftragt zu prüfen, worauf diese Probleme beruhen, insbesondere ob sie städtebaurechtlicher oder immissionsschutzrechtlicher Natur sind, und den Deutschen Bundestag sobald wie möglich über die Ergebnisse der Überprüfung zu unterrichten und gleichzeitig gegebenenfalls Vorschläge für gesetzliche Regelungen vorzulegen.
 - c) Der Deutsche Bundestag hält darüber hinaus eine gesetzliche Regelung von Förderungsmaßnahmen zwischen Modernisierung und Sanierung (vereinfachte städtebauliche Erneuerung) für erforderlich. Die Bundesregierung wird deshalb aufgefordert, alsbald die von ihr bereits in Aussicht gestellte Initiative dafür zu ergreifen. Die im Verlauf der Ausschußberatungen zum Gesetzentwurf der Bundesregierung — Drucksache 8/2451 — in diesem Zusammenhang von der Fraktion der CDU/CSU gestellten Anträge zur Änderung des Städtebauförderungsgesetzes sollen bei der Vorbereitung dieses Entwurfs geprüft werden.

Bonn, den 16. Mai 1979

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Dr. Schneider
Vorsitzender

Dr. Möller
Berichterstatter

Waltemathe

Zusammenstellung

des Entwurfs eines Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren
und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht

— Drucksache 8/2451 —

mit den Beschlüssen des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen
und Städtebau (15. Ausschuß)

Entwurf

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

Anderung 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.“

Beschlüsse des 15. Ausschusses

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

Anderung 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. **unverändert**

2. § 2 a wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird die Zahl „6“ durch die Zahl „7“ ersetzt.

b) Nach Absatz 6 wird folgender Absatz 7 angefügt:

„(7) Wird der Entwurf des Bebauungsplans nach der Auslegung (Absatz 6) geändert oder ergänzt, kann die Gemeinde, **wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, eine eingeschränkte Beteiligung durchführen. Sie hat anstelle der erneuten Auslegung den Beteiligten Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. In dieses Verfahren sind einzubeziehen**

1. **die von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke,**

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

2. die den betroffenen Grundstücken benachbarten Grundstücke und
3. die von den Änderungen oder Ergänzungen in ihren Aufgaben berührten Träger öffentlicher Belange.

Die Gemeinde soll diesen Beteiligten für die Abgabe ihrer Stellungnahmen eine angemessene Frist setzen. Die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen sind als Bedenken und Anregungen nach Absatz 6 Satz 4 und 6 zu behandeln."

2 a. § 6 Abs. 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Die Genehmigung kann unter Auflagen erteilt werden, durch die nach Absatz 2 bestehende Versagungsgründe ausgeräumt werden. Können Versagungsgründe nicht ausgeräumt werden, kann die höhere Verwaltungsbehörde auf Antrag der Gemeinde räumliche oder sachliche Teile des Flächennutzungsplans von der Genehmigung ausnehmen, wenn sich die ausgenommenen Teile nicht auf den übrigen Inhalt des Flächennutzungsplans auswirken können; die Verpflichtung der Gemeinde, für das ganze Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan aufzustellen, bleibt unberührt.“

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.*“

3. § 8 wird wie folgt geändert:

- a) unverändert
- b) Folgende Absätze 3 und 4 werden angefügt:
„(3) unverändert

(4) Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan).“

3 a. § 9 a wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 Satz 2 wird „§ 31 Abs. 2“ durch „§ 31 Abs. 2 und 3“ ersetzt.
- b) In Absatz 8 Satz 2 wird „§ 2 a Abs. 6“ durch „§ 2 a Abs. 6 und 7“ ersetzt.

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

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)."

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. unverändert
2. unverändert

Die Gemeinde soll diesen Beteiligten für die Abgabe ihrer Stellungnahmen eine angemessene Frist setzen. Widersprechen diese innerhalb der Frist 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. unverändert

6. § 19 wird wie folgt geändert:

a) unverändert

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

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

1. unverändert
2. unverändert
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 **oder nach den Angaben der Beteiligten der Vorbereitung einer Bebauung oder kleingärtnerischen Dauernutzung dient;**

4. unverändert

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

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 Vorbereitung 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,

c) unverändert

d) Absatz 5 wird wie folgt geändert:

aa) unverändert

aa1) In Nummer 1 wird das Wort „werden“ durch das Wort „wird“ ersetzt.

bb) unverändert

cc) unverändert

dd) unverändert

ee) Nummer 6 erhält als Nummer 4 folgende Fassung:

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

e) unverändert

7. § 20 erhält folgende Fassung:

„§ 20

Versagungsgründe

(1) Die Genehmigung ist zu versagen, wenn

1. unverändert
2. unverändert

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

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 bezweckt, 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 zwi-

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 **oder wenn die Teilung dazu dient, eine unzulässige Bebauung oder kleingärtnerische Dauernutzung vorzubereiten;**

4. unverändert

(2) Die Genehmigung kann auch versagt werden, wenn mit der Teilung

1. offensichtlich eine andere als die angegebene Nutzung bezweckt wird oder
2. unverändert

In den Fällen, in denen die Beteiligten nicht angegeben haben, daß die Teilung der Vorbereitung einer Bebauung oder kleingärtnerischen Dauernutzung dient, kann die Genehmigung auch versagt werden, wenn offensichtlich die Vorbereitung einer solchen unzulässigen Nutzung beabsichtigt ist. Den Beteiligten ist vor Versagung der Genehmigung Gelegenheit zu geben, sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern."

8. § 21 wird wie folgt geändert:

- a) unverändert

- b) In Absatz 2 Satz 2 **Vorsatz werden das Wort „Genehmigung" durch das Wort „Baugenehmigung" und „Nr. 1" durch „Nr. 1 bis 3" ersetzt.**

- c) unverändert

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

schen 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.“

9. unverändert

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. unverändert
2. städtebauliche Gründe die Abweichung rechtfertigen und die **Grundzüge** der Planung nicht berührt **werden** oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

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

b) unverändert

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

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 Festsetzung für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt. Die weiteren Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 oder 35 bleiben unberührt.“

11. § 33 erhält folgende Fassung:

„§ 33

**Zulässigkeit von Vorhaben
während der Planaufstellung**

In Gebieten, für die die Gemeinde beschlossen hat, einen Bebauungsplan aufzustellen, ist ein Vorhaben zulässig, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegenstehen wird, der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und die Erschließung gesichert ist. Entspricht dieser Bebauungsplan nicht den Bestimmungen des § 30, bleiben die weiteren Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens nach §§ 34 oder 35 unberührt.“

11a. In § 34 wird nach Absatz 2 folgender Absatz 2 a eingefügt:

„(2 a) Die Gemeinden können Gebiete mit besonderer Wohnsiedlungsstruktur, insbesondere mit historisch entstandener Streu- oder Bandbebauung durch Satzung als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn entweder die Zuordnung zu den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zweifelhaft ist oder die vorhandene Bebauung nicht alle Voraussetzungen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils erfüllt, die Gemeinde jedoch beabsichtigt, ihn zu einem solchen zu entwickeln. Die Festlegung nach Satz 1 setzt die Darstellung des Gebiets im Flächennutzungsplan voraus; § 8 Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden. § 8 Abs. 4 findet entsprechend Anwendung, wenn die Gemeinde beschlossen hat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, und nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß die Festlegung durch Satzung den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen wird. Die Verpflichtung nach § 1 Abs. 3, Bebauungspläne aufzustellen, bleibt unberührt. Absatz 2 Satz 3 bis 5 ist entsprechend anzuwenden.“

11b. § 35 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 5 wird wie folgt geändert:

aa) Nach Nummer 3 werden die Nummern 4 und 5 angefügt:

„4. für die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Wohngebäudes, wenn

a) der Eigentümer es längere Zeit selbst genutzt hat und die Erweiterung der angemessenen Versorgung des Eigentümers und seiner zum Haushalt gehö-

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

renden Familienangehörigen mit Wohnraum dient oder

b) durch Modernisierung der Gebrauchswert der Wohnungen verbessert werden soll und die im Zusammenhang mit der Modernisierung beabsichtigte Erweiterung geringfügig ist oder durch die Modernisierung erfordert wird; dies gilt entsprechend auch für ein Gebäude, das der Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung dient, oder

5. für die angemessene bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung notwendig ist, um die Fortführung des Betriebs zu sichern.“

bb) In Nummer 2 wird nach den Worten „zu errichten“ und dem Komma das Wort „oder“ gestrichen.

cc) In Nummer 3 wird der Punkt durch ein Komma ersetzt.

b) Absatz 7 wird Absatz 6; in Absatz 6 Satz 1 wird „Absätze 4 bis 6“ durch „Absätze 4 und 5“ ersetzt.

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 Verwaltungsverfahren 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 bis 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.“

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 Verwaltungsverfahren 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 sowie 4 und 5 ist auch die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich.

(2) unverändert

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

13. § 46 wird wie folgt geändert:

13. unverändert

- 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:

14. unverändert

„(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:

15. unverändert

„(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:

16. unverändert

„§ 76

Vorwegnahme der Entscheidung

Mit Einverständnis der betroffenen Rechteinhaber 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.“

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

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 „Ortlichkeit“ 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 bevorstehen 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,

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 § 9 Abs. 1 Nr. 21 oder** des § 55 Abs. 2 und 5 festgesetzt sind, einweisen;“.

bb) **unverändert**

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. **in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1** zugunsten **der Gemeinde oder eines sonstigen** Bedarfs- oder Erschließungsträgers, wenn Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans bevorstehen und die Flächen für die vorgesehenen Anlagen und Einrichtungen der Erschließung oder Versorgung des Gebiets benötigt werden,
2. **in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2** zugunsten sonstiger Umlegungsbeteiligter, wenn dringende städtebauliche Gründe für die Verschaffung des Besitzes bestehen und **wenn diese Gründe die Interessen der Betroffenen an der weiteren Ausübung des Besitzes** wesentlich überwiegen.“

18. § 80 erhält folgende Fassung:

„§ 80

Zweck, Voraussetzungen und **Zuständigkeit**

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

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

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."

Die Grundstücke und Grundstücksteile dürfen nicht selbständig bebaubar **und eine durch die Grenzregelung für den Grundstückseigentümer bewirkte Wertminderung darf nur unerheblich sein.**

(2) Im Rahmen **des Verfahrens der Grenzregelung betroffene** Dienstbarkeiten können neu geordnet **und zu diesem Zweck auch** neu begründet **und** aufgehoben werden.

(3) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß die nach Maßgabe des § 46 Abs. 2 Nr. 1 und 2 gebildeten Umlegungsausschüsse auch Grenzregelungen selbständig durchführen."

18a. § 81 Abs. 1 Satz 1 erhält folgende Fassung:

"Wertänderungen der Grundstücke, die durch die Grenzregelung bewirkt werden, oder Wertunterschiede ausgetauschter Grundstücke sind von den Eigentümern in Geld auszugleichen."

19. § 82 erhält folgende Fassung:

„§ 82

Beschluß 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:

19. § 82 erhält folgende Fassung:

„§ 82

Beschluß 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 **und zu diesem Zweck auch die Neubegründung und** Aufhebung von Dienstbarkeiten. Beteiligten, deren Rechte durch den Beschluß betroffen werden, ist vorher Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Der Beschluß muß nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sein.

(2) **unverändert**

20. § 83 wird wie folgt geändert:

a) **unverändert**

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

„§ 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.“

- b) unverändert

- c) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

- aa) Satz 1 erhält folgende Fassung:

„Soweit sich nicht aus einer Regelung nach § 80 Abs. 2 etwas anderes ergibt, geht das Eigentum an ausgetauschten oder zugewiesenen Grundstücksteilen lastenfrei auf die neuen Eigentümer über.“

- bb) Satz 3 erhält folgende Fassung:

„**Ausgetauschte oder zugewiesene Grundstücksteile und zugewiesene Grundstücke werden Bestandteil des Grundstücks, dem sie zugewiesen werden.**“

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

„(1 a) Die Rechtmäßigkeit der Herstellung von Erschließungsanlagen wird nicht **dadurch** berührt, **daß bei der Herstellung** von den Festsetzungen des Bebauungsplans **abgewichen wird**, wenn

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

und wenn die Abweichungen mit den Grundzügen der Planung und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.“

- 21a. § 137 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 2 werden die Worte „im Einzelfall“ gestrichen.

- b) Dem Absatz 1 wird folgender Satz 3 angefügt:

„In der Rechtsverordnung sind erforderlichenfalls zur Gewährleistung der in Absatz 2 Satz 2 bezeichneten Anforderungen Bestimmungen zu treffen, bei welcher Behörde die Geschäftsstelle zu errichten ist.“

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

21b. 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.“

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 den 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,

22. § 155 a erhält folgende Fassung:

„§ 155 a

Verletzung von **Verfahrens- und Form-**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; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.

(2) Die Rechtswirksamkeit eines **Flächennutzungsplans oder** Bebauungsplans bestimmt sich hinsichtlich **der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung allein danach, ob das Verfahren nach § 2 a Abs. 6 und 7 eingehalten worden ist; für dieses Verfahren gilt Absatz 1.**

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

(4) 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 3) hinzuweisen.

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

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."

(5) Behebt die Gemeinde einen Fehler, der sich aus der Verletzung von Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder einer Satzung ergibt, oder einen sonstigen Verfahrens- oder Formfehler nach diesem Gesetz oder nach Landesrecht, kann sie den Flächennutzungsplan oder die Satzung mit Rückwirkung erneut in Kraft setzen."

22.a. Nach § 155 a werden folgende §§ 155 b und 155 c eingefügt:

(vgl. § 155 a Abs. 4 bis 6)

„§ 155 b

Verletzung sonstiger Vorschriften
über die Bauleitplanung

(1) Für die Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans sind Mängel, die sich aus der Verletzung einer oder mehrerer der nachstehend bezeichneten Vorschriften ergeben, unbeachtlich, wenn die Grundsätze der Bauleitplanung und die Anforderungen an die Abwägung (§ 1 Abs. 6 und 7) gewahrt sind:

1. die Ergebnisse einer Entwicklungsplanung, die städtebaulich von Bedeutung sind, sind

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

bei der Aufstellung des Bauleitplans unzureichend berücksichtigt worden (§ 1 Abs. 5 Satz 1);

2. einzelne von der Bauleitplanung berührte Träger öffentlicher Belange sind an der Aufstellung des Bauleitplans nicht beteiligt worden (§ 2 Abs. 5);
3. der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 7) oder die Begründung zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8) oder zu dem nach § 2 a Abs. 6 Satz 1 auszulegenden Entwurf des Bauleitplans ist unvollständig;
4. Grundsätze für soziale Maßnahmen sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht dargelegt worden (§ 13 a Abs. 1);
5. die Anforderungen an die Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplans (§ 2 Abs. 2) oder an die in § 8 Abs. 4 bezeichneten dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans sind nicht richtig beurteilt worden;
6. § 8 Abs. 2 ist hinsichtlich des Entwickelns des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan verletzt worden, ohne daß hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist;
7. der Bebauungsplan ist aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden, dessen Unwirksamkeit wegen Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften einschließlich des § 6 sich nach Bekanntmachung des Bebauungsplans herausstellt;
8. im Parallelverfahren ist gegen § 8 Abs. 3 verstoßen worden.

Soweit in den Fällen des Satzes 1 Nr. 3 der Erläuterungsbericht oder die Begründung in den für die Abwägung wesentlichen Beziehungen unvollständig ist, hat die Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird.

(2) Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlußfassung über den Bauleitplan maßgebend. Mängel im Abwägungsvorgang sind nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluß gewesen sind.

(vgl. § 155 a Abs. 7)

§ 155 c.

Aufgabe der Genehmigungsbehörde

Die Verpflichtung der für die Genehmigung des Flächennutzungsplans oder der Satzung zuständigen Behörde, die Einhaltung der Vor-

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

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.
23. § 156 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 1 wird nach Nummer 3 folgende Nummer 3 a eingefügt:
- „3 a. 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 **dadurch** zuwiderhandelt, **daß diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden;**“
- b) **unverändert**
24. **unverändert**
- 24a. § 158 Abs. 1 Satz 1 erhält folgende Fassung:
- „War ein Beteiligter ohne Verschulden verhindert, die Frist nach § 157 Abs. 2 einzuhalten, so ist ihm auf Antrag vom Landgericht, Kammer für Baulandsachen, Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu gewähren, wenn er den Antrag auf gerichtliche Entscheidung binnen zwei Wochen nach Beseitigung des Hindernisses einreicht und die Tatsachen, die die Wiedereinsetzung begründen, glaubhaft macht.“
- 24b. § 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.“
- 24c. § 166 Abs. 5 wird gestrichen.
25. Die Überschrift des Elften Teils erhält folgende Fassung:
- „Überleitungs- und Schlußvorschriften“.
25. **unverändert**

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

26. Vor § 173 wird folgende Überschrift eingefügt: 26. unverändert

„Erster Abschnitt

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

27. Die §§ 183 bis 185 werden gestrichen.

27. unverändert

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 Auffassung 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

28. Nach § 182 wird folgender Zweiter Abschnitt eingefügt:

„Zweiter Abschnitt

Überleitungsvorschriften zum Änderungsgesetz
vom ... 1979

§ 183

Überleitungsvorschriften für die Bauleitplanung

- (1) unverändert

(2) Hat die höhere Verwaltungsbehörde vor dem ...¹⁾ 1979 über die Genehmigung des Flächennutzungsplans entschieden und ist die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden, kann sie die Vorschriften über das Ausnehmen von Teilen des Flächennutzungsplans von der Genehmigung (§ 6 Abs. 3 Satz 2) anwenden. Hat die höhere Verwaltungsbehörde vor dem ...¹⁾ 1979 Teile des Flächennutzungsplans von der Genehmigung ausgenommen, ist dies für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans unbeachtlich, wenn die Voraussetzungen des § 6 Abs. 3 Satz 2 erfüllt sind.

