

## **Beschlußempfehlung und Bericht**

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

**zu dem von der Bundesregierung eingebrachten**

**Entwurf eines Gesetzes über das Baugesetzbuch  
— Drucksachen 10/4630, 10/5027, 10/5111 —**

### **A. Problem**

Die letzten Jahre sind durch einen spürbaren Wandel im Städtebau gekennzeichnet. Die Begrenztheit der Ressourcen Natur, Wasser und Boden ist in das allgemeine Bewußtsein gerückt. Fragen der Stadtökologie, der Wiederverwendung brachliegender Flächen im Stadtbereich, der behutsamen Stadterneuerung, der Verbesserung des Wohnumfeldes, der Erhaltung des Gebäudebestandes und der Wiederbelebung der Innenstädte sind in den Vordergrund getreten. Der Neubau auf bisher unbebauten Flächen verliert — auch angesichts der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung — an Bedeutung. Diese Gewichtsverlagerung zur Innenentwicklung hat zu einem Novellierungsbedarf für das Bundesbaugesetz und das Städtebauförderungsgesetz geführt. Hinzu kamen akute Einzelfragen wie die bereits im Jahre 1979 vom Bundestag in einer Entschließung angesprochene Gemengelagenproblematik, die Gefährdung der Fremdenverkehrsfunktionen in einzelnen Gemeinden und die Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in vielen Städten und Gemeinden.

### **B. Lösung**

Der von der Bundesregierung vorgelegte Entwurf eines Gesetzes über das Baugesetzbuch wird vom Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau mit Mehrheit zur Annahme empfohlen. Die Ausschlußmehrheit ist der Auffassung, daß dieser Entwurf

- das Bundesbaugesetz und das Städtebauförderungsgesetz in übersichtlicher und gestraffter Form zusammenfaßt und so der Rechts- und Verwaltungsvereinfachung dient,
- die Instrumente des Städtebaurechts zugunsten des Umweltschutzes, der Stadterhaltung und Stadterneuerung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes verbessert,
- das Bauleitplanverfahren durch Verzicht auf unnötige Verfahrensschritte und Anforderungen vereinfacht und die Bürgerbeteiligung stärkt,
- die Bestandskraft der Bauleitpläne verbessert,
- durch Änderung der Vorschriften über die Zulässigkeit von Vorhaben zur Lösung der Gemengelageproblematik und zur Milderung von Strukturproblemen im ländlichen Raum beiträgt,
- die Planungshoheit der Gemeinden im Verhältnis zu den staatlichen Aufsichtsbehörden stärkt.

Der Ausschuß hat zahlreiche Änderungen und Ergänzungen teils einstimmig, teils mit Mehrheit beschlossen; darunter:

- Künftig sollen bestimmte gemeindliche Satzungen weder einer Genehmigung noch einer Anzeige bedürfen (Mehrheit).
- Durch den Wegfall der Erschließungsbeitragspflicht soll ein Hemmnis gegen die nachträgliche Errichtung von Kinderspielflächen abgebaut werden (einstimmig).
- Die Gemeinden erhalten ein flexibleres Instrumentarium für das vereinfachte Sanierungsverfahren (einstimmig).
- Die Einführung einer Sieben-Jahres-Frist für die Rüge materieller Fehler von Bauleitplänen wird die Rechtssicherheit erhöhen (einstimmig).

### C. Alternativen

Die Fraktion der SPD hat dem Gesetzentwurf im Ganzen ihre Zustimmung versagt.

Sie wendet sich insbesondere gegen die Ausweitung der Vorschriften über die Zulässigkeit von Vorhaben im Innen- und Außenbereich, die zu einer Reduzierung der gemeindlichen Bauleitplanung, zu einer Vernachlässigung wichtiger Belange des Umweltschutzes und zu einer Schwächung der Bürgerbeteiligung führe.

Die Fraktion DIE GRÜNEN hat an der Schlußabstimmung nicht teilgenommen.

### D. Kosten

Der Bund und die Länder werden nicht mit Kosten für die Ausführung des Gesetzes belastet. Städte und Gemeinden führen das Gesetz aus. Die angestrebte Rechts- und Verwaltungsvereinfachung kann zu nicht quantifizierbaren Kosteneinsparungen im Verwaltungsvollzug führen.

## **Beschlußempfehlung**

Der Bundestag wolle beschließen,

den Gesetzentwurf der Bundesregierung — Drucksache 10/4630 — in der aus der anliegenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen.