(3) 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

unverändert

¹⁾ Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes

²⁾ Tag vor Inkrafttreten dieses Gesetzes

¹⁾ Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes

²⁾ Tag vor Inkrafttreten dieses Gesetzes

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

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 Vorschriften 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.

§ 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 Vorschriften über die Zulässigkeit von Befreiungen (§ 31 Abs. 2), über die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33) und über die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 5 Nr. 4 und 5) anzuwenden.

§ 183 c

unverändert

§ 183 d

unverändert

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⁾

¹⁾ Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes'

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

(2) Hat die Umlegungsstelle vor dem ...¹⁾ 1979 eine vorzeitige Besitzzeineinweisung 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 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."

§ 183 e

Überleitungsvorschriften für die Erschließung

§ 125 Abs. 1 a ist auch auf Bebauungspläne anzuwenden, die vor dem ...¹⁾ 1979 rechtsverbindlich geworden sind. **Dies gilt auch, wenn die Erschließungsanlage vor dem ...¹⁾ 1979 hergestellt worden ist.**

§ 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 Wirkung des § 155 a Abs. 1 und 3 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 3 bezeichneten Voraussetzungen für die Geltendmachung einer Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und Rechtsfolgen sowie auf die in § 155 a Abs. 1 bezeichnete Frist, die mit der Bekanntmachung beginnt, hinweist.

(2) § 155 a Abs. 2 und § 155 b sind auch auf Bebauungspläne und 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. 5 auch für einen Zeitpunkt vor dem ...¹⁾ 1979 rückwirkend erneut in Kraft setzen.

§ 183 g

Überleitungsvorschriften für die vorzeitige Besitzzeineinweisung

Ist vor dem ...¹⁾ 1979 ein Beschluß über die vorzeitige Besitzzeineinweisung ergangen, sind die

¹⁾ Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes

²⁾ Tag vor Inkrafttreten dieses Gesetzes

¹⁾ Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

Vorschriften der §§ 155 und 164 in der bis zum ...²⁾ 1979 geltenden Fassung anzuwenden."

29. Vor § 186 wird folgende Überschrift eingefügt:

„Dritter Abschnitt
Schlußvorschriften“.

29. unverändert

30. 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.“

Artikel 2

Änderung 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.

Artikel 2

Änderung 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) Die Absätze 1 und 2 erhalten folgende Fassung:

„(1) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets, soweit nicht bereits hinreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen, 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 anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im allgemeinen. 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 und soweit dies nach

²⁾ Tag vor Inkrafttreten dieses Gesetzes

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

- 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 Festlegung 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.“

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

„(2 a) Die Gemeinde kann beschließen, daß

1. die für den Sozialplan erforderlichen Grundsätze nach der förmlichen Gebietsfestlegung aufgestellt werden, wenn nach dem Stand der Vorbereitung der Sanierung hinreichende Beurteilungsunterlagen vorher nicht beschafft werden können, oder

2. von der Aufstellung der Grundsätze für den Sozialplan abgesehen wird, wenn erkennbar ist, daß der nach der förmlichen Festlegung des Gebiets aufzustellende Sozialplan zur Vermeidung oder Milderung der nachteiligen Auswirkungen ausreichen wird, insbesondere wenn diese Auswirkungen voraussichtlich gering sind, wenige Personen betreffen oder sich aus dem Bebauungsplan ergeben.

Die Gründe für den Beschluß sind in dem Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen darzulegen.“

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

„Maßnahmen **der Gemeinde** zur Durchführung der Sanierung sind vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans (§ 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.“

3. **unverändert**

3 a. In § 15 Abs. 6 wird „§ 19 Abs. 4 Satz 3 bis 6“ durch „§ 19 Abs. 3 Satz 3 bis 6“ ersetzt.

3 b. In § 35 Abs. 6 Satz 1 wird „§ 41 Abs. 4 bis 6“ durch „§ 41 Abs. 4 bis 6 a“ ersetzt.

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

4. § 38 wird wie folgt geändert:

4. unverändert

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:

5. unverändert

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.“

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

„Die Kosten einzelner von der Gemeinde beschlossener 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.“

6. § 41 wird wie folgt geändert:

6. § 41 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 6 erhält folgende Fassung:

a) unverändert

„(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:

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

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

„(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.*“

„(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; **für Umlegungsverfahren bleibt Absatz 7 Nr. 2 unberührt,**

2. **unverändert**

3. **unverändert**

c) Absatz 7 erhält folgende Fassung:

„(7) Ein Ausgleichsbetrag entfällt,

1. **unverändert**

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, **sind dadurch entstandene sanierungsbedingte Werterhöhungen der Grundstücke durch Änderung des Umlegungsplans nach § 73 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes zu erfassen.**“

d) In Absatz 10 Satz 1 und Absatz 11 wird jeweils „Absätze 4 bis 6“ durch „Absätze 4 bis 6 a“ ersetzt.

6 a. In § 42 Abs. 3 wird „Satz 1“ gestrichen.

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.“

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

„Kosten der Verlagerung oder Änderung von Betrieben“.

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

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.“

8. § 50 wird wie folgt geändert:

- a) **unverändert**
- b) In Absatz 2 erhält **Satz 1** folgende Fassung:
„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.“
- c) In Absatz 3 wird nach Satz 1 folgender Satz eingefügt:
„Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz, **die der Verwirklichung des Sanierungszwecks dienen**, insbesondere **Maßnahmen** zur Verwirklichung des Bebauungsplans oder zur Durchführung von Modernisierungen oder Instandsetzungen, bleiben unberührt.“

8 a. In § 53 Abs. 2 wird nach Satz 1 folgender Satz 2 eingefügt:

„Im Zusammenhang bebaute Gebiete können in den Entwicklungsbereich einbezogen werden, wenn zu erwarten ist, daß in diesen Gebieten Maßnahmen nach § 62 durchzuführen sind.“

8 b. Dem § 54 Abs. 1 wird folgender Satz 3 angefügt:

„§ 8 Abs. 1 Satz 3 und § 10 Abs. 7 sind entsprechend anzuwenden.“

8 c. In § 57 Abs. 1 Nr. 1 wird „§ 4 Abs. 2 und“ durch „§ 4 Abs. 2 und 2 a Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 sowie“ ersetzt.

9. **unverändert**

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

10. § 63 wird wie folgt geändert:

10. unverändert

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:

11. unverändert

„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:

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

„§ 95 a

„§ 95 a

Überleitungsvorschriften zum Änderungsgesetz vom ... 1979

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) Auch wenn der Beschluß über die vorbereitenden Untersuchungen vor dem ...¹⁾ 1979 bekanntgemacht worden ist, kann die Gemeinde nach § 4 Abs. 1 bis 2 a in der seit dem ...¹⁾ 1979 geltenden Fassung verfahren.

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

(2) unverändert

Artikel 3

Berlin-Klausel

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

Artikel 3

unverändert

¹⁾ Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes

¹⁾ Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

Artikel 4

Artikel 4

Inkrafttreten

unverändert

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

Bericht der Abgeordneten Dr. Möller und Waltemathe

A. Allgemeines

1. Gang der Beratungen

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung — Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht — Drucksache 8/2451 — die sogenannte Beschleunigungsnovelle — wurde in der 129. Sitzung des Deutschen Bundestages am 19. Januar 1979 nach der ersten Beratung dem Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau federführend sowie dem Ausschuß für Wirtschaft mitberatend überwiesen. Die erste Beratung des von der Fraktion der CDU/CSU eingebrachten Gesetzentwurfs — Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes — Drucksache 8/1970 — fand bereits in der 109. Sitzung des Deutschen Bundestages am 5. Oktober 1978 statt. Diese Gesetzesvorlage wurde federführend ebenfalls an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und mitberatend an den Ausschuß für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten überwiesen.

Der an der Gesetzesvorlage der Bundesregierung — Drucksache 8/2451 — mitberatend beteiligte Wirtschaftsausschuß hat der Vorlage am 7. März 1979 einstimmig zugestimmt und den federführenden Ausschuß aufgefordert, sie unter Einbeziehung des von der Fraktion der CDU/CSU eingebrachten Entwurfs eines Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes — Drucksache 8/1970 — zu behandeln.

Der Ausschuß für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat am 9. Mai 1979 ebenfalls einmütig den von der Fraktion der CDU/CSU eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes — Drucksache 8/1970 — unter Einbeziehung der Stellungnahme des Bundesrates zur Regierungsvorlage — Drucksache 8/2451 — gebilligt.

Der federführende Ausschuß hat darüber hinaus den Rechtsausschuß um eine gutachtliche Stellungnahme zur Erweiterung des Grenzregelungsverfahrens gemäß §§ 80 ff. des Regierungsentwurfs — Drucksache 8/2451 — gebeten, die dieser am 9. Mai 1979 herbeigeführt hat. Auf nähere Einzelheiten wird im Zusammenhang mit der Behandlung dieser Bestimmungen eingegangen.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat zunächst getrennt die Beratungen beider Gesetzesvorlagen am 14. Februar 1979 aufgenommen, nachdem er bereits in seiner 33. Sitzung am 7. Juni 1978 einmal einen Sachstandsbericht der Bundesregierung über ihre Bemühungen und Absichten zur Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren entgegengenommen hatte. Er hat in seinen Sitzungen vom 7., 14. und 16. März sowie vom 25. April und 9. und 16. Mai 1979 die Regierungsvorlage —

Drucksache 8/2451 — im einzelnen beraten. Seine einmütige Absicht war es dabei, die Beratungen so zügig zu führen, um den Erlaß der Beschleunigungsnovelle nach Möglichkeit noch bis zur Sommerpause sicherzustellen. Die Ausschlußmehrheit hat daher auch mehrfach betont, das Gesetzesvorhaben nicht noch mit solchen grundsätzlichen Regelungsbereichen zu befrachten, die den angestrebten Verabschiedungstermin gefährden könnten.

Zur Vorklärung der Änderungsvorschläge zu §§ 34, 35 des Bundesbaugesetzes in der Vorlage der CDU/CSU — Drucksache 8/1970 — sowie in Nummern 8 und 9 der Stellungnahme des Bundesrates zu der Regierungsvorlage — Drucksache 8/2451 — hat der Ausschuß eine Ad-hoc-Arbeitsgruppe aus sieben Mitgliedern im Verhältnis 3 : 3 : 1 eingesetzt. Die Arbeitsgruppe unter Vorsitz des Abg. Dr. Möller hat insgesamt fünfmal am 8., 14. und 29. März sowie am 25. April und 9. Mai 1979 getagt. Das Ergebnis ihrer Beratungen hat der Ausschuß in der Sitzung am 9. Mai 1979 entgegengenommen.

Die abschließende, nunmehr verbundene Beratung und Schlußabstimmung zu beiden Vorlagen im federführenden Ausschuß fand in der Sitzung am 16. Mai 1979 statt. Sie hat zu der einheitlichen und einstimmigen Vorlage der Beschlußempfehlung und des Antrags für beide Vorlagen geführt.

2. Verwertung weiterer Informationsgrundlagen

Zu beiden Gesetzesvorlagen ist bei dem Ausschuß im Verlauf der Beratungen eine Vielzahl von Petitionen und Stellungnahmen von Einzelpersonen, Interessengruppen sowie von beteiligten und interessierten Verbänden und Organisationen eingegangen, die alle mit in die Beratungen einbezogen worden sind. Der Niedersächsische Landtag hat sich in seiner 14. Sitzung am 15. März 1979 mit einer einstimmig gefaßten EntschlieÙung an den Deutschen Bundestag dafür ausgesprochen, innerhalb der Beschleunigungsnovelle Erleichterungen „bei der noch immer zu starren Regelung der Außenbereichsbebauung aufzunehmen“. Weitere Erleichterungen hat er in dieser EntschlieÙung beim Bodenverkehrsrecht gefordert. Des weiteren haben sich im Verlauf der Beratungen wiederholt die zuständigen Minister von Ländern zu bestimmten fachlichen Fragen geäußert oder noch bestimmte Änderungsvorschläge unterbreitet. Darüber hinaus hat auch noch die Fachkommission „Städtebau“ der Arbeitsgemeinschaft der Bauminister des Bundes und der Länder (ARGEBAU) auf Wunsch des Ausschusses bestimmte Fachfragen parallel mit dem Ziel einer Vorklärung beraten.

Trotz des damit insgesamt zum Ausdruck gekommen hohen Interesses an den vorgesehenen planungs- und baurechtlichen Erleichterungen hat der Ausschuß

davon abgesehen, eine öffentliche Anhörung durchzuführen, da die zu beratenden Regelungsbereiche in erster Linie Verfahrensvorschriften für den internen Verwaltungsvollzug betrafen, im großen und ganzen unumstritten waren und, abgesehen von den beschlossenen Änderungen der §§ 34 und 35, keine grundlegenden Fragen materiellen Baurechts zum Gegenstand hatten. Der Ausschuß hat lediglich der Bundesnotarkammer in der Sitzung am 14. März 1979 im Verlauf der Beratungen der Änderungsvorschläge der Regierungsvorlage — Drucksache 8/2451 — zur Erweiterung der Grenzregelung Gelegenheit gegeben, die dagegen erhobenen verfassungsrechtlichen und rechtspolitischen Bedenken zu erläutern.

An den laufenden Beratungen des Ausschusses und auch der Arbeitsgruppe waren jedoch zur fachlichen Unterstützung ständig Vertreter der Länder und der kommunalen Spitzenverbände beteiligt. Bei der Änderung der §§ 34, 35 des Bundesbaugesetzes wertete der Ausschuß darüber hinaus die Erkenntnisse einer Ausschußbereisung vom 17. bis 19. April 1978 in Niedersachsen sowie die Ergebnisse von Umfragen der kommunalen Spitzenverbände bei einer Reihe von Städten, Gemeinden und Kreisen.

3. Grundsätzliche Zielsetzung

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau begrüßt und unterstützt insgesamt einmütig die in der Regierungsvorlage zur Beschleunigungsnovelle — Drucksache 8/2451 — vorgesehenen Maßnahmen, die Verfahren im Bauwesen zu vereinfachen und zu entbürokratisieren sowie Investitionshemmnisse abzubauen. Er sieht darin nicht zuletzt auch einen unverzichtbaren Beitrag zu mehr Bürgernähe und einer größeren Bürgerfreundlichkeit staatlichen Handelns. Die Bedeutung, die der 15. Ausschuß von Anfang an den diesbezüglichen Bemühungen beigemessen hat, ergibt sich u. a. auch daraus, daß Mitglieder des Ausschusses in der vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau gebildeten Studienkommission „Beschleunigung der Genehmigungsverfahren im Bauwesen“ mitgearbeitet haben, deren Ergebnisse in die Beschleunigungsnovelle eingeflossen sind.

Ziel und Maßstab der Entscheidungen des 15. Ausschusses war es dabei, einerseits nicht die Qualität der Planung und die Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie auch die schutzwürdigen Belange der an und von der Planung Beteiligten und Betroffenen zu beeinträchtigen, andererseits aber die Verfahrens- und Formvorschriften von allen unnötigen bürokratischen Hemmnissen zu befreien und sie an den Bedürfnissen der Praxis auszurichten. Was dabei das weitere wünschenswerte Anliegen betrifft, gleichzeitig auch einen Beitrag zum Abbau und zur Vereinfachung von Gesetzesvorschriften selbst zu leisten, so beurteilt der Ausschuß seine diesbezüglichen Bemühungen und Ergebnisse zurückhaltend, weil sich eine so schwierige Materie, die sich über Jahrzehnte entwickelt hat, nicht mit einigen einfachen Sätzen umschreiben läßt.

Der Ausschuß ist sich auch bewußt, daß der Bundesgesetzgeber innerhalb seines gesetzlichen Zustän-

digkeitsbereichs tatsächlich nur einen begrenzten Beitrag zur Beschleunigung und Vereinfachung der Verfahren im Bauwesen zu leisten vermag. Nach seiner Auffassung ist jedoch ein wesentlicher Schritt zu mehr Rechtssicherheit mit den neuen Vorschriften zur stärkeren Absicherung der Bestandskraft von Bauleitplänen und anderen Satzungen (§§ 155 a bis 155 c) getan. Darüber hinaus ist es notwendig, daß die für das Bauordnungsrecht und den Gesetzesvollzug zuständigen Länder und Gemeinden ihrerseits gleichgerichtete Maßnahmen ergreifen und wirksame Abhilfe schaffen. Ein entsprechender Appell an die Länder und die Gemeinden ist in dem vom Ausschuß empfohlenen Entschließungsantrag enthalten.

4. Beratungsergebnisse zur Beschleunigungsnovelle

Die vom 15. Ausschuß insgesamt einstimmig empfohlene Fassung der Gesetzesvorlage berücksichtigt zunächst durchgehend — freilich bei einer Reihe wichtiger Änderungen und Ergänzungen, die auf Anregungen und Vorschläge aller drei Fraktionen zurückgehen — die Vorschläge der Regierungsvorlage — Drucksache 8/2451 — zur Änderung des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes. Die Beschlüsse zu den einzelnen Vorschriften ergingen dabei im 15. Ausschuß bis auf wenige Ausnahmen ebenfalls einstimmig.

Hinsichtlich der Beschleunigungsnovelle haben die Ausschußberatungen im wesentlichen die folgenden Ergebnisse gebracht:

4.1 Vereinfachte und beschleunigte Aufstellung von Bauleitplänen

Die Regierungsvorlage sieht vor, die Verfahren zur Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen zu vereinfachen und zu beschleunigen. Die Gemeinde soll dazu 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 Anlehnung an die Vorschriften über die vereinfachte Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne, die ebenfalls erleichtert werden (§ 13), soll die Gemeinde bei Änderungen des Planentwurfs im Planaufstellungsverfahren von einer erneuten Auslegung absehen können (§ 2 Abs. 7).

Der Ausschuß hat diese Vorschläge der Regierungsvorlage gebilligt. Im Interesse einer weiteren Verfahrensbeschleunigung empfiehlt er jedoch, auch in den Fällen der § 2 a Abs. 7 und § 13 ausdrücklich vorzuschreiben, daß die Gemeinden auch in diesen Fällen den von einer Planänderung betroffenen und beteiligten Eigentümern bzw. Trägern öffentlicher Belange zur Abgabe ihrer Stellungnahme eine angemessene Frist setzen sollen.

4.2 Erleichterung der Teilinkraftsetzung von Flächennutzungsplänen

Der Ausschuß hat eingehend geprüft, ob eine weitere Verfahrensbeschleunigung durch die Erleichterung der Möglichkeiten einer Teilinkraftsetzung von Flächennutzungsplänen zu erreichen ist. Bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen treten in der Praxis häufig Schwierigkeiten in den Fällen auf,

in denen bestimmte Teile eines Flächennutzungsplans von vornherein wegen eines echten Versagungsgrundes, der nicht durch Auflagen und andere Maßnahmen ausgeräumt werden kann, nicht genehmigungsfähig sind. Nach einer in der Rechtsprechung vertretenen Auffassung ist der Flächennutzungsplan in einem solchen Falle dann regelmäßig insgesamt nicht genehmigungsfähig. Der 15. Ausschuß empfiehlt insoweit, daß in einem solchen Falle die Gemeinde die Möglichkeit haben soll, auf Antrag von vornherein die nicht genehmigungsfähigen Teile von der Genehmigung auszunehmen, wenn sie für den Inhalt des Flächennutzungsplans im übrigen ohne Bedeutung sind (§ 6 Abs. 3).

Die CDU/CSU hatte insoweit zunächst eine Lösung im Rahmen der Vorweggenehmigung des Flächennutzungsplans angestrebt.

4.3 Parallelverfahren, vorzeitiger Bebauungsplan

Im Verhältnis von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan sieht die Regierungsvorlage das praxisgerechte „Parallelverfahren“ (Aufstellung, Änderung und Ergänzung oder Aufhebung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan im Parallelgang) zur Behebung bestehender rechtlicher Zweifelsfragen vor, die sich in der Praxis ergeben haben und weitreichende Auswirkungen haben können (§ 8 Abs. 3). Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines „vorzeitigen“ — d. h. vor einem Flächennutzungsplan aufzustellenden — Bebauungsplans sollen des weiteren erleichtert werden (§ 8 Abs. 4).

Der 15. Ausschuß, der in beiden Maßnahmen einen der Kernpunkte der Beschleunigungsnovelle sieht und beide Maßnahmen ausdrücklich begrüßt, hat der vorgesehenen Erleichterung zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans indessen lediglich mit der einschränkenden Maßgabe zugestimmt, daß der vorzeitige Bebauungsplan nicht einer beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets entgegenstehen darf.

Der 15. Ausschuß erkennt zwar an, daß die erweiterten Möglichkeiten zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans von erheblicher praktischer Bedeutung sind. Er will jedoch andererseits auch unter Berücksichtigung von Bedenken des Bundesrates verhindern, daß der Flächennutzungsplan in seiner Funktion entwertet oder eine laufende Flächennutzungsplanung unterlaufen wird.

4.4 Gerichtliche Entscheidungen über die Unwirksamkeit von Bauleitplänen und deren Folgen

Der Ausschuß hat sich im Verlauf seiner Beratungen sehr intensiv mit der Empfehlung des Bundesrates in Nummer 3 seiner Stellungnahme befaßt, in das Bundesbaugesetz Bestimmungen darüber aufzunehmen, wie zu verfahren ist, wenn außerhalb von Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO festgestellt wird, daß ein Bebauungsplan unwirksam ist. Diese Empfehlung hat zu einem von den Koalitionsfraktionen mehrheitlich abgelehnten Antrag der CDU/CSU geführt, der darauf abzielte, daß rechtskräftige Entscheidungen über die Unwirksamkeit von Bauleitplänen öffentlich bekanntgemacht werden sollten.

Die Ausschlußmehrheit hat sich bei ihrer ablehnenden Entscheidung zum einen die Auffassung der Bundesregierung zu eigen gemacht, die darauf verwiesen hat, daß die Veröffentlichung der erwähnten Entscheidungen in § 47 Abs. 6 VwGO bereits geregelt sei. Bei Inzidentprüfungen mit negativem Ergebnis treffe das Gericht keine Feststellung der genannten Art, es entscheide über einen ergangenen oder begehrten Verwaltungsakt. Das Gericht gehe dann lediglich in der Begründung auf die Wirksamkeit des Plans ein. Diese Ausführungen erwüchsen nicht in Rechtskraft. Andere Gerichte seien nicht gehindert, die Frage der Gültigkeit abweichend zu beurteilen. Eine Veröffentlichung sei deswegen irreführend. Sie könne die Bürger zu falschen Schlußfolgerungen verleiten.

Die Ausschlußmehrheit sieht zum anderen auch kein Bedürfnis für eine gesetzliche Regelung der hier angesprochenen Problematik. Sie geht davon aus, daß, wenn die Wirksamkeit eines Bebauungsplans bzw. von Teilen davon innerhalb eines gerichtlichen Verfahrens festgestellt wird, die Gemeinde regelmäßig die erforderlichen Konsequenzen zur Beseitigung der festgestellten Mängel ggfs. auch durch ein neues Bebauungsplanverfahren ziehen wird.

4.5 Erleichterung des Bodenverkehrs

Der Ausschuß hat die in der Regierungsvorlage vorgesehenen Änderungen des Bodenverkehrsrechts (§ 19 ff. BBauG) mit einigen wenigen Änderungen und Ergänzungen gebilligt.

Der Ausschuß stimmt darin überein, daß die Genehmigungspflicht für Auflassungen im Außenbereich entfallen soll, um den Bodenverkehr von unnötigen Verfahrenshemmnissen zu befreien. Künftig sollen nur noch Teilungen von Grundstücken im Innen- und Außenbereich genehmigungspflichtig sein. Der Wegfall der Auflassungsgenehmigung im Außenbereich ist auch vertretbar, weil der Vertrauensschutz, der bei der Auflassungsgenehmigung im Vordergrund steht, durch die Bauvoranfrage gewährleistet ist. Aus städtebaulichen Gründen kann auf die Auflassungsgenehmigung verzichtet werden, weil nach geltendem Recht die Beteiligten durch entsprechendes Verhalten — Verschweigen der tatsächlichen Nutzungsabsichten — selbst bestimmen, ob eine Auflassung genehmigungspflichtig ist oder nicht. Das gleiche gilt auch für die Genehmigung der Einigung über die Bestellung eines Erbbaurechts.

Die Teilung von Grundstücken im Innen- und Außenbereich ist nach übereinstimmender Auffassung des Ausschusses beizubehalten, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Im Unterschied zum geltenden Recht sollen aber städtebauliche Ordnungsgesichtspunkte stärker zur Geltung gebracht werden. Deshalb soll künftig die Genehmigung für Teilungen auch versagt werden können, wenn mit der Teilung eine andere als die angegebene Nutzung bezweckt wird.

Der Ausschuß hat die in der Regierungsvorlage vorgesehenen Genehmigungstatbestände und Ver-

sagungsgründe erweitert und damit dem Vorschlag des Bundesrates unter Nummer 4 seiner Stellungnahme Rechnung getragen. Danach sollen künftig Teilungen auch dann versagt werden, wenn sie dazu dienen, eine unzulässige Bebauung oder kleingärtnerische Dauernutzung vorzubereiten.

Die in der Regierungsvorlage vorgesehene Freistellung von der Genehmigungspflicht für Teilungen, die im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen der öffentlichen Versorgung stehen, hat der Ausschuß klarstellend eingeeengt.

4.6 Erleichterung und Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren

Nach der Regierungsvorlage sollen die Voraussetzungen für Befreiungen von Festsetzungen in Bebauungsplänen in vertretbaren Grenzen und unter Wahrung der Belange der von Befreiungen Betroffenen erweitert werden (§ 31 Abs. 2). Der Ausschuß ist bei dieser Vorschrift dem Votum des Bundesrates gefolgt, bei Abweichungen auf die Grundzüge der Planung und nicht wie es in der Regierungsvorlage vorgesehen war, auf die „der Planung zugrunde liegende Abwägung in ihren tragenden Gründen“ abzustellen. Ein von den kommunalen Spitzenverbänden unterstützter Antrag der CDU/CSU, im Interesse einer weiteren Beschleunigung auf das Zustimmungserfordernis der höheren Verwaltungsbehörde zu verzichten, fand keine Mehrheit.

4.7 Beschleunigung der Baulandumlegung

Im wesentlichen unverändert ist der Ausschuß auch den Vorschlägen der Regierungsvorlage gefolgt, die Verfahren bei der Baulandumlegung zu beschleunigen und zu vereinfachen. Vorgesehen ist danach, daß

- die Gemeinde die Ausübung des Vorkaufsrechts zu Umlegungszwecken auf den Umlegungsausschuß übertragen kann (§ 46 Abs. 5),
- Routinegenehmigungen vom Umlegungsausschuß auf die Geschäftsstelle übertragen werden können (§ 46 Abs. 2 Nr. 2 a und § 51 Abs. 5),
- rechtliche Zweifelsfragen, die sich auf die Abwicklung von Umlegungsverfahren erschwerend auswirken können, geklärt werden (§ 71),
- die Vorwegnahme der Entscheidung erweitert wird (§ 76),
- die Voraussetzungen für die vorzeitige Besitzeinweisung erweitert und konkretisiert werden (§ 77). Bei dieser Bestimmung hat der Ausschuß neben redaktionellen Klarstellungen auch das Votum des Bundesrates nach Maßgabe der Gegenäußerung der Bundesregierung zu Absatz 1 Nr. 1 berücksichtigt, eine vorzeitige Besitzeinweisung auch bei nach einem Bebauungsplan zu begründenden Leitungsrecht (z. B. für Abwasser) zu ermöglichen.

Nicht aufgegriffen hat der Ausschuß den im Verlauf der Beratungen von dem Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau unterbreiteten Vorschlag, in § 66 neben der Teilkraftsetzung des Umlegungsplans auch die Aufstellung eines Teilumlegungsplans zu ermöglichen. Bei der

Kürze der insgesamt zur Verfügung stehenden Beratungszeit und der Vielzahl der im Verlauf der Beratungen noch an den Ausschuß zusätzlich herangetragenen klärungsbedürftigen Fragen sah er sich außerstande, auch noch die Auswirkungen dieses Vorschlags überprüfen zu können. Im übrigen war es ein insbesondere wiederholt von den Koalitionsfraktionen betontes Anliegen des Ausschusses, durch grundlegende Erweiterungen des ursprünglichen Gesetzesvorhabens nicht die Beteiligungsrechte der ansonsten am Gesetzgebungsverfahren beteiligten Organe zu verkürzen.

4.8 Erleichterung und Fortentwicklung der Grenzregelung

Einen breiten Beratungsraum im Ausschuß nahmen die Vorschläge der Bundesregierung zur Fortentwicklung der Grenzregelung (§§ 80 ff.) ein. Insbesondere die Bundesnotarkammer hatte sowohl mit schriftlichen Eingaben als auch bei ihrer Beteiligung an der Beratung dieser Vorschriften in der Ausschußsitzung am 14. März 1979 verfassungsrechtliche sowie rechtspolitische und rechtssystematische Bedenken gegen die Ausweitung der sogenannten „zwangsweisen“ Grenzregelung gemäß § 80 Abs. 1, insbesondere aber gegen das neu vorgesehene „freiwillige“ Grenzregelungsverfahren gemäß § 80 Abs. 2 der Regierungsvorlage erhoben.

Der 15. Ausschuß hat daraufhin den Rechtsausschuß zu diesen vorgebrachten Bedenken um eine gutachtliche Stellungnahme gebeten. Der Rechtsausschuß hat in seinem Votum vom 9. Mai 1979 die Auffassung vertreten, daß gegen die vorgesehene Ausweitung des § 80 Abs. 1, die inzwischen durch einen neuen Formulierungsvorschlag der Bundesregierung modifiziert worden war, keine verfassungs- und rechtspolitischen Bedenken bestünden. Dabei ging der Rechtsausschuß indessen davon aus, daß diese Regelung restriktiv gehandhabt werde. Gegen die vorgesehene, von der Bundesregierung inzwischen ebenfalls modifizierte freiwillige Grenzregelung des § 80 Abs. 2 der Regierungsvorlage hat der Rechtsausschuß dagegen rechtssystematische Bedenken geltend gemacht und empfohlen, diesen Vorschlag nicht weiter zu verfolgen.

Der 15. Ausschuß ist diesem Votum einmütig gefolgt. Ungeachtet dessen hat die CDU/CSU wegen der ihrer Ansicht nach durch das Votum des Rechtsausschusses nicht ausgeräumten Bedenken gegen die vorgesehene Ausweitung der „zwangsweisen“ Grenzregelung die völlige Streichung der Änderungsvorschläge der Regierungsvorlage zu §§ 80 ff. beantragt. Die Koalitionsfraktionen haben den Streichungsantrag der CDU/CSU abgelehnt und sodann mehrheitlich gegen die Stimmen der CDU/CSU §§ 80 ff. in der sich aus der Beschlußempfehlung des Ausschusses ergebenden Fassung gebilligt.

4.9 Änderung des Erschließungsrechts

Hinsichtlich des Erschließungsrechts sieht die Regierungsvorlage lediglich eine Änderung des § 125 dahingehend vor, daß die Rechtmäßigkeit der Herstellung von Erschließungsanlagen und damit zugleich die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

nicht mehr daran scheitern soll, daß gewisse Abweichungen vom Bebauungsplan vorkommen, insbesondere wenn die Beitragspflichtigen nicht mehr als bei einer planmäßigen Herstellung der Anlagen belastet werden. Der Ausschuß hat diesen Änderungsvorschlag gegen die Stimmen der CDU/CSU mit der Maßgabe übernommen, daß in die Abwägung in gleicher Weise wie beim § 31 neben den nachbarlichen Interessen auch die öffentlichen Belange einzubeziehen sind.

Die CDU/CSU hat sich gegen die vorgesehene Änderung ausgesprochen, weil sie die Vorschrift wegen der Vielzahl der darin vorkommenden unbestimmten Rechtsbegriffe für unpraktikabel hält. Sie berge zudem die Gefahr von Rechtsstreitigkeiten in sich und führe daher zu unvermeidbaren Verzögerungen.

Ein Antrag der CDU/CSU, zur Beseitigung von Anwendungsschwierigkeiten in § 135 klarzustellen, daß der Erschließungsbeitrag für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke solange zinsfrei gestundet werden kann, wie das Grundstück zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des Betriebs unentbehrlich ist, wurde von den Koalitionsfraktionen der SPD und FDP abgelehnt. Die Ausschlußmehrheit hat darauf verwiesen, daß das Erschließungsrecht insgesamt einem späteren Novellierungsschritt vorbehalten bleiben solle und für die vorgeschlagene Änderung im übrigen auch keine sachliche Notwendigkeit bestehe. Die Frage der Zinsfreistellung sei eine generelle Frage des gemeindlichen Abgaberechts.

Zum Erschließungsrecht ist schließlich im Verlauf der Beratungen insbesondere von Städten und Gemeinden aus Nordrhein-Westfalen an den Ausschuß die Bitte herangetragen worden, aufgetretene Rechtsunsicherheiten zu klären.

Der Ausschuß ist diesen Fragen indessen nicht im einzelnen nachgegangen, da die Fortentwicklung des Erschließungsrechts einem weiteren Novellierungsschritt vorbehalten bleiben soll. Im übrigen sieht der Ausschuß in dem inzwischen ergangenen Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 26. Januar 1979 — 4 C 61 — 68 und 80 — 84.75 bereits einen wesentlichen Beitrag zur Klärung von in der Praxis aufgetretenen Zweifelsfragen hinsichtlich des Verteilungsmaßstabes.