Bonn, den 15. Oktober 1986

**Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau**

**Dr. Möller      Conradi      Dörflinger      Magin      Reschke**

Vorsitzender      Berichterstatter

## Zusammenstellung

des Entwurfs eines Gesetzes über das Baugesetzbuch

— Drucksache 10/4630 —

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

### Entwurf

### Beschlüsse des 16. Ausschusses

#### Entwurf eines Gesetzes über das Baugesetzbuch

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

#### Entwurf eines Gesetzes über das Baugesetzbuch

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

#### Artikel 1

##### Erweiterung des Bundesbaugesetzes

Das Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch *Artikel 10* des Gesetzes vom 24. Juni 1985 (BGBl. I S. 1144), wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift wird wie folgt gefaßt:  
„Baugesetzbuch (BauGB)“.
2. Nach der Überschrift wird folgende Zwischenüberschrift eingefügt:

„Erstes Kapitel

Allgemeines Städtebaurecht“

3. § 1 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 5 wird aufgehoben.
- b) Absatz 6 wird Absatz 5 und wie folgt gefaßt:

„(5) Die Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,

#### Artikel 1

##### Erweiterung des Bundesbaugesetzes

Das Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch *Artikel 49* des Gesetzes vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265), wird wie folgt geändert:

1. unverändert

2. unverändert

3. § 1 wird wie folgt geändert:

**0a) In Absatz 1 wird „Gesetzes“ durch „Gesetzbuchs“ ersetzt.**

- a) unverändert
- b) Absatz 6 wird Absatz 5 und wie folgt gefaßt:

„(5) Die Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen **und zu entwickeln**. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen

1. unverändert

## Entwurf

2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
4. die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds und die Belange des Denkmalschutzes,
5. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
6. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima,
7. die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, die Sicherung von Rohstoffvorkommen *sowie* die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
8. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden.“

c) Absatz 7 wird Absatz 6.

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

2. unverändert
3. unverändert
4. die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile **sowie** die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,
5. die Belange des Denkmalschutzes **und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,**
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
7. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima,
8. die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs **einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs,** des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, **der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie** die Sicherung von Rohstoffvorkommen **und** die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
9. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden.“

c) unverändert

| Entwurf                                                                                                                                                                                                                        | Beschlüsse des 16. Ausschusses                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4. § 2 wird wie folgt gefaßt:                                                                                                                                                                                                  | 4. § 2 wird wie folgt gefaßt:                                                                                                                                                                                                              |
| „§ 2<br>Aufstellung der Bauleitpläne,<br>Verordnungsermächtigung                                                                                                                                                               | „§ 2<br>Aufstellung der Bauleitpläne,<br>Verordnungsermächtigung                                                                                                                                                                           |
| (1) Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Der Beschluß, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekanntzumachen.                                                                | (1) unverändert                                                                                                                                                                                                                            |
| (2) Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen.                                                                                                                                                      | (2) unverändert                                                                                                                                                                                                                            |
| (3) Auf Aufstellung, <i>Änderung oder Aufhebung</i> von Bauleitplänen besteht kein Anspruch.                                                                                                                                   | (3) Auf <b>die</b> Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch.                                                                                                                                                                    |
| (4) Die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.                                                                                                            | (4) Die Vorschriften <b>dieses Gesetzbuchs</b> über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.                                                                                              |
| (5) Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über                                                            | (5) unverändert                                                                                                                                                                                                                            |
| 1. Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen über                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                            |
| a) die Art der baulichen Nutzung,                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                            |
| b) das Maß der baulichen Nutzung und seine Berechnung,                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                            |
| c) die Bauweise sowie die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen;                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2. die in den Baugebieten zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen;                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                            |
| 3. die Zulässigkeit der Festsetzung nach Maßgabe des § 9 Abs. 3 über verschiedenartige Baugebiete oder verschiedenartige in den Baugebieten zulässige bauliche und sonstige Anlagen;                                           |                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4. die Ausarbeitung der Bauleitpläne einschließlich der dazugehörigen Unterlagen sowie über die Darstellung des Planinhalts, insbesondere über die dabei zu verwendenden Planzeichen und ihre Bedeutung.“                      |                                                                                                                                                                                                                                            |
| 5. § 2 a wird gestrichen.                                                                                                                                                                                                      | 5. unverändert                                                                                                                                                                                                                             |
| 6. § 3 wird wie folgt gefaßt:                                                                                                                                                                                                  | 6. § 3 wird wie folgt gefaßt:                                                                                                                                                                                                              |
| „§ 3<br>Beteiligung der Bürger                                                                                                                                                                                                 | „§ 3<br>Beteiligung der Bürger                                                                                                                                                                                                             |
| (1) Die Bürger sind möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten; ihnen ist Gelegenheit | (1) Die Bürger sind möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, <b>die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen</b> , und die voraus- |

## Entwurf

zur Äußerung und Erörterung zu geben. Von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn

1. der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird und dadurch die Grundzüge nicht berührt werden,
2. ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt oder
3. die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer planerischer Grundlage erfolgt sind.