4.10 Errichtung der Gutachterausschüsse bei kreisangehörigen Gemeinden

Im Ergebnis Rechnung getragen hat der Ausschuß dem von der CDU/CSU aufgegriffenen Anliegen des Bundesrates, durch eine Änderung des § 137 wieder grundsätzlich die Errichtung von Gutachterausschüssen auch bei kreisangehörigen Gemeinden zuzulassen. Für eine solche Änderung hat sich im Verlauf der Ausschußberatungen auch noch einmal der Innenminister des Landes Baden-Württemberg besonders eingesetzt. Der Ausschuß hat dabei insgesamt das grundsätzliche Interesse daran betont, leistungsfähige Gutachterausschüsse mit einer funktionierenden Geschäftsstelle zu haben. Um dieses Ziel sicherzustellen, hat eine Ausschlußmehrheit gegen die Stimmen der CDU/CSU eine Erweiterung der Verordnungsermächtigung des § 137, nach der Gut-

achterausschüsse bei kreisangehörigen Gemeinden eingerichtet werden können, dahin gehend beschlossen, daß in dieser Verordnung zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Geschäftsstelle erforderlichenfalls Bestimmungen zu treffen sind, bei welcher Behörde die Geschäftsstelle zu errichten ist. Die CDU/CSU war insoweit der Auffassung, daß sich dies bereits aus dem geltenden Recht bzw. den allgemeinen Verwaltungsgrundsätzen ergibt.

4.11 Heilung mangelhafter Bauleitpläne

Als den eigentlichen Kernpunkt der Beschleunigungsnovelle betrachtet der Ausschuß übereinstimmend die vorgesehenen Erweiterungen und Verbesserungen der Heilungsmöglichkeiten von Verfahrens- und Formvorschriften sowie sonstiger Vorschriften, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen verletzt worden sind (§§ 155 a bis 155 c).

Der Ausschuß hat im Ergebnis unverändert den in der Regierungsvorlage enthaltenen Katalog heilungsfähiger Verfahrensverstöße übernommen. Er hat jedoch die einzelnen heilungsfähigen Verfahrensverstöße noch näher konkretisiert und verdeutlicht und sie aus Klarstellungsgründen in drei Paragraphen aufgegliedert.

Er sieht in diesen Vorschriften insgesamt einen notwendigen Beitrag, die Bestandskraft von Flächennutzungsplänen, Bebauungsplänen und anderen Satzungen unter Aufrechterhaltung unverzichtbarer rechtsstaatlicher Anforderungen zu sichern. Das dringende Interesse an diesen erweiterten Möglichkeiten ergibt sich dabei nach der übereinstimmenden Auffassung des Ausschusses aus der zunehmenden Entscheidungspraxis der Verwaltungsgerichte, wegen überhöhter Anforderungen an das Planverfahren sowie an die Erläuterungsberichte und die Begründungen Bauleitpläne und Satzungen selbst dann aufzuheben, wenn sie in ihrem Ergebnis nicht zu beanstanden sind. Diese Praxis führt nach Ansicht des Ausschusses nicht nur zu unvermeidbaren Belastungen der Gemeinden, sondern beeinträchtigt insbesondere und in erster Linie auch die Interessen der bauwilligen Bürger, die nach der Durchführung aufwendiger Bauleitplanverfahren mit Recht erwarten können sollen, daß sie ihre Baurechte dann auch ohne zusätzliche Belastungen und weitere Verzögerungen verwirklichen können.

Der Ausschuß hat im Verlauf seiner Beratungen mehrfach unterstrichen, daß mit der Erweiterung der Vorschriften über die Heilungsfähigkeit von Mängeln bei der Bauleitplanung nicht im Ergebnis die Grundsätze zur Aufstellung von Bauleitplänen unterlaufen werden sollen, sondern daß auch die im Gesetz im einzelnen vorgesehenen heilungsfähigen Mängel alle unter der rechtsstaatlichen Voraussetzung stehen, daß nicht die Grundsätze der Bauleitplanung und das Gebot der gerechten Abwägung verletzt sind, daß der Bauleitplan im Ergebnis also auch ohne diese Mängel mit dem vorliegenden Ergebnis zustande gekommen wäre.

Im Verlauf der Ausschußberatungen haben Vertreter der Länder sowie insbesondere auch noch einmal fernschriftlich der Innenminister des Freistaates Bayern die Bedenken des Bundesrates wiederholt, durch die Einbeziehung des Prinzips der Vorrangig-

keit der Flächennutzungsplanung in den Katalog der heilungsfähigen Verstöße nicht das Instrument der Flächennutzungsplanung insgesamt zu bewerten. Der Ausschuß hat sich diesen Bedenken nicht anschließen können. Er hält grundsätzlich auch die Einbeziehung des Entwicklungsgebots der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan in den Katalog der heilungsfähigen Verstöße für erforderlich, weil die Rechtsprechung gerade hierbei oft sehr enge Maßstäbe angelegt hat und für die Gemeinde sowie die Genehmigungsbehörde Schwierigkeiten bei der Beurteilung des zulässigen Umfangs des Entwickelns entstanden sind. Ziel dieser Vorschrift ist es, insgesamt zu verhindern, daß ein geringfügiges, aber sachgerechtes und sinnvolles Abweichen vom Flächennutzungsplan nicht zur Nichtigkeit des Bebauungsplans führt. Der Ausschuß hat im übrigen ausdrücklich auch an anderer Stelle das Prinzip der Vorrangigkeit des Flächennutzungsplans und dessen unverzichtbare Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung ausdrücklich betont und anerkannt.

Wesentliche Bedeutung mißt der Ausschuß über die Heilung von Mängeln bei der Bauleitplanung hinaus der von ihm gegenüber der Regierungsvorlage neu in das Gesetz eingefügten Vorschrift des § 155 b Abs. 2 BBauG bei. Diese Vorschrift trägt einem vom Ausschuß insgesamt nachdrücklich anerkannten Anliegen der kommunalen Spitzenverbände Rechnung. Der Ausschuß will mit dieser Vorschrift ausschließen, daß in die gerichtliche Nachprüfung von Bauleitplänen alle Einzelheiten und Umstände der politischen Meinungsbildung und Beschlußfassung in den Gemeindeparlamenten einbezogen werden und die Gerichte damit im Ergebnis in die Planungshoheit der Gemeinden eingreifen. Die kommunalen Spitzenverbände haben nach Ansicht des Ausschusses zu Recht darauf verwiesen, daß infolge der überhöhten Anforderungen, die die Gerichte insgesamt an die Bauleitplanung und das Planverfahren stellen, in vielen Gemeinden die Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Planung und Entwicklung verloren zu gehen drohen.

4.12 Änderung des Städtebauförderungsgesetzes

Auch im Bereich des Städtebauförderungsgesetzes hat der Ausschuß schließlich, abgesehen von einigen wenigen Klarstellungen und Ergänzungen, durchgehend die Vorschläge der Regierungsvorlage gebilligt, die darauf abzielen,

- die Vorschriften über die vorbereitenden Untersuchungen nach der inzwischen gewonnenen Erfahrung praxisgerechter zu gestalten und unter voller Wahrung der Belange der Sanierungsbetroffenen einem Übermaß an Aufwand für vorbereitende Untersuchungen und für die Aufstellung von Grundsätzen für den Sozialplan vorzubeugen (§ 4),
- den Sanierungsgang im Interesse einer zügigeren Durchführung von allen überflüssigen Eingriffen und formalen Voraussetzungen zu befreien (§§ 8, 10, 38),
- den Einsatz der Städtebauförderungsmittel zu erleichtern und klarer zu regeln (§§ 39, 40, 43, 44),

— die Ablösung des Ausgleichsbetrags im ganzen bereits vor Abschluß der Sanierungs- bzw. Entwicklungsmaßnahmen zuzulassen sowie den früheren Abschluß von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen bei einzelnen Grundstücken zu erleichtern (§§ 41, 50, 63).

Der Ausschuß hat darüber hinaus zu § 53 StBFG eine Klarstellung dahin gehend beschlossen, daß im Zusammenhang bebaute Gebiete nur in einen Entwicklungsbereich einbezogen werden können, wenn in diesen Gebieten voraussichtlich Anpassungsmaßnahmen nach § 62 StBFG durchzuführen sind.

Nicht aufgegriffen hat der Ausschuß dagegen aus den in der Gegenäußerung der Bundesregierung genannten Gründen die Vorschläge des Bundesrates in Nummern 23 (§ 40 Abs. 3), 26 (§ 49) und 48 (§ 85) seiner Stellungnahme.

Die Änderungsvorschläge des Bundesrates zu §§ 49 und 85 sind im Ausschuß ausführlich erörtert worden.

Der Ausschuß sieht für den Änderungsvorschlag zu § 49 keine sachliche Notwendigkeit. Im Ergebnis läuft dieser Vorschlag darauf hinaus, einen Rechtsanspruch auf Zahlung der Umzugskosten in jedem Falle eines im Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen notwendig werdenden Umzugs einzuräumen. Eine solche Ausweitung der Entschädigungsvorschrift hält der Ausschuß nicht für vertretbar, zumal diese Ausweitung über den unmittelbaren Bereich des Städtebauförderungsgesetzes hinaus auch für andere vergleichbare Maßnahmen etwa des Straßenbaues Bedeutung hätte. In Härtefällen besteht die Möglichkeit, über den Härteausgleich helfen zu können.

Der Ausschuß hat im Zusammenhang mit der Erörterung dieses Vorschlags im übrigen betont, daß grundsätzlich auch der Mieter in dem gleichen Maße wie der Eigentümer zu entschädigen ist und auch bei einer einvernehmlichen Vereinbarung über Grund und Höhe einer Entschädigungsleistung nur die Leistungen erbracht werden dürfen, die auch bei einer streitigen Auseinandersetzung zu erbringen sind.

Der Vorschlag des Bundesrates zu § 85 StBFG, der im Zusammenhang mit dem zu § 49 StBFG zu sehen ist, zielt darauf ab, in Absatz 2 dieser Bestimmung die abschließende Enumeration der möglichen Fälle eines Härteausgleichs zu beseitigen und damit die Gewährung einer Billigkeitsentschädigung zur Vermeidung unbilliger Härten auch in anderen Fällen zu ermöglichen. Der Ausschuß hat sich auch diesem Vorschlag des Bundesrates nicht anschließen können, da damit im Ergebnis jeder Fall, für den die Voraussetzungen des Absatzes 1 vorliegen, gefördert werden müßte. Damit würde aber insgesamt eine unvertretbare mittelbare Ausweitung der Förderungsbestimmungen mit der Folge unkontrollierbarer Mehrausgaben herbeigeführt, zumal auch § 122 a BBauG in gleicher Weise angepaßt werden müßte.

Die Bundesregierung, die in ihrer Gegenäußerung in Aussicht gestellt hatte, zu prüfen, ob ggf. weitere Fallgruppen in die Vorschrift aufgenommen werden müßten, hat im Ausschuß erklärt, ihr seien

keine neuen Fallgruppen genannt worden, die nicht bereits von den vorhandenen Fallgruppen erfaßt würden. Der gegenwärtige Katalog des § 85 Abs. 2 StBFG reiche aus, um die möglichen Härtefälle aufzufangen zu können.

5. Erweiterung des Bauens im Innen- und Außenbereich

Im Ausschuß war zunächst umstritten, ob und in welchem Umfang überhaupt ein Bedürfnis zur Änderung der §§ 34 und 35 BBauG besteht. Die von keiner Seite bestrittenen tatsächlichen Schwierigkeiten in der praktischen Anwendung dieser Bestimmungen mit im Einzelfall zum Teil erheblichen Härten für die Betroffenen wurden im Ausschuß einerseits auf den auch regional sehr unterschiedlichen Gesetzesvollzug, andererseits auf eine unzureichende Gesetzesfassung zurückgeführt. Streitig war auch, ob eine eventuelle Änderung der §§ 34, 35 BBauG innerhalb der Beschleunigungsnovelle herbeigeführt werden oder einem späteren Novellierungsschritt vorbehalten bleiben sollte.

Die Bundesregierung hat sich in ihrer Gegenäußerung zu den Vorschlägen des Bundesrates zur Änderung der §§ 34, 35 BBauG außerstande gesehen, abschließend Stellung zu nehmen. Unter Hinweis auf eine von ihr zu dieser Problematik veranlaßte Umfrage der kommunalen Spitzenverbände bei Städten, Gemeinden und Landkreisen hat sie in Aussicht gestellt, im Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens eine Änderung der §§ 34, 35 BBauG vorzuschlagen, wenn sich aus der Umfrage die Notwendigkeit einer Änderung ergeben sollte.

Die Koalitionsfraktionen haben sich anfangs im Ausschuß dagegen ausgesprochen, die Vorlage der CDU/CSU — Drucksache 8/1970 — sowie die gleichgerichteten Vorschläge des Bundesrates zur Änderung der §§ 34 und 35 BBauG in die Beratungen der Beschleunigungsnovelle mit einzubeziehen, auch wenn sie nicht von vornherein ausschlossen, als notwendig erkannte Änderungen dieser Bestimmungen mitzutragen. Die Koalitionsfraktionen wollten damit vermeiden, daß die Beratungen der Beschleunigungsnovelle mit solchen schwierigen und noch dazu auch in der Öffentlichkeit unterschiedlich bewerteten Grundsatzfragen des materiellen Baurechts befrachtet würden, daß damit der angestrebte Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle in Frage gestellt wird.

Die CDU/CSU hat demgegenüber ihre grundsätzliche Zustimmung zur Beschleunigungsnovelle davon abhängig gemacht, daß gleichzeitig auch die von ihr für notwendig gehaltene Änderung der §§ 34 und 35 BBauG beschlossen werde.

Der Ausschuß hat sich sodann auf die Einsetzung einer Ad-hoc-Arbeitsgruppe geeinigt, die die vorliegenden Vorschläge zur Änderung der §§ 34 und 35 BBauG unter Beteiligung von Vertretern der Bundesregierung, der Länder und der kommunalen Spitzenverbände vorklären sollte. Die Arbeitsgruppe hat bei ihren Beratungen die Umfrageergebnisse der kommunalen Spitzenverbände sowie zusätzliche Erfahrungen der Länder verwertet. Auf der Grundlage ihrer Beratungsergebnisse, denen die

Bundesregierung grundsätzlich beigetreten ist, hat sich der Ausschuß am Ende seiner Beratungen schließlich einstimmig auf die vorgeschlagene Erweiterung der §§ 34, 35 BBauG verständigt.

Die Arbeitsgruppe hat bei ihren Beratungen zunächst grundsätzlich zwischen baulichen Erweiterungen des Bestandes einerseits sowie der Eröffnung neuer Baurechte andererseits unterschieden. Sie hat bereits in ihren Beratungen grundsätzliches Einvernehmen über die Erweiterung des § 35 Abs. 5 um die neuen Nummern 4 und 5 im Rahmen eines erweiterten Bestandsschutzes erzielt. Diese Vorschläge hat der Ausschuß unverändert übernommen.

Entsprechend den Vorschlägen der Gesetzesvorlage der CDU/CSU — Drucksache 8/1970 —, des Bundesrates und des Niedersächsischen Landtags wird danach die Regelung des § 35 Abs. 4 BBauG ausgedehnt

- auf bauliche Erweiterungen zulässigerweise errichteter Wohngebäude zur angemessenen Wohnraumversorgung des Eigentümers und seiner Familienangehörigen sowie
- auf die angemessene Erweiterung zulässigerweise errichteter gewerblicher Betriebe, wenn die Erweiterung notwendig ist, um die Fortführung des Betriebs zu sichern.

Außerdem wird gegenüber dem bisherigen Recht klargestellt, daß für bauliche Erweiterungen im Zusammenhang mit einer Modernisierung der Modernisierungsbegriff des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes maßgebend ist. Der zulässige Umfang der Modernisierung wird auf das durch die Modernisierung erforderliche Ausmaß erweitert.

Die Arbeitsgruppe und auch der Ausschuß haben im Zusammenhang mit den beschlossenen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten für zulässigerweise im Außenbereich errichtete Wohngebäude zur angemessenen Wohnraumversorgung des Eigentümers und seiner Familie sowie für gewerbliche Betriebe die generelle Problematik der Zuerkennung von Baurechten nach subjektiven bzw. betrieblichen Kriterien erörtert. Im Ausschuß sind dabei grundsätzliche Bedenken gegen eine unvertretbare Bindung von Baurechten an solche Kriterien, die laufenden Änderungen und damit Umgehungs- und Mißbrauchsmöglichkeiten unterworfen sind, erhoben worden. Innerhalb der vorgesehenen Erleichterungen für bauliche Erweiterungen von Wohngebäuden des Bestands zur angemessenen Wohnraumversorgung des Eigentümers hielt der Ausschuß jedoch insgesamt diese Subjektivierung dennoch für vertretbar, weil es hier darum ging, Härten und Schwierigkeiten im Einzelfall zu beseitigen, und diese damit keine neuen Baurechte eröffnet werden. Aus diesem Grunde blieb diese Regelung auch auf das von dem Eigentümer eigen genutzte Wohngebäude beschränkt.

Wegen der bestehenden Abgrenzungsschwierigkeiten hat der Ausschuß daher auch davon abgesehen, die Erweiterungsmöglichkeiten im betrieblichen Bereich entsprechend den Vorschlägen des Bundesrates auf handwerkliche oder, wie es zu-

nächst in der Arbeitsgruppe erwogen wurde, auf landwirtschaftsbezogene Betriebe zu begrenzen. Der Ausschuß ist der Auffassung, daß insoweit auch aus dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung gleicher Tatbestände zusätzliche Probleme entstehen würden.

Zu § 34 BBauG hat die Arbeitsgruppe — ohne ein verbindliches Votum an den Ausschuß — eine Satzungsregelung erarbeitet, die weitgehend einem Vorschlag der kommunalen Spitzenverbände vom 6. März 1979 entspricht. Sowohl in der Arbeitsgruppe als auch im Ausschuß war bei dieser Regelung zunächst umstritten, ob und inwieweit an den Erlaß der Satzung grundsätzlich die gleichen Anforderungen wie an die Aufstellung eines Bebauungsplans zu stellen sind und inwieweit insbesondere dann die bereits in der Arbeitsgruppe festgelegte Bindung an den Flächennutzungsplan gehen sollte.

In der von der Arbeitsgruppe erarbeiteten Satzungsregelung war insoweit vorgesehen, daß

- der Erlaß der Satzung die Darstellung des Gebiets im Flächennutzungsplan voraussetzt,
- das Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 entsprechend anwendbar ist.

Die Frage, ob auch das Verfahren über die vorzeitige Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 4 auf die Satzungsregelung entsprechende Anwendung finden sollte, blieb im Ausschuß zunächst ebenso offen wie die grundsätzliche Frage, ob es einer solchen Satzungsregelung überhaupt bedürfe.

Der Ausschuß ist bei seiner Empfehlung, in § 34 eine zusätzliche Satzungscompetenz vorzusehen, im Ergebnis dann im wesentlichen den Vorschlägen der Arbeitsgruppe gefolgt, hinsichtlich der entsprechenden Anwendbarkeit des § 8 Abs. 4 über die vorzeitige Aufstellung eines Bebauungsplans jedoch mit der Maßgabe, daß der Flächennutzungsplan für diesen Fall bereits Planreife erlangt haben müsse.

Der Ausschuß sieht in dieser Regelung insgesamt einen tragbaren Kompromiß, der es ermöglicht, eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung auch in solchen Gebieten einzuleiten, deren Zuordnung zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil auf Grund der überkommenen Wohnsiedlungsstruktur zweifelhaft ist oder wo die vorhandene Bebauung nicht alle Voraussetzungen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils erfüllt, ohne gleichzeitig einer Zersiedlung der Landschaft Vorschub zu leisten. Während einige Ausschußmitglieder diesen Kompromiß in städtebaulicher Hinsicht gerade noch für vertretbar halten, um eine gesetzliche Klärung der durchgehend in der Praxis bei Einzelfall-Entscheidungen aufgetretenen Schwierigkeiten herbeizuführen, fürchtet ein Teil des Ausschusses, daß die Satzungsregelung wegen der Bindung mindestens an einen planreifen Flächennutzungsplan sich jedenfalls für eine überschaubare Zeit nicht in dem gewünschten Maße auswirken könnte.

Der Ausschuß hat die Satzungsregelung in einem engen Zusammenhang mit einem von der Arbeitsgruppe — ebenfalls ohne verbindliches Votum an

den Ausschuß — erarbeiteten weiteren Ergänzungsvorschlag zu § 35 BBauG gesehen (sogenannte „Heimatklausel“). Nach diesem Vorschlag sollte von dem öffentlichen Belang der „Verfestigung“ und den übrigen in § 35 Abs. 4 BBauG genannten Belangen ausnahmsweise abgesehen werden können, wenn das Vorhaben dazu dienen sollte, eine Baulücke zu schließen und gleichzeitig die angemessene Wohnraumversorgung des ortsansässigen Eigentümers zu ermöglichen.

Der Ausschuß hat diesen Ausnahmetatbestand, den ein Teil des Ausschusses zunächst zusätzlich zu der Satzungsregelung zur Lösung der bestehenden Schwierigkeiten für notwendig hielt, nicht aufgegriffen. Die sogenannte „Heimatklausel“ wurde vom Ausschuß unter Abwägung aller Gesichtspunkte baurechtlich nicht für vertretbar gehalten, da hier die bereits genannten Bedenken gegen eine unvertretbare Subjektivierung des Baurechts verstärkt gelten. Sie würde im übrigen unkontrollierbare Mißbrauchs- und Umgehungsmöglichkeiten eröffnen. Der Ausschuß geht davon aus, daß sich die Fälle, die mit der sogenannten „Heimatklausel“ erfaßt werden sollten, im wesentlichen innerhalb der zusätzlichen gemeindlichen Satzungsregelung lösen lassen werden.

Der Ausschuß erwartet insgesamt, daß die von ihm jetzt beschlossenen Erleichterungen in der Praxis so gehandhabt werden, daß Härtefälle, die bei jeder gesetzlichen Regelung nicht völlig ausgeschlossen werden können, in Zukunft mehr als bisher vermieden werden.

6. Erweiterter Bestandsschutz für gewerbliche Betriebe im Innenbereich

Von Seiten der Industrie und der gewerblichen Wirtschaft ist im Verlauf der Ausschußberatungen gefordert worden, innerhalb des vorliegenden Gesetzesvorhabens auch rechtliche Schwierigkeiten und Hemmnisse für gewerbliche Investitionsvorhaben zu beseitigen, die sich insbesondere für betriebliche Erweiterungen und Folgegenehmigungen vorhandener Betriebe in den sogenannten Gemengelagen aus dem engen Nebeneinander von gewerblichen Anlagen und Wohnnutzungen ergeben. Die CDU/CSU hat im Ausschuß zur Klärung dieser Problematik einen Änderungsantrag zu § 34 BBauG gestellt, der darauf abzielte, durch eine sachgerechte Auflockerung dieser Vorschrift notwendig werdende bauliche Maßnahmen an bestehenden gewerblichen Betrieben im nichtbeplanten Innenbereich in einem vertretbaren Umfang zu ermöglichen. Mit diesem Antrag hat die CDU/CSU einen Vorschlag aus einem Vorentwurf des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur Vorbereitung der Beschleunigungsnovelle aufgegriffen.

Der Ausschuß, der sich insgesamt der hier angesprochenen Problematik bewußt ist und ihre Lösung für dringlich hält, sah sich jedoch mehrheitlich außerstande, dem Antrag der CDU/CSU zuzustimmen. Die Fraktionen der SPD und FDP haben darauf verwiesen, daß noch im einzelnen geprüft werden müsse, welche weiteren baurechtlichen

oder sonstigen Vorschriften neben der Änderung des § 34 BBauG noch geändert werden müßten. Der vorliegende Änderungsvorschlag zu § 34 BBauG sei im übrigen auch noch nicht voll ausgereift. Der Ausschuß empfiehlt daher, die Bundesregierung in dem Entschließungsantrag aufzufordern, die bestehende Gesamtproblematik insbesondere in städtebaurechtlicher, aber auch immissionsschutzrechtlicher Hinsicht zu überprüfen und den Deutschen Bundestag so schnell wie möglich über die Ergebnisse zu unterrichten sowie ggf. gleichzeitig Vorschläge für gesetzliche Regelungen vorzulegen.

Zur Vermeidung von Mißverständnissen und weiteren Anwendungsschwierigkeiten weist der Ausschuß ausdrücklich darauf hin, daß aus der Tatsache, daß er Erleichterungen für betriebliche Erweiterungen nur im Außenbereich empfohlen hat, nicht geschlossen werden kann, daß künftig nur dort Bestandsschutz zu gewähren ist. Im nicht beplanten Innenbereich verbleibt es insoweit bei den bisherigen Grundsätzen. Der Ausschuß möchte in diesem Zusammenhang ausdrücklich eine noch restriktivere Anwendung des § 34 BBauG vermeiden wissen.

7. Vereinfachtes städtebauliches Erneuerungsverfahren

Die CDU/CSU hat darüber hinaus im Verlauf der Beratungen einen Vorschlag der Fachkommission „Städtebauförderung“ der Arbeitsgemeinschaft der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister und Senatoren der Länder (ARGEBAU) für ein vereinfachtes städtebauliches Erneuerungsverfahren aufgegriffen und beantragt, bereits im Zusammenhang mit der Beschleunigungsnovelle eine entsprechende Änderung des Städtebauförderungsgesetzes herbeizuführen. Für eine solche Erweiterung hat sich auch der Bundesrat in Nummer 17 seiner Stellungnahme ausgesprochen. Der Niedersächsische Landtag hat in seinem Entschließungsantrag vom 15. März 1979 noch einmal ausdrücklich den Vorschlag des Bundesrates begrüßt und die Beseitigung von Vorschriften im Städtebauförderungsgesetz gefordert, die sich verzögernd auswirken können. Auch die Bundesregierung hatte bereits in ihrer Antwort auf die Große Anfrage der Koalitionsfraktionen zum Städtebau — Drucksache 8/2085 — (Seite 10) Maßnahmen „mittlerer Intensität“ zwischen Wohnungsmodernisierung einerseits und städtebaulicher Sanierung andererseits unter Einbeziehung des Wohnumfeldes für erforderlich gehalten und entsprechende Gesetzesmaßnahmen angekündigt.

Die CDU/CSU hat zur Begründung ihrer Initiative, ebenso wie der Bundesrat, darauf verwiesen, daß es gerade in diesem Bereich darauf ankomme, bestehende Investitionshemmnisse abzubauen und das im Städtebauförderungsgesetz geregelte Verfahren zur städtebaulichen Erneuerung so zu vereinfachen, daß es auch für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen „geringerer Intensität“ ohne übermäßigen Verwaltungsaufwand anzuwenden ist. Die CDU/CSU hat für den Fall, daß diesem Vorschlag

nicht innerhalb der Beschleunigungsnovelle werde Rechnung getragen werden können, zu bedenken gegeben, dann eher überhaupt im gegenwärtigen Zeitpunkt auf eine Änderung des Städtebauförderungsgesetzes zu verzichten, um nicht die Verwaltung und die betroffenen Bürger durch ständige Änderungen des sehr komplizierten Städtebaurechts zu überfordern.

Die Ausschlußmehrheit hat sich außerstande gesehen, das auch von ihr grundsätzlich für erforderlich gehaltene vereinfachte städtebauliche Erneuerungsverfahren jedenfalls noch innerhalb des vorliegenden Gesetzgebungsvorhabens zu verwirklichen. Sie hat zunächst auch gegen diese Änderungsvorschläge wieder das grundsätzliche Bedenken geltend gemacht, die Beschleunigungsnovelle nicht im nachhinein unter Umgehung des ansonsten vorgeschriebenen Gesetzgebungsverfahrens mit Grundsatzfragen zu belasten, die den Rahmen dieses Gesetzesvorhabens sprengen und seinen Inkrafttretenszeitpunkt insgesamt gefährden würden. Sie hat weiter, ebenso wie die Bundesregierung, darauf verwiesen, daß die vorliegenden Änderungsvorschläge im übrigen auch noch der fachlichen Überprüfung und politischen Abstimmung innerhalb der Bundesregierung, aber auch im Verhältnis zu den Ländern und Gemeinden bedürften. Dies gelte insbesondere hinsichtlich der darin enthaltenen, keineswegs geklärten Abgrenzungsproblematik sowie der Erweiterung der Förderungstatbestände mit den damit verbundenen Auswirkungen auf Bundes-, Länder- und Gemeindehaushalte.

Der Ausschuß empfiehlt einmütig, die Bundesregierung in dem Entschließungsantrag aufzufordern, die angesprochene Problematik aufzugreifen und alsbald die von ihr bereits in Aussicht gestellte gesetzliche Regelung herbeizuführen.

8. Grenzüberschreitende Abstimmung der Bauleitpläne

Der Ausschuß hat schließlich im Verlauf seiner Beratungen auf Anregung von Abgeordneten der deutsch-niederländischen Raumordnungskommission geprüft, ob eine Regelung über die grenzüberschreitende Beteiligung von Nachbargemeinden jenseits der Bundesgrenzen an der Aufstellung von Bauleitplänen in das Bundesbaugesetz aufgenommen werden sollte. Der Ausschuß, der eine bessere, auch grenzüberschreitende gegenseitige Abstimmung der Bauleitpläne für wünschenswert hält, hat aus folgenden Gründen von einer entsprechenden Regelung abgesehen:

Gegenwärtig sind innerhalb der Bundesregierung Bemühungen im Gange, in der deutsch-niederländischen, deutsch-belgischen, deutsch-schweizerischen und deutsch-österreichischen Raumordnungskommission die grenzüberschreitende Information und Abstimmung nicht nur im Bereich der Raumordnung und Landesplanung, sondern auch auf dem Gebiet der Bauleitplanung der Gemeinden zu verbessern. Es werden entsprechende Empfehlungen für eine Abstimmung der Bauleitpläne unter den benachbarten Grenzgemeinden vorbereitet.

Diese von den Raumordnungskommissionen zu beschließenden Empfehlungen führen zu einer Verbesserung der Abstimmung der Bauleitpläne in den benachbarten Grenzgemeinden und vermeiden zugleich, daß zusätzliche rechtliche Anforderungen an die Aufstellung der Bauleitpläne gestellt werden. Eine Verankerung der Abstimmungspflicht im Bundesbaugesetz würde demgegenüber nur die deutschen Gemeinden binden. Gleichlautende Bindungen müßten auf der Gegenseite herbeigeführt werden. Das würde nach den Regeln des Völkerrechts bei förmlicher Ausgestaltung der Abstimmungspflichten entsprechende Vereinbarungen zwischen den beteiligten Staaten erfordern; hierbei würden u. U. verfassungsrechtliche Fragen der Zuständigkeitsordnung aufgeworfen werden. Mit einer bundesgesetzlichen Verankerung der Abstimmungspflicht allein würde also das verfolgte Ziel nicht erreicht werden.

Der Ausschuß erwartet, daß sich die Bundesregierung dafür einsetzt, daß nunmehr auch bald die entsprechenden Empfehlungen der Raumordnungskommissionen für eine Abstimmung der Bauleitpläne unter den benachbarten Gemeinden verabschiedet und zur Geltung gebracht werden.

B. Zu den Vorschriften im einzelnen

Die Einzelbegründung bezieht sich lediglich auf die vom Ausschuß beschlossenen Änderungen und Ergänzungen.

Zu Artikel 1

Zu Nummer 2 (§ 2 a)

Die Änderung des Absatzes 1 ist die Folge aus der Einfügung des neuen Absatzes 7.

Die Neufassung des Absatzes 7 entspricht in ihrem materiell-rechtlichen Gehalt unverändert der Regierungsvorlage. Im Interesse einer leichteren Lesbarkeit und besseren Verständlichkeit der Vorschrift werden lediglich anstelle der Verweisung auf § 13 die dort aufgeführten Grundsätze für eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans, die in gleicher Weise auch für das Planaufstellungsverfahren gelten, ausdrücklich in den neuen Absatz 7 übernommen. Der neu aufgeführte verfahrenstechnische Begriff „eingeschränkte Beteiligung“ soll das in Absatz 7 umschriebene Verfahren im Verhältnis zu dem Verfahren über die umfassende Bürgerbeteiligung im Rahmen der Auslegung kennzeichnen und gleichzeitig verdeutlichen, daß auch bei Planänderungen und -ergänzungen nach erfolgter Auslegung für den Fall der Abstandnahme von einer erneuten Auslegung des Entwurfs in jedem Fall zumindest den von den Planänderungen betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümern sowie den davon berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist. Die Bestimmung über die Fristsetzung zur Abgabe der Stellungnahmen entspricht der vom Ausschuß insoweit zu § 13 beschlossenen Ergänzung.

Zu Nummer 2 a (§ 6 Abs. 3)

Die einstimmig beschlossene Änderung stellt eine Ausnahme von dem Grundsatz der Genehmigung des Flächennutzungsplans dar. Sie stellt auf den Fall ab, daß ein bestimmter Teil eines Flächennutzungsplans von vornherein wegen des Vorliegens eines Versagungsgrundes nicht genehmigungsfähig ist und der Versagungsgrund auch nicht durch Auflagen und andere Maßnahmen ausgeräumt werden kann. Der Ausschuß hält es in einem solchen Fall nicht für vertretbar, den gesamten Plan so lange in der Schwebe zu halten, bis die Genehmigungsvoraussetzungen auch für den Restteil erfüllt sind, bzw. die Genehmigung für den gesamten Plan zu versagen. Die Gemeinde soll in einem solchen Fall vielmehr die Möglichkeit haben, auf Antrag von vornherein nichtgenehmigungsfähige Teile von der Genehmigung ausnehmen lassen zu können, sofern sie sich nicht auf den übrigen Inhalt des Flächennutzungsplans auswirken können. Die Verpflichtung der Gemeinde, auch für den Restteil in absehbarer Zeit die Genehmigungsvoraussetzungen zu schaffen, bleibt unberührt. Ebenso bleibt die Möglichkeit der Vorweggenehmigung gem. Absatz 4 Satz 1 Halbsatz 2 unberührt. Der Ausschuß hat einen Vorschlag der Arbeitsgruppe „Städtebau“ der ARGEBAU, diesen Halbsatz zu streichen, nicht aufgegriffen.