An die Unterrichtung und Erörterung schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt.

(2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit dem Erläuterungsbericht oder der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntzumachen mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtigt werden. Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen. Haben mehr als hundert Personen Bedenken und Anregungen mit im wesentlichen gleichem Inhalt vorgebracht, kann die Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung dadurch ersetzt werden, daß diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird; die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekanntzumachen.

(3) Wird der Entwurf des Bauleitplans nach der Auslegung geändert oder ergänzt, ist er erneut nach Absatz 2 auszulegen; *die* erneute Auslegung kann *auf die* geänderten oder ergänzten Teile *beschränkt* werden. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder sind Änderungen oder Ergänzungen von Flächen, die im Entwurf des Flächennutzungsplans dargestellt sind, geringfügig, kann von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden; *ist zu erwarten, daß die von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Bürger und berührten Träger öffentlicher Belange für die Abwägung neue Gesichtspunkte vorbringen, ist ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben.*

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

sichtlichen Auswirkungen der Planung **öffentlich** zu unterrichten; ihnen ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn

1. unverändert
2. unverändert
3. unverändert

An die Unterrichtung und Erörterung schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt.

(2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit dem Erläuterungsbericht oder der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntzumachen mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtigt werden. Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen. Haben mehr als hundert Personen Bedenken und Anregungen mit im wesentlichen gleichem Inhalt vorgebracht, kann die Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung dadurch ersetzt werden, daß diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird; die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekanntzumachen. **Bei der Vorlage der Bauleitpläne nach § 6 oder § 11 sind die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen.**

(3) Wird der Entwurf des Bauleitplans nach der Auslegung geändert oder ergänzt, ist er erneut nach Absatz 2 auszulegen; **bei der** erneuten Auslegung kann **bestimmt** werden, daß **Bedenken und Anregungen nur zu den** geänderten oder ergänzten Teilen **vorgebracht werden können**. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder sind Änderungen oder Ergänzungen von Flächen oder sonstigen Darstellungen im Entwurf des Flächennutzungsplans im Umfang geringfügig oder von geringer Bedeutung, kann von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden; § 13 Abs. 1 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.“

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

7. § 4 wird wie folgt gefaßt:

7. unverändert

## „§ 4

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

(1) Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sollen die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden können, möglichst frühzeitig beteiligt werden. In ihrer Stellungnahme haben sie der Gemeinde auch Aufschluß über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Diesen Beteiligten soll für die Abgabe ihrer Stellungnahmen eine angemessene Frist gesetzt werden; äußern sie sich nicht fristgemäß, kann die Gemeinde davon ausgehen, daß die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bauleitplan nicht berührt werden.

(2) Die Beteiligung nach Absatz 1 kann gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden.“

8. § 4 a wird gestrichen.

8. unverändert

9. § 5 wird wie folgt geändert:

9. § 5 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Aus der Darstellung können Flächen ausgenommen werden, wenn dadurch die nach Satz 1 darzustellenden Grundzüge nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen.“

„Aus dem **Flächennutzungsplan** können Flächen **und sonstige Darstellungen** ausgenommen werden, wenn dadurch die nach Satz 1 darzustellenden Grundzüge nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen; **im Erläuterungsbericht sind die Gründe hierfür darzulegen.**“

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Der Text vor Nummer 1 wird wie folgt gefaßt:

aa) unverändert

„(2) Im Flächennutzungsplan können insbesondere dargestellt werden.“

bb) Nummer 1 wird wie folgt gefaßt:

bb) unverändert

„1. die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen), nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung; Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, sind zu kennzeichnen;“.

bb1) Nummer 2 wird ergänzt um „sowie die Flächen für Sport- und Spielanlagen“.