Zu Nummer 3 (§ 8)

Die vom Ausschuß einstimmig beschlossene Änderung des Absatzes 4 berücksichtigt zum einen den Vorschlag des Bundesrates, von einer beispielhaften Aufzählung der „dringenden Gründe“ abzusehen, die die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans rechtfertigen. Die vom Ausschuß des weiteren ebenfalls einstimmig beschlossene Bindung des vorzeitigen Bebauungsplans an die künftige städtebauliche Entwicklung soll verhindern, daß durch den vorzeitigen Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung unterlaufen wird.

Der Ausschuß hat sich im übrigen im Verlauf seiner Beratungen zu dieser Bestimmung bei aller Anerkennung der Notwendigkeit, im Interesse der Erleichterung und Beschleunigung von Investitionen die vorzeitige Aufstellung von Bebauungsplänen zu vereinfachen, ausdrücklich zu dem grundsätzlichen Vorrang der Flächennutzungsplanung bekannt und betont, daß die ausnahmsweise Aufstellung von Bebauungsplänen vor dem Flächennutzungsplan nicht zur Regel werden darf und die Gemeinden jedenfalls nicht dadurch aus ihrer Pflicht zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen entlassen sind. Die Bedeutung der Flächennutzungsplanung wurde im übrigen auch im Zusammenhang mit der Beratung der „Heilungsvorschriften“ fehlerhafter Bauleitpläne gem. §§ 155 a bis c erörtert, auf deren Begründung Bezug genommen wird.

Zu Nummer 3 a (§ 9)

Redaktionelle Anpassung

Zu Nummer 4 (§ 13)

Die vom Ausschuß einstimmig beschlossene Ergänzung stellt klar, daß im Interesse einer stärkeren Beschleunigung die Gemeinden grundsätzlich gehal-

ten sind, den Beteiligten zur Abgabe ihrer Stellungnahme eine angemessene Frist zu setzen. Unter dem Begriff „benachbarte Grundstücke“ sind die Grundstücke zu verstehen, auf die sich die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans auswirken.

Zu Nummer 6 (§ 19 BBauG)

Die Änderung des Absatzes 1 Nr. 3 berücksichtigt den in dem Vorschlag des Bundesrates unter Nummer 4 seiner Stellungnahme zum Ausdruck gekommenen Gedanken, die Genehmigung für Grundstücksteilungen im Außenbereich zu versagen, wenn mit der Teilung eine unzulässige Bebauung vorbereitet werden soll. Die Regierungsvorlage erfaßt durch die Formulierung „wenn die Teilung zum Zweck der Bebauung oder der kleingärtnerischen Dauernutzung vorgenommen wird“ diesen Fall nur dann, wenn der Eigentümer selbst Bauabsichten verfolgt. Ob nämlich eine Teilung zum Zwecke der Bebauung vorgenommen wird, bestimmt sich nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung allein nach dem Willen des Eigentümers. Eine bauliche Nutzung wird mit einem Teilungsvorgang nicht schon dann bezweckt, wenn der Eigentümer das Grundstück verkauft hat und weiß, daß es — vor allem nach den Vorstellungen des Käufers — in der Konsequenz des Teilungsvorganges zu einer baulichen Nutzung kommen soll. Eine vom Eigentümer bezweckte bauliche Nutzung liegt vielmehr erst vor, wenn der Eigentümer den Bebauungszweck in die Teilungserklärung, die nur vom Eigentümer abgegeben werden kann, aufnimmt. Um sicherzustellen, daß auch der vom Erwerber verfolgte Nutzungszweck bei Teilungen berücksichtigt wird, hat der Ausschuß beschlossen, die Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen, die der Vorbereitung einer Bebauung oder kleingärtnerischen Dauernutzung dienen, einzuführen. Erfaßt sind damit sowohl die Fälle, in denen der Erwerber selbst das Grundstück baulich oder kleingärtnerisch zu nutzen beabsichtigt, als auch die Fälle der Weiterveräußerung des Grundstücks zum Zweck der Bebauung oder kleingärtnerischer Dauernutzung. Absatz 4 ist unverändert.

Die vom Ausschuß beschlossene Einfügung des Doppelbuchstabe aa 1) in Absatz 5 enthält eine redaktionelle Klarstellung.

Die vom Ausschuß beschlossene Änderung unter Doppelbuchstabe ee) stellt gegenüber der Regierungsvorlage eine klarstellende Einengung der Freistellung von der Genehmigungspflicht bei Teilungen für Zwecke von Versorgungseinrichtungen. Die Fassung der Regierungsvorlage, wonach Teilungen, die „im Zusammenhang“ mit der Errichtung von Versorgungseinrichtungen stehen, freigestellt sein sollten war insoweit mißverständlich, als davon auch nur mittelbare Zusammenhänge erfaßt sein könnten. Die beschlossene Änderung stellt klar, daß nur solche Teilungen von der Genehmigung freigestellt sind, die unmittelbar der Errichtung von Versorgungsanlagen dienen; in Betracht kommen also nur die betroffenen Grundstücke.

Zu Nummer 7 (§ 20 BBauG)

Die Änderung in Absatz 1 Nr. 3 berücksichtigt das dem Vorschlag des Bundesrates unter Nummer 4 sei-

ner Stellungnahme zugrunde liegende Anliegen, die Genehmigung der Grundstücksteilung im Außenbereich zu versagen, die dazu dient, eine unzulässige Bebauung oder kleingärtnerische Dauernutzung vorzubereiten, auch wenn der Eigentümer selbst keine Nutzungsabsichten verfolgt. Dieser Versagungsgrund greift z. B. bei Teilungskäufen ein, wenn der Erwerber eine unzulässige Nutzung beabsichtigt. Auf die Begründung zu Nummer 6 wird Bezug genommen.

Die Änderung des Absatzes 2 folgt dem Vorschlag des Bundesrates unter Nummer 4. Danach soll künftig die Teilungsgenehmigung auch versagt werden können, wenn die Beteiligten über den Nutzungszweck keine Angaben gemacht haben, aber offensichtlich die Vorbereitung einer unzulässigen Nutzung beabsichtigt ist.

Zu Nummer 8 (§ 21 BBauG)

Buchstaben a und c entsprechen unverändert der Regierungsvorlage.

Die Änderung in Buchstabe b enthält eine redaktionelle Klarstellung.

Zu Nummer 10 (§ 31)

Die vom Ausschuß einstimmig beschlossene Änderung des Absatzes 2 Satz 1 Nr. 2 berücksichtigt den Änderungsvorschlag des Bundesrates. Die ebenfalls einstimmig beschlossene Änderung des Absatzes 2 Satz 2 stellt in diesem Punkt aus Klarstellungsgründen wieder die geltende Gesetzesfassung her.

Die kommunalen Spitzenverbände haben empfohlen, in Absatz 2 auf das Zustimmungserfordernis der höheren Verwaltungsbehörde zur Erteilung einer Befreiung sowie auf den Härtegesichtspunkt des Absatzes 2 Nr. 3 zu verzichten. Der Ausschuß hat sich einstimmig für die Beibehaltung des Härtegesichtspunkts ausgesprochen. Dagegen wurde der von der CDU/CSU übernommene Vorschlag der kommunalen Spitzenverbände, in Absatz 2 die Worte „und mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde“ zu streichen, bei einer Enthaltung mehrheitlich abgelehnt. Die Ausschlußmehrheit hat darauf verwiesen, daß an dem Zustimmungserfordernis festzuhalten sei, um den Ausnahmecharakter dieser Bestimmung sicherzustellen und zu verhindern, daß die Festsetzungen des Bebauungsplans unterlaufen bzw. in das Gegenteil verkehrt würden. Der Beschleunigungseffekt sei durch die vorgesehene Genehmigungsfiktion des § 36 Abs. 2 sichergestellt. Außerdem habe die höhere Verwaltungsbehörde danach die Möglichkeit, für bestimmte Fälle allgemein auf das Zustimmungserfordernis verzichten zu können.

Zu Nummer 11 (§ 33)

Die Neufassung des § 33 beruht auf einem einstimmigen Beschluß des Ausschusses. Satz 1 enthält die derzeit geltende Gesetzesfassung. Der neue Satz 2 verwirklicht die mit Absatz 2 der Regierungsvorlage verfolgte Zielsetzung, in die Vorschrift des § 33 auch die sogenannten einfachen Bebauungspläne einzubeziehen.

Zu Nummer 11 a (§ 34 Abs. 2 a BBauG)

Das geltende Recht (§ 34 Abs. 2) räumt den Gemeinden lediglich das Recht ein, durch Satzung die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen. Bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen können in den Geltungsbereich der Satzung auch einzelne Grundstücke einbezogen werden, die an und für sich nicht dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzurechnen sind, diesen aber abzurunden.

Diese Regelung hat sich in Gebieten mit besonderer Wohnsiedlungsstruktur, insbesondere mit historisch entstandener Streu- oder Bandbebauung — wie z. B. in Ostfriesland — als unzureichend erwiesen. In der praktischen Anwendung tauchten immer wieder Schwierigkeiten und Zweifel hinsichtlich der Zuordnung solcher Gebiete zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil auf. Zum anderen kann nach geltendem Recht kein Gebiet als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt werden, wenn nicht alle Voraussetzungen (Bebauungszusammenhang, Gewicht des Bebauungskomplexes, Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur) vorliegen, die erforderlich sind, ein Gebiet als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu qualifizieren, auch wenn es fortentwicklungsfähig und fortentwicklungswürdig ist und ein Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

Auch die Abrundung nach § 34 Abs. 2 ist nur zulässig, wenn ohne sie bereits ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu bejahen ist.

Der Ausschuß hat daher nach eingehender Prüfung übereinstimmend vorgeschlagen, einen neuen Absatz 2 a einzufügen, der die Gemeinden ermächtigt, durch Satzung Gebiete mit besonderer Wohnsiedlungsstruktur, insbesondere mit historisch entstandener Streu- oder Bandbebauung festzulegen, wenn entweder auf Grund überkommener Wohnsiedlungsstruktur die Zuordnung zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil zweifelhaft ist oder die vorhandene Bebauung nicht alle Voraussetzungen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils erfüllt, die Gemeinde jedoch beabsichtigt, ihn zu einem solchen zu entwickeln, mit der Folge der Anwendbarkeit der Vorschriften über das Bauen im Innenbereich. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesen Gebieten wird dadurch gewährleistet, daß die Satzung nur dann erlassen werden kann, wenn das Gebiet im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Gegebenenfalls ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese kann auch im Parallelverfahren erfolgen. Die Satzung kann bereits auch schon dann erlassen werden, wenn der Flächennutzungsplan sich in Aufstellung befindet und Planreife erlangt hat, wenn also nach dem Stand der Planungsarbeiten angenommen werden kann, daß die Festlegung durch Satzung den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen wird.

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 Bebauungsplans treten und somit eine erforderliche Planung ersetzen darf. Durch die Anwendbarkeit der Sätze 3 bis 5 des Absatzes 2, die den

Erlaß einer Satzung näher regeln, wird insbesondere sichergestellt, daß auch die Satzung nach Absatz 2 a 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 Bebauungsplans erforderlich ist. Der Genehmigungsvorbehalt zugunsten der höheren Verwaltungsbehörde gewährleistet, daß § 34 Abs. 2 a weder zu einer unkontrollierten Ausdehnung von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen noch zu einer Umgehung des § 35 führt.

Die vorgeschlagene Neuregelung erlaubt somit eine von der Gemeinde geplante und unter dem Genehmigungsvorbehalt des Staates stehende gezielte Entwicklung herkömmlicher Wohnsiedlungsstrukturen, ohne eine geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinden zu beeinträchtigen. Sie trägt dem Grundsatz der gemeindlichen Selbstverwaltung Rechnung und läßt dem Staat die erforderliche Einwirkungsmöglichkeit.

Regelungen nach den Absätzen 2 und 2 a können, ohne daß das Gesetz dies ausdrücklich vorsehen muß, auch in einer Satzung getroffen werden, die auf die beiden Ermächtigungsgrundlagen gestützt wird, z. B. kann zunächst die „Klarstellung“ i. S. des § 34 Abs. 2 a mit der Folge getroffen werden, daß das Gebiet als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil gilt, zugleich kann in derselben Satzung ausgehend von dieser Klarstellung eine Abrundung nach § 34 Abs. 2 vorgenommen werden.

Zu Nummer 11 b (§ 35 Abs. 5 BBauG)

Die vom Ausschuß vorgeschlagenen Neuregelungen in § 35 Abs. 5 erweitern den Katalog von nichtprivilegierten Vorhaben, die unter erleichterten Voraussetzungen zulässig sind.

In der praktischen Anwendung des § 35 hat sich gezeigt, daß der in der Novelle 1976 festgelegte Katalog von nichtprivilegierten Vorhaben, die unter erleichterten Voraussetzungen zulässig sind, erweiterungsbedürftig ist. Der Ausschuß hat daher einstimmig die vorgeschlagenen Erweiterungen beschlossen, um die in der bisherigen Praxis aufgetretenen Härten künftig auszugleichen.

Neu aufgenommen wurden in den Katalog bauliche Erweiterungen von Wohngebäuden zur angemessenen Wohnraumversorgung des Eigentümers und seiner zum Haushalt gehörenden Familienangehörigen (Nummer 4 a). Das Maß der baulichen Erweiterung richtet sich nach den individuellen Bedürfnissen; die Einrichtung einer abgeschlossenen Zweit- bzw. Einliegerwohnung fällt aber nicht mehr darunter. Der Kreis der zum Haushalt des Eigentümers gehörenden Familienangehörigen bestimmt sich nach § 8 des Zweiten WoBauG. Mit der Erweiterung soll vor allem auch einem Generationswechsel Rechnung getragen werden.

Die vom Ausschuß vorgeschlagene Vorschrift in Absatz 4 Nr. 5 Buchstabe b entspricht im wesentlichen dem geltenden § 35 Abs. 6 BBauG. Durch den Begriff „Gebrauchswert“ wird sichergestellt, daß der Modernisierungsbegriff insoweit i. S. des Modernisierungsgesetz und nicht etwa i. S. ungesunder Wohnverhältnisse ausgedeutet wird. Der

zulässige Umfang der Modernisierung wird — soweit sie sich auf Erweiterungen des Wohngebäudes auswirkt — wie folgt bestimmt: durch das von der Modernisierung Geforderte; unabhängig hiervon sind geringfügige Erweiterungen zulässig, wenn diese im Zusammenhang mit der Modernisierung stehen.

Die vom Ausschuß neu eingefügte Vorschrift des § 35 Abs. 5 Nr. 5 soll notwendige bauliche Erweiterungen auch im Zusammenhang mit Modernisierungen unter erleichterten Voraussetzungen zur Fortführung des Betriebs ermöglichen. Der Ausschuß vertrat einstimmig die Ansicht, daß nach dieser Bestimmung nur solche betriebliche Erweiterungen ermöglicht werden, die notwendig sind, um den Betrieb insgesamt erhalten zu können. Es handelt sich hierbei insoweit um einen erweiterten Bestandsschutz. Mit dieser Änderung sollen die Fälle erfaßt werden, in denen nach der bisherigen Rechtsprechung bauliche Erweiterungen aus Bestandsschutzgründen nicht möglich waren, d. h. soweit Erweiterungen bereits aus verfassungsrechtlichen Bestandsschutzgründen zulässig sind, bedarf es nicht des Rückgriffs auf die Nummer 5. Diese Nummer läßt auch keinen Schluß dahin zu, daß künftig nur in Gebieten nach § 35 Bestandsschutz zu gewähren ist; in Gebieten nach § 34 verbleibt es insoweit bei den bisherigen Grundsätzen. Der erweiterte Bestandsschutz nach § 35 Abs. 5 Nr. 5 rechtfertigt sich vor allem dadurch, daß die Situation für gewerbliche Betriebe im Außenbereich sich grundsätzlich von vornherein von der in den tatsächlichen und rechtlichen Baugebieten unterscheidet. Außerdem wird nur von einzelnen öffentlichen Belangen abgesehen.

Die in § 35 Abs. 5 Nr. 4 Buchstaben a und b sowie Nr. 5 vorgesehenen erweiterten Möglichkeiten für bauliche Erweiterungen und Modernisierungen gelten nämlich nicht unbeschränkt. Ihnen kann lediglich nicht entgegengehalten werden, daß sie den Darstellungen eines Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Alle sonstigen öffentlichen Belange (vgl. § 35 Abs. 3) können dagegen auch derartige Vorhaben entgegen gehalten werden.

Zu Nummer 17 (§ 77)

Die Ergänzung in Absatz 1 Nr. 1 entspricht im wesentlichen dem Vorschlag des Bundesrates in Nummer 10 seiner Stellungnahme, dem die Bundesregierung insoweit zugestimmt hat.

Bei den Änderungen im neu einzufügenden Absatz 1 a Nr. 1 und 2 handelt es sich um redaktionelle Klarstellungen.

Ein Antrag der CDU/CSU, in Absatz 1 a Nr. 2 das Wort „zwingende“ durch das Wort „dringende“ zu ersetzen, fand keine Mehrheit. Die Ausschlußmehrheit hat darauf verwiesen, daß es sich insoweit um keinen Enteignungstatbestand handele; auch bei der vorläufigen Besitzeinweisung in einem Enteignungsfalle gemäß § 116 werde auf lediglich „dringende“ Gründe abgestellt.

Zu Nummer 18 (§ 80)

Die Absätze 1 und 2 des § 80 sind Gegenstand einer gutachtlichen Stellungnahme des Rechtsausschusses gewesen.

Gegen Absatz 1 der Regierungsvorlage, der eine Erweiterung und Erleichterung der „hoheitlichen“ Grenzregelung vorsieht, hat der Rechtsausschuß keine verfassungsrechtlichen oder rechtspolitischen Bedenken erhoben. Diese Regelung halte sich bei restriktiver Anwendung im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums; dies gelte insbesondere für den gegenseitigen Austausch (Absatz 1 Satz 1 Nr. 1), der nicht im öffentlichen Interesse „geboten“ sein, sondern diesem Interesse nur „dienen“ muß. Bei der Fassung der Nummer 1 ist klargestellt worden, daß das öffentliche Interesse „überwiegen“ muß. Außerdem ist Absatz 3 der Regierungsvorlage in Absatz 1 Satz 2 aufgenommen worden. Zugleich ist in Satz 2 klargestellt worden, daß sich die nur unerhebliche Wertminderung außer auf die Restgrundstücke beim gegenseitigen Austausch und der einseitigen Zuteilung von Grundstücksteilen auch auf den Wertunterschied beim gegenseitigen Austausch von Grundstücken und auf den Wertverlust bei der einseitigen Zuteilung von Splittergrundstücken erstreckt. In den beiden letzten Fällen bezieht sich eine durch die Grenzregelung bewirkte Wertminderung nicht auf die Grundstücke selbst, sondern sie tritt für den betroffenen Grundstückseigentümer ein. Das Abstellen auf den Grundstückseigentümer besagt nicht, daß seine subjektiven Wertvorstellungen zu berücksichtigen sind; § 142, der auf den objektiv zu ermittelnden Verkehrswert abstellt, bleibt also unberührt.

Gegen Absatz 2 der Regierungsvorlage, der eine „freiwillige“ Grenzregelung vorsieht, hat der Rechtsausschuß rechtssystematische Bedenken erhoben und hat empfohlen, den Vorschlag der Bundesregierung in der vorgelegten Fassung nicht weiter zu verfolgen. Die vorgesehene Regelung sollte als das mildere Mittel gegenüber der „hoheitlichen“ Grenzregelung des Absatzes 1 nur zur Anwendung kommen, wenn die Gemeinde das Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber herbeiführt und wenn diese einverständliche Regelung der Verwirklichung städtebaulicher Ziele, insbesondere der Herbeiführung einer ordnungsmäßigen Bebauung einschließlich Erschließung oder der Beseitigung baurechtswidriger Zustände dient. Der Ausschuß ist dem Votum gefolgt.

Nach Wegfall des erwähnten Absatzes 2 und Aufnahme des Absatzes 3 der Regierungsvorlage in Absatz 1 ist Absatz 4 der Regierungsvorlage Absatz 2 geworden. Die Änderungen in diesem Absatz enthalten redaktionelle Klarstellungen. Einer von der Bundesregierung empfohlenen Ergänzung des Absatzes 2 um einen Satz 2 hat der Ausschuß aus rechtssystematischen Gründen nicht zugestimmt. Dieser Satz 2, der im Zusammenhang mit Streichungen in § 83 Abs. 3 Satz 1 und 4 der Regierungsvorlage stand (vgl. zu Nummer 20), sollte in bezug auf die in der Grenzregelung neu einbezogenen Grundstücke eine der Regelung für Dienstbarkeiten ent-

sprechende Regelung für sonstige dingliche Rechte, insbesondere für Grundpfandrechte enthalten.

Der neue Absatz 3 dient der Verwaltungsvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung für den Fall, daß die Gemeinde nach Maßgabe des § 46 Abs. 2 einen Umlegungsausschuß mit selbständigen Entscheidungsbefugnissen für die Durchführung der Umlegung gebildet hat oder bilden will. Für diesen Fall erscheint es zweckmäßig, wenn die Gemeinde auf Grund einer entsprechenden Rechtsverordnung der Landesregierung dem erwähnten Umlegungsausschuß auch die Durchführung von Grenzregelungen — als vereinfachte Fälle der Umlegung — übertragen kann.

Zu Nummer 18 a (§ 81)

Die Ergänzung in Absatz 1 Satz 1 enthält eine Anpassung der Ausgleichsregelung an den erweiterten § 80 Abs. 1, der in Satz 1 den Austausch von Grundstücken neu einbezieht. Auf den neuen Fall der Zuweisung von Splittergrundstücken ist das bereits geltende Recht, das auf die Wertänderungen der Grundstücke abstellt, zumindest entsprechend anzuwenden.

Zu Nummer 19 (§ 82)

Absatz 1 Satz 1 ist in bezug auf die Dienstbarkeiten an den neu gefaßten Absatz 2 des § 80 angepaßt worden. Wegen des Wegfalls der einverständlichen Grenzregelung (§ 80 Abs. 2 der Regierungsvorlage) ist der sich hierauf beziehende Satz 3 entfallen.

Zu Nummer 20 (§ 83)

Obwohl die in bezug auf Grundstücke in einem Satz 2 des § 80 Abs. 2 vorgesehene Regelung für sonstige dingliche Rechte vom Ausschuß nicht beschlossen wurde (vgl. zu Nummer 18), konnte die Erstreckung der Sätze 1 und 4 des § 83 Abs. 3 auf Grundstücke aus sachenrechtlichen Gründen nicht aufrecht erhalten werden. Erforderlich bleibt eine Regelung in Satz 3, wonach zumindest die zugewiesenen Splittergrundstücke Bestandteil des „empfangenden“ Grundstücks werden, wenn sie nicht mit sonstigen dinglichen Rechten belastet sind oder wenn eine Neuordnung dieser Rechte (vgl. auch hier zu Nummer 18) nicht erforderlich oder auf sonstige Weise herbeigeführt worden ist. Im übrigen enthält Satz 1 redaktionelle Anpassungen.

Zu Nummer 21 (§ 125)

Die Vorschrift wurde gegen die Stimmen der CDU/CSU angenommen. Die vom Ausschuß beschlossene Änderung trägt zum einen in Verbindung mit einer zusätzlichen Klarstellung dem Votum des Bundesrates in Nummer 12 seiner Stellungnahme nach Maßgabe der Gegenäußerung der Bundesregierung Rechnung. Der Ausschuß war im übrigen mehrheitlich der Auffassung, daß auch bei dieser Dispensmöglichkeit von den Festsetzungen des Bebauungsplans in gleicher Weise wie beim § 31 neben den nachbarlichen Interessen auch die öffentlichen Belange bei der Abwägung mit zu berücksichtigen sind.

Zu Nummer 21 a (§ 137)

Die Änderung trägt im Ergebnis dem Anliegen des Bundesrates Rechnung, auch wieder bei kreisangehörigen Gemeinden erleichtert Gutachterausschüsse errichten zu können. Der von der CDU/CSU zunächst übernommene Vorschlag des Bundesrates, die Zuständigkeitsregelung für die Errichtung der Gutachterausschüsse generell den Ländern zu übertragen, wurde von der Ausschlußmehrheit abgelehnt.

Durch die Streichung der Worte „im Einzelfall“ steht es den Ländern nunmehr grundsätzlich frei, über den Einzelfall Gutachterausschüsse unter der Voraussetzung auch bei kreisangehörigen Gemeinden errichten zu können, daß die Aufgabenerfüllung sichergestellt ist. Um dies zu gewährleisten, sind erforderlichenfalls bereits in der Rechtsverordnung Bestimmungen zu treffen, bei welcher Behörde die Geschäftsstelle zu errichten ist.

Zu Nummer 21 b (§ 155)

Die einstimmig beschlossene Änderung berücksichtigt den Vorschlag des Bundesrates in Nummer 11 seiner Stellungnahme nach Maßgabe der Gegenäußerung der Bundesregierung.

Zu Nummer 22 (§ 155 a)

Absatz 1 entspricht inhaltlich § 155 a Abs. 1 Regierungsentwurf; der zweite Halbsatz ist lediglich redaktionell neu gefaßt worden.

Der Ausschuß ist der Auffassung, daß jedermann befugt ist, im Sinne des Absatzes 1 gegenüber der Gemeinde eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften geltend zu machen, und daß es insoweit einer gesetzlichen Klarstellung nicht bedarf. Die gesetzliche Beschränkung auf „Betroffene“ wäre bei der Vielzahl unterschiedlicher Satzungen auch auf große Schwierigkeiten gestoßen; für Erschließungsbeitragssatzungen wäre eine solche Bestimmung nicht möglich gewesen. Der Ausschuß geht außerdem davon aus, daß die Wirkung festgestellter Verfahrensverstöße gegenüber jedermann eintritt, allerdings beschränkt auf den geltend gemachten Sachverhalt, und daß auch diese Frage keiner gesetzlichen Regelung bedarf. Darüber hinaus ist der Ausschuß der Auffassung, daß eine gesetzliche Verpflichtung der Gemeinde zur Bekanntmachung geltend gemachter Verstöße gegen Verfahrens- und Formvorschriften nicht geboten ist. Denn im Falle einer berechtigten Verfahrensrüge wird regelmäßig davon auszugehen sein, daß die Gemeinde dem Fehler, ggf. im Verfahren nach § 155 a Abs. 5, abhilft. Schließlich sieht der Ausschuß auch kein Bedürfnis für eine Verankerung eines Akteneinsichtsrechts, da über Verstöße im Planverfahren durch die umfassende Bürgerbeteiligung und alle übrigen förmlichen Verfahrensakte hinreichend Kenntnis erlangt werden kann und im übrigen eine solche Regelung, die die Akteneinsicht bei gemeindlichen Satzungsverfahren betreffen würde, sachgerecht nur allgemein im landesrechtlichen Kommunalrecht getroffen werden könnte.

Absatz 2 entspricht — einschließlich der Einbeziehung des Flächennutzungsplans — inhaltlich § 155 a Abs. 4 Nr. 2 und Absatz 6 Regierungsentwurf.

Absatz 3 ist identisch mit § 155 a Abs. 2 Regierungsentwurf und Absatz 4 mit § 155 a Abs. 3 Regierungsentwurf.

Absatz 5 entspricht — mit lediglich redaktioneller Änderung — inhaltlich dem § 155 a Abs. 8 Satz 1 Regierungsentwurf. Die in Absatz 8 Satz 2 Regierungsentwurf enthaltene Regelung, nach der eine rückwirkende erneute Inkraftsetzung des Flächennutzungsplans oder der Satzung nur möglich ist unter Beibehaltung des ursprünglichen Inhalts, hat der Ausschuß mit Rücksicht darauf, daß dies bereits allgemeinen Rechtsgrundsätzen entspricht, für entbehrlich gehalten. Damit entfiel auch die Notwendigkeit der Klarstellung, daß eine zwischenzeitliche Änderung der Baunutzungsverordnung einer rückwirkenden Inkraftsetzung von Bebauungsplänen nicht entgegensteht.

Zu Nummer 22 a (§§ 155 b und c)

Zu § 155 b

§ 155 b enthält Regelungen darüber, inwieweit die Verletzung bestimmter Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen für die Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans unbeachtlich sein soll. Absatz 1 knüpft hierbei an § 155 a Abs. 4 bis 6 Regierungsentwurf an, wobei jedoch die einzelnen Voraussetzungen näher konkretisiert werden.

Der Einleitungssatz von Absatz 1 Satz 1 enthält die entscheidende inhaltliche Aussage dieser Regelung. Bestimmte Mängel, die sich aus der Verletzung der unter den Nummern 1 bis 8 aufgeführten Vorschriften ergeben, sollen unbeachtlich sein, wenn die Vorschriften über die Grundsätze der Bauleitplanung und die Anforderungen an die Abwägung (§ 1 Abs. 6 und 7) gewahrt sind. Stärker als im Regierungsentwurf wird damit verdeutlicht, daß die im einzelnen bezeichneten Vorschriften über die Aufstellung der Bauleitpläne ihre grundsätzliche Bedeutung durch die Regelung des § 155 b nicht verlieren sollen und Verstöße gegen sie auch weiterhin zur Ungültigkeit der Bauleitpläne führen können. Lediglich bei bestimmten Verletzungen dieser Vorschriften sind die Bauleitpläne — vor allem in verwaltungsgerichtlichen Verfahren — als gültig zu behandeln, wenn zumindest die inhaltlichen Anforderungen an die Bauleitpläne (§ 1 Abs. 6 und 7) erfüllt wurden.

Die in den Nummern 1 bis 8 bezeichneten Vorschriften entsprechen weitgehend denen, die in § 155 a Abs. 4 bis 6 Regierungsentwurf aufgeführt sind. Die für eine Heilung überhaupt in Betracht kommenden Verstöße gegen diese Vorschriften werden jedoch näher konkretisiert.

Nach Nummer 1 (§ 155 a Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe a Regierungsentwurf) soll nicht in allen Fällen ein Verstoß gegen die in § 1 Abs. 5 Satz 1 verankerte Pflicht zur Berücksichtigung der Ergebnisse einer vorhandenen Entwicklungsplanung zur Unwirksamkeit eines Bauleitplans führen. Übersieht die Gemeinde bei der Aufstellung eines Bauleitplans

z. B. unter mehreren ein städtebaulich bedeutsames Ergebnis der Entwicklungsplanung, so soll sich dies auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans nicht auswirken können. Unberührt bleibt im übrigen das Recht der Gemeinde, gemäß § 1 Abs. 5 von der Entwicklungsplanung abzuweichen.

Nummer 2 (§ 155 a Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe b Regierungsentwurf) erfaßt die Heilung bei Verstößen gegen die Pflicht zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 1 Abs. 5), beschränkt jedoch die Heilungsmöglichkeit ausdrücklich auf die Fälle, in denen nur einzelne Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind.

Nummer 3 entspricht § 155 a Abs. 5 Satz 1 Regierungsentwurf. Die danach mögliche Heilung von Bauleitplänen, deren Erläuterungsbericht oder Begründung unvollständig ist, soll auch erstreckt werden auf die Fälle, in denen der Erläuterungsbericht oder die Begründung der nach § 2 a Abs. 6 Satz 1 auszulegenden Planentwürfe nicht vollständig ist.

Die nach § 155 a Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe c Regierungsentwurf in die Heilung einbezogenen Vorschriften über das Verhältnis von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan sind nunmehr in den Nummern 5 bis 8 aufgeteilt:

Nummer 5 bezieht sich auf die Verletzung von Vorschriften über den selbständigen Bebauungsplan (§ 2 Abs. 2) und den vorzeitigen Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4). Es soll jedoch nicht jede Verletzung dieser Vorschrift für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans unbeachtlich sein können, sondern nur dann, wenn die Anforderungen an die Voraussetzungen dieser Vorschriften nicht „richtig beurteilt“ worden sind. Dies bedeutet, daß es sich um Irrtümer in der Beurteilung der Anwendungsvoraussetzungen handeln muß und nicht um solche Fälle, in denen sich eine Gemeinde schlechthin vollständig über die Voraussetzungen dieser Vorschriften hinwegsetzen wollte. Beim vorzeitigen Bebauungsplan gilt dies jedoch nur für die Beurteilung der Frage, ob dringende Gründe im Sinne des § 8 Abs. 4 vorliegen. Nicht erfaßt wird auch die weitere Voraussetzung, nach der der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen darf. Dies bedeutet, daß ein vorzeitiger Bebauungsplan stets unwirksam ist, wenn er mit den künftigen Darstellungen eines in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans im Widerspruch steht.

Die in Nummer 6 getroffene Bestimmung, die Verstöße gegen das Prinzip des Entwickelns des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan erfaßt, soll die Heilungsmöglichkeit darauf beschränken, daß ein Verstoß gegen das „Entwickeln“ nicht auch zu einer Beeinträchtigung der sich aus dem Flächennutzungsplan ergebenden geordneten städtebaulichen Entwicklung geführt hat. Damit wird vor allem sichergestellt, daß die Grundaussagen des Flächennutzungsplans über die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets eingehalten werden müssen; die Funktion des Flächennutzungsplans als grundlegendes kommunales Instrument zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung darf nicht unterlaufen werden.

Nummer 7 entspricht inhaltlich § 155 a Abs. 4 Satz 2 Regierungsentwurf. Durch die ausdrückliche Inbezugnahme des § 6 wird sichergestellt, daß ein Bebauungsplan nicht schon deshalb unwirksam ist, weil er aus einem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, der nur unter Verstoß gegen § 6 (Genehmigung und Bekanntmachung) zustande gekommen ist und sich dieser Verstoß erst nach Bekanntmachung des Bebauungsplans herausstellt.

Nach Nummer 8 werden Verstöße gegen die nach § 8 Abs. 3 einzuhaltenden Regeln beim sogenannten Parallelverfahren von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan erfaßt.