## Entwurf

- cc) Nummer 4 wird wie folgt gefaßt:
- „4. die Flächen für Versorgungsanlagen, für die *Verwertung oder Beseitigung von Abfällen und Abwasser*, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen,“.
- dd) Nummer 9 wird wie folgt gefaßt:
- „9. a) die Flächen für die Landwirtschaft und  
b) Wald,“.
- ee) Nach Nummer 9 wird angefügt:
- „10. die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.“
- c) Absatz 3 wird aufgehoben.
- d) Absatz 4 wird Absatz 3 und wird wie folgt gefaßt:
- „(3) Im Flächennutzungsplan sollen gekennzeichnet werden:
1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
  2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
  3. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.“
- e) Absatz 5 wird aufgehoben.
- f) Absatz 6 wird Absatz 4; dabei wird Satz 1 wie folgt gefaßt:
- „Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen sollen nachrichtlich übernommen werden.“
- g) Absatz 7 wird Absatz 5.
10. § 6 wird wie folgt geändert:

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

- cc) Nummer 4 wird wie folgt gefaßt:
- „4. die Flächen für Versorgungsanlagen, für die **Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen.“.
- cc1) In Nummer 6 wird „vom 15. März 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 721, 1193), zuletzt geändert durch § 99 des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 25. Mai 1976 (Bundesgesetzbl. I S. 1253)“ gestrichen.
- dd) unverändert
- ee) unverändert
- c) unverändert
- d) Absatz 4 wird Absatz 3 und wird wie folgt gefaßt:
- „(3) Im Flächennutzungsplan sollen gekennzeichnet werden:
1. unverändert
  2. unverändert
  3. **für bauliche Nutzungen vorgesehene** Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.“
- e) unverändert
- f) unverändert
- g) unverändert
10. § 6 wird wie folgt geändert:
- 0a) In Absatz 2 wird „Gesetz“ durch „Gesetzbuch“ und „Gesetzes“ durch „Gesetzbuchs“ ersetzt.

## Entwurf

- a) Absatz 3 wird wie folgt gefaßt:

„(3) Können Versagungsgründe nicht ausgeräumt werden, kann die höhere Verwaltungsbehörde räumliche oder sachliche Teile des Flächennutzungsplans von der Genehmigung ausnehmen.“

- b) Absatz 5 wird aufgehoben.

- c) Absatz 6 wird Absatz 5.

11. In § 7 Satz 1 wird „§ 2 Abs. 5“ durch „§ 4 Abs. 1“ ersetzt.

12. § 8 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 2 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

„Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.“

- b) In Absatz 3 werden die Sätze 2 und 3 durch folgenden Satz ersetzt:

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

- a) unverändert

- b) Absatz 5 wird gestrichen.

- c) Absatz 6 wird Absatz 5; **Satz 1 wird wie folgt gefaßt:**

„Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekanntzumachen.“

- d) Nach Absatz 5 wird folgender Absatz 6 angefügt:

„(6) Mit dem Beschluß über eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans kann die Gemeinde auch bestimmen, daß der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die Änderung oder Ergänzung erfahren hat, neu bekanntzumachen ist.“

11. § 7 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1 wird „§ 2 Abs. 5“ durch „§ 4 Abs. 1 und § 13 Abs. 2“ ersetzt.

- b) Nach Satz 2 werden folgende Sätze angefügt:

„Kann ein Einvernehmen zwischen der Gemeinde und dem öffentlichen Planungsträger nicht erreicht werden, kann der öffentliche Planungsträger nachträglich widersprechen. Der Widerspruch ist nur zulässig, wenn die für die abweichende Planung geltend gemachten Belange die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebenden städtebaulichen Belange nicht nur unwesentlich überwiegen. Im Fall einer abweichenden Planung ist § 37 Abs. 3 auf die durch die Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans oder eines Bebauungsplans, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und geändert, ergänzt oder aufgehoben werden mußte, entstehenden Aufwendungen und Kosten entsprechend anzuwenden; § 38 Satz 3 bleibt unberührt.“

12. § 8 wird wie folgt geändert:

- 0a) In Absatz 1 Satz 2 wird „Gesetzes“ durch „Gesetzbuchs“ ersetzt.

- a) unverändert

- b) unverändert

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

„Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan angezeigt und bekanntgemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.“

- c) Dem Absatz 4 wird folgender Satz angefügt:

„Gilt bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen ein Flächennutzungsplan fort, kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist.“

## 13. § 9 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- aa) Der Text vor Nummer 1 wird wie folgt gefaßt:

„(1) Im Bebauungsplan können festgesetzt werden:“.

- bb) Nummer 3 wird wie folgt gefaßt:

„3. für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße und aus *besonderen städtebaulichen Gründen* für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße;“.

- cc) Nummer 6 wird wie folgt gefaßt:

„6. aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;“

- dd) Nummer 14 wird wie folgt gefaßt:

„14. die Flächen für die *Verwertung oder Beseitigung von Abfällen und Abwasser* sowie für Ablagerungen;“.

- ee) Nummer 18 wird wie folgt gefaßt:

„18. a) die Flächen für die Landwirtschaft und  
b) Wald;“.

- c) unverändert

## 13. § 9 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- aa) unverändert

- bb) Nummer 3 wird wie folgt gefaßt:

„3. für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße und aus **Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden** für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße;“.