Absatz 1 Satz 2 knüpft inhaltlich an Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 an (§ 155 a Abs. 5 Satz 2 Regierungsentwurf). Danach hat die Gemeinde, wenn der Erläuterungsbericht oder die Begründung des Bauleitplans oder des Bauleitplanentwurfs unvollständig ist, auf Verlangen über die nicht im Erläuterungsbericht oder in der Begründung enthaltenen Darlegungen Auskunft zu erteilen. Durch die Neufassung wird verdeutlicht, daß sich die Auskunftspflicht — ebenso wie der Erläuterungsbericht oder die Begründung — auf die für die Abwägung wesentlichen Gesichtspunkte beschränkt.

Absatz 2 Satz 1 legt fest, daß bei der Prüfung der Frage, ob die Anforderungen an die Abwägung (§ 1 Abs. 7) eingehalten sind, die Sach- und Rechtslage zugrunde zu legen ist, die im Zeitpunkt der Beschlußfassung über den Bauleitplan bestanden hat. Dadurch wird vermieden, daß bei der Überprüfung von Bauleitplänen nachträgliche Änderungen der städtebaulichen Verhältnisse oder von Rechtsvorschriften zugrunde gelegt werden, die die Gemeinde bei der Beschlußfassung über den Bauleitplan noch nicht zu berücksichtigen hatte. Die Rechtsprechung, die in seltenen Ausnahmefällen auf den Zeitpunkt des Inkraftsetzens des Bauleitplans abhebt, soll hierdurch unberührt bleiben.

Satz 2 berücksichtigt, daß sich die Prüfung der Frage, ob die Anforderungen an die Abwägung erfüllt sind, auf die Einhaltung sowohl des Abwägungsvorganges als auch des Abwägungsergebnisses bezieht, und schränkt die Überprüfungsmöglichkeit des Abwägungsvorganges ein. Durch die Formulierung „offensichtlich“ wird die Überprüfungsmöglichkeit aller Vorgänge im Abwägungsprozeß, der sich grundsätzlich auf die im Rahmen der Beschlußfassung des Bauleitplans von der Gemeindevertretung vorzunehmende Abwägung bezieht, ausgeschlossen und nur auf die Fälle beschränkt, in denen z. B. evident, d. h. erklärtermaßen und offen erkennbar unsachliche Erwägungen der Gemeindevertretung in die Abwägung eingeflossen sind. So ist z. B. ausgeschlossen, daß die Erwägungen der einzelnen Mitglieder der Gemeindevertretung im Abwägungsprozeß geprüft werden und hierüber gegebenenfalls Beweis erhoben wird. „Offensichtlich“ ist z. B. vielmehr ein Mangel, wenn sich die Mehrheit der Gemeindevertretung, die den Bauleitplan beschlossen hat, erklärtermaßen bzw. evident von Erwägungen hat leiten lassen, die mit einer sachgerechten Beurteilung des Bauleitplans nichts mehr zu tun haben.

Darüber hinaus muß der „offensichtliche“ Mangel im Abwägungsvorgang auf das Abwägungsergebnis von Einfluß gewesen sein. Dadurch wird verhindert, daß Mängel im Abwägungsvorgang allein schon für die Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans erheblich sein können; ausschlaggebend ist, ob sich der Fehler im Abwägungsprozeß auch auf den Planinhalt ausgewirkt hat.

Zu § 155 c

§ 155 c knüpft inhaltlich an § 155 a Abs. 7 Regierungsentwurf an und regelt klarstellend, daß die in § 155 a und § 155 b getroffenen Regelungen die Genehmigungsbehörde nicht von der Pflicht entbinden, die Einhaltung der dort bezeichneten Vorschriften, deren Verletzung nicht zur Unwirksamkeit eines Flächennutzungsplans oder einer Satzung führt, im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Zu Nummer 23 (§ 156)

Die einstimmig beschlossene Änderung trägt dem Vorschlag des Bundesrates in Nummer 15 seiner Stellungnahme Rechnung, dem die Bundesregierung zugestimmt hat.

Zu Nummer 24 a (§ 158)

Bei der einstimmig beschlossenen Änderung handelt es sich um eine von der Bundesregierung im Verlaufe des Verfahrens vorgeschlagene redaktionelle Anpassung.

Während die Wiedereinsetzung im Verwaltungsverfahren nur eine Verhinderung „ohne Verschulden“ voraussetzt (§ 153 Abs. 1 BBauG), ist sie im Gerichtsverfahren nur bei Verhinderung „durch Naturereignisse oder andere unabwendbare Zufälle“ zulässig (§ 158 Abs. 1 Satz 1 BBauG). Bis zum 30. Juni 1977 galt dies auch für die Wiedereinsetzung nach § 233 Abs. 1 ZPO, dem § 158 Abs. 1 Satz 1 BBauG nachgebildet ist.

Mit der Vereinfachungsnovelle vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281) genügt zur Gewährung der Wiedereinsetzung nach § 233 ZPO eine Verhinderung „ohne Verschulden“ (vgl. auch § 44 StPO, § 60 VwGO und § 67 SGG). Spätestens mit der Änderung des § 233 ZPO hätte auch § 158 Abs. 1 Satz 1 BBauG geändert werden müssen.

Zu Nummer 24 b (§ 164)

Die einstimmig beschlossene Änderung trägt dem Vorschlag des Bundesrates in Nummer 11 seiner Stellungnahme nach Maßgabe der Gegenäußerung der Bundesregierung Rechnung.

Zu Nummer 24 c (§ 166)

Wie bei der Änderung nach Nummer 24 a handelt es sich um eine von der Bundesregierung im Verlauf des Verfahrens vorgeschlagene redaktionelle Anpassung, die einstimmig vom Ausschuß beschlossen worden ist. Bis zum 30. Juni 1977 wurden nach § 317 Abs. 1 ZPO Urteile nur „auf Betreiben der Parteien“ zugestellt. Im öffentlichen Interesse am beschleunigten Abschluß von Baulandverfahren ordnete § 166 Abs. 5 BBauG daher an, daß die Ur-

teile sämtlichen Beteiligten von Amts wegen zuzustellen sind.

Auf Grund der Vereinfachungsnovelle vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3281) bestimmt § 317 Abs. 1 ZPO nunmehr, daß Urteile den Parteien zugestellt werden. Damit hat § 166 Abs. 5 BBauG keine selbständige Bedeutung mehr, kann also gestrichen werden.

Zu Nummer 28

Zu § 183

Der neu eingefügte Absatz 2 enthält die Überleitungsvorschrift zu § 6 Abs. 3. In der Rechtsprechung ist die „Vorweggenehmigung“ für den Flächennutzungsplan zum Teil einengend ausgelegt worden (vgl. Nummer 4.2 des allgemeinen Teils). Absatz 2 bestimmt, daß aus der Anwendung des § 6 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 2 im Sinne der Möglichkeit, die nunmehr § 6 Abs. 3 Satz 2 eröffnen soll, keine die Rechtswirksamkeit früherer Flächennutzungspläne berücksichtigende Gesetzesanwendung herzuleiten ist.

Zu § 183 b

Die Änderung enthält die Überleitungsvorschrift für § 35 Abs. 5 Nr. 4 und 5.

Zu § 183 e

Die Änderung stellt klar, daß § 125 Abs. 1 a nicht nur auch dann anzuwenden ist, wenn der Bebauungsplan vor Inkrafttreten dieses Gesetzes rechtsverbindlich geworden ist und die Erschließungsanlage nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes hergestellt worden ist, sondern auch dann, wenn sie vor diesem Zeitpunkt hergestellt worden ist.

Zu § 183 f

§ 183 f in der Fassung der Regierungsvorlage ist redaktionell an die Neufassung der §§ 155 a bis c angepaßt worden. Darüber hinaus ist in die Überleitungsvorschrift des § 183 f Abs. 2, d. h. in die rückwirkende „Heilung“ auch einbezogen worden die in § 155 a Abs. 2 Halbsatz 2 vorgesehene Klarstellung, nach der Verstöße gegen § 2 a Abs. 6 und 7 (Auslegung der Planentwürfe bzw. eingeschränkte Beteiligung) der Heilungsmöglichkeit nach § 155 a Abs. 1 unterliegen.

Zu § 183 g

Die Vorschrift enthält die Überleitungsvorschrift für die beschlossene Erleichterung der vorzeitigen Besitzeinweisung nach §§ 155 und 164.

Zu Nummer 30 (§ 188)

Die einstimmig beschlossene Änderung trägt dem Vorschlag des Bundesrates in Nummer 16 seiner Stellungnahme nach Maßgabe der Gegenäußerung der Bundesregierung Rechnung.

Zu Artikel 2 — Änderung des Städtebauförderungsgesetzes

Zu Nummer 1 (§ 4)

Die Änderungen in Absatz 1 Satz 1 entsprechen im wesentlichen der Regierungsvorlage. Der Gedanke des Absatzes 2 a der Regierungsvorlage, daß es insoweit keiner vorbereitenden Untersuchungen bedarf, als bereits hinreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen, ist in Absatz 1 Satz 1 aufgenommen worden. Dabei ist das vorgesehene Erfordernis der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde entfallen.

In Absatz 2 Satz 2 wird klargestellt, daß die Aufstellung der Grundsätze für den Sozialplan erfolgen soll nicht nur „sobald“, sondern auch „soweit“ dies nach dem Stand der Vorbereitung der Sanierung möglich ist. Die Aufstellung der Grundsätze wird also zeitlich und inhaltlich von der Sanierungsvorbereitung abhängig gemacht.

Unter Berücksichtigung des Vorschlags des Bundesrates in Nummer 18 seiner Stellungnahme ist Absatz 2 b der Regierungsvorlage als Absatz 2 a neu gefaßt worden. Nach Absatz 2 a Satz 1 kann die Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen beschließen, daß die Grundsätze für den Sozialplan erst nach der förmlichen Festlegung des Gebiets aufzustellen sind oder daß von der Aufstellung der Grundsätze ganz abgesehen werden kann. Die Aufstellung der Grundsätze nach der Gebietsfestlegung soll möglich sein, wenn nach dem Stand der Vorbereitung der Sanierung hinreichende Beurteilungsunterlagen vorher nicht beschafft werden können. Von der Aufstellung der Grundsätze soll abgesehen werden können, wenn der nach der Gebietsfestlegung aufzustellende Sozialplan voraussichtlich zur Vermeidung oder Milderung der nachteiligen Auswirkungen der Sanierung ausreichen wird. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die erwähnten Auswirkungen voraussichtlich gering sind, wenn sie wenige Personen betreffen oder wenn sie sich aus dem Bebauungsplan ergeben. Nach Absatz 2 a Satz 2 sind die Gründe für den erwähnten Beschluß der Gemeinde in dem Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen, der dem Antrag auf Genehmigung der Sanierungssatzung beizufügen ist (§ 5 Abs. 2 Satz 2), darzulegen.

Mit den vorgesehenen Änderungen wird keine grundsätzliche Umkehr von der bisherigen Gesetzeslage bezweckt. Weiterhin ist im Rahmen des Erforderlichen eine gründliche und sorgfältige Vorbereitung der Sanierung geboten. Die vorgesehenen Änderungen sollen vielmehr ein vermeidbares Übermaß sowie eine unnötige Bürokratisierung und allein eine formelle Erfüllung von Anforderungen verhindern. Außerdem ist aus den bisherigen Erfahrungen der Schluß zu ziehen, daß der Ablauf der Sanierung insgesamt wie auch der Zeitfaktor stärker Berücksichtigung finden müssen; die größere Flexibilität in der Sozialplanung soll dem Rechnung tragen.

Zu Nummer 2 (§ 8)

Absatz 1 Satz 3 entspricht im wesentlichen der Regierungsvorlage. Die vorgenommenen Ergänzungen

enthalten Klarstellungen, die auf den Vorschlag des Bundesrates in Nummer 19 seiner Stellungnahme und die entsprechende Gegenäußerung der Bundesregierung beruhen.

Zu Nummer 3 a (§ 15)

Die Änderung in Absatz 6 ist eine redaktionelle Anpassung an die veränderten Absätze des § 19 Bundesbaugesetz.

Zu Nummer 3 b (§ 35)

Die Änderung in Absatz 6 Satz 1 ist eine redaktionelle Anpassung an die Erweiterung des § 41 um den Absatz 6 a, der im geltenden Recht Bestandteil des Absatzes 6 ist.

Zu Nummer 5 a (§ 40)

In Absatz 2 Satz 2 wird entsprechend dem Vorschlag des Bundesrates in Nummer 22 seiner Stellungnahme und entsprechend der Gegenäußerung der Bundesregierung vorgesehen, daß unter bestimmten Voraussetzungen Kosten einzelner Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor der förmlichen Gebietsfestlegung durchgeführt werden, als Kosten der Vorbereitung der Sanierung gelten und somit vorzeitig gefördert werden können.

Was für Sanierungsmaßnahmen gilt, trifft durch die Verweisung in § 58 Satz 2 auf § 40 auch für Entwicklungsmaßnahmen zu.

Zu Nummer 6 (§ 41)

Die Absätze 6, 6 a und 7 entsprechen inhaltlich der Regierungsvorlage. Die Änderungen in Absatz 6 a Nr. 1 und Absatz 7 Nr. 2 enthalten lediglich redaktionelle Klarstellungen.

Die Änderungen in Absatz 10 Satz 1 und Absatz 11 sind redaktionelle Anpassungen an den neuen Absatz 6 a, der nach geltendem Recht in Absatz 6 enthalten ist.

Zu Nummer 6 a (§ 42)

Die Streichung in Absatz 3 dient der redaktionellen Anpassung an den geänderten Absatz 6 des § 41.

Zu Nummer 7 (§ 43)

Absatz 1 Satz 4 entspricht inhaltlich der Regierungsvorlage. Die Streichung des Nebensatzes auf Vorschlag des Bundesrates in Nummer 24 seiner Stellungnahme ändert nach der Gegenäußerung der Bundesregierung nichts an der Rechtslage.

Zu Nummer 7 a (§ 44)

Die Änderung der Überschrift entspricht dem Vorschlag des Bundesrates in Nummer 25 seiner Stellungnahme, gegen den die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung keine Einwendungen erhoben hat.

Zu Nummer 8 (§ 50)

Die Änderungen zu Absatz 1 Satz 2, Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 Satz 2 entsprechen der Regierungsvorlage. Auf Vorschlag des Bundesrates in Nummer 27 seiner Stellungnahme ist Absatz 2 Satz 2 der Regierungsvorlage gestrichen worden. Damit entfällt der vorgesehene Rechtsanspruch auf Abgabe der Erklärung; es bleibt beim Satz 2 des geltenden Rechts. Die Bundesregierung hat hiergegen nach Maßgabe ihrer Gegenäußerung keine Einwendungen erhoben.

Zu Nummer 8 a (§ 53)

Absatz 2 Satz 2 enthält die Klarstellung, daß im Zusammenhang bebaute Gebiete nur in den Entwicklungsbereich einbezogen werden können, wenn in diesen Gebieten voraussichtlich Anpassungsmaßnahmen nach § 62 durchzuführen sind.

Das „Erwarten“ nach Satz 2 verlangt nur, daß bereits die Notwendigkeit der Durchführung von Maßnahmen nach § 62 StBauFG in diesem Zeitpunkt feststeht oder auch nur mit einem erheblichen Grad von Wahrscheinlichkeit anzunehmen ist. Ein gewisser Grad von Wahrscheinlichkeit reicht aus, da der endgültigen Festlegung des Gebiets nach § 62 durch Satzung vorbereitende Untersuchungen vorausgehen müssen. Die anzustellende Vorausschau beschränkt sich auf die Gesamtmaßnahme „Anpassung“ in den Gebieten nach § 62; sie kann sich in diesem Zeitpunkt nicht auf die Einzelmaßnahmen erstrecken.

Zu Nummer 8 b (§ 54)

Absatz 1 Satz 3 enthält die in § 8 Abs. 1 Satz 3 und § 10 Abs. 7 vorgesehene, entsprechende Klarstellung für Maßnahmen der Gemeinde und für private Vorhaben im Entwicklungsbereich. Diese redaktionelle Anpassung soll einem nicht gewollten Umkehrschluß vorbeugen.

Zu Nummer 8 c (§ 57)

Die Änderung in Absatz 1 Nr. 1 enthält die redaktionelle Anpassung an den neuen Absatz 2 a des § 4, wonach unter bestimmten Voraussetzungen von der Aufstellung der Grundsätze für den Sozialplan abgesehen werden kann (vgl. zu Nummer 1). Der entsprechenden Anwendung des Absatz 2 a Nr. 1 des § 4 bedarf es nicht, da bereits nach geltendem Recht vorbereitende Untersuchungen und damit auch Grundsätze für den Sozialplan vor der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs nicht erforderlich sind.

Zu Nummer 12 (§ 95 a)

Die Absätze 1 und 2 entsprechen der Regierungsvorlage. Absatz 1 enthält lediglich eine redaktionelle Anpassung an den gegenüber der Regierungsvorlage geänderten § 4.

Bonn, den 23. Mai 1979

Dr. Möller **Waltemathe**
Berichterstatter