- bb1) Nummer 5 wird wie folgt gefaßt:

„5. die Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen;“.

- cc) unverändert

- cc1) In Nummer 9 wird „den besonderen“ durch „der besondere“ ersetzt.

- dd) Nummer 14 wird wie folgt gefaßt:

„14. die Flächen für die **Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung** sowie für Ablagerungen;“.

- ee) unverändert

## Entwurf

ff) Nummer 20 wird wie folgt gefaßt:

„20. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können, sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft;“.

gg) Nummer 23 wird wie folgt gefaßt:

„23. Gebiete, in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen;“.

hh) In Nummer 24 wird nach „treffenden“ „baulichen und sonstigen technischen“ eingefügt.

ii) Nummer 25 wird wie folgt gefaßt:

„25. für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen

a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern;“.

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

ff) unverändert

gg) unverändert

hh) unverändert

ii) Nummer 25 wird wie folgt gefaßt:

„25. für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon **sowie für Teile baulicher Anlagen** mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen

a) unverändert

b) unverändert

a1) Absatz 2 wird wie folgt gefaßt:

„(2) Bei Festsetzungen nach Absatz 1 kann auch die Höhenlage festgesetzt werden.“

a2) In Absatz 4 wird „Gesetzes“ durch „Gesetzbuchs“ ersetzt.

## Entwurf

- b) Absatz 5 wird wie folgt gefaßt:
- „(5) Im Bebauungsplan sollen gekennzeichnet werden:
1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
  2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
  3. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.“
- c) In Absatz 6 wird nach „Festsetzungen“ „sowie Denkmäler nach Landesrecht“ eingefügt.
- d) Absatz 8 wird wie folgt geändert:
- aa) Satz 2 wird wie folgt gefaßt:
- „In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen.“
- bb) Sätze 3 bis 5 werden aufgehoben.

14. § 9a wird aufgehoben.

15. § 11 wird wie folgt gefaßt:

## „§ 11

Genehmigung und Anzeige  
des Bebauungsplans

(1) Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 4 bedürfen der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde; andere Bebauungspläne sind der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen.

(2) Für die Genehmigung von Bebauungsplänen ist § 6 Abs. 2 bis 4 entsprechend anzuwenden.

(3) Ist ein Bebauungsplan anzuzeigen, hat die höhere Verwaltungsbehörde die Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 und 3 rechtfertigen würde, innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige geltend zu machen. Der Bebauungsplan darf nur in Kraft gesetzt werden, wenn die höhere Verwaltungsbehörde die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht innerhalb der in Satz 1 bezeichneten Frist geltend gemacht oder wenn sie vor Ablauf der Frist erklärt hat, daß sie keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.“

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

b) unverändert

c) unverändert

d) unverändert

14. unverändert

15. § 11 wird wie folgt gefaßt:

## „§ 11

Genehmigung und Anzeige  
des Bebauungsplans

(1) unverändert

(2) Für die Genehmigung von Bebauungsplänen ist § 6 Abs. 2 und 4 entsprechend anzuwenden.

(3) Ist ein Bebauungsplan anzuzeigen, hat die höhere Verwaltungsbehörde die Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 rechtfertigen würde, innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige geltend zu machen. Der Bebauungsplan darf nur in Kraft gesetzt werden, wenn die höhere Verwaltungsbehörde die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht innerhalb der in Satz 1 bezeichneten Frist geltend gemacht oder wenn sie vor Ablauf der Frist erklärt hat, daß sie keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.“

## Entwurf

16. § 12 wird wie folgt gefaßt:

## „§ 12

## Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die Erteilung der Genehmigung (§ 11 Abs. 2) oder die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3) ist ortsüblich bekanntzumachen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.“

17. § 13 wird wie folgt gefaßt:

## „§ 13

## Vereinfachte Änderung des Bauleitplans

(1) Werden durch Änderungen oder Ergänzungen eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, bedarf es des Verfahrens nach § 2 Abs. 1 Satz 2 und den §§ 3 und 4 sowie der Genehmigung oder der Anzeige nach § 11 nicht. Den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben. Widersprechen die Beteiligten innerhalb der Frist den Änderungen oder Ergänzungen, bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung oder der Anzeige nach § 11; die Stellungnahmen der Beteiligten sind als Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 und 5 zu behandeln.

(2) Bei *geringfügigen* Änderungen oder Ergänzungen von Flächen, *die im Flächennutzungsplan dargestellt sind*, bedarf es des Verfahrens nach § 2 Abs. 1 Satz 2 und den §§ 3 und 4 nicht. Absatz 1 Satz 2 findet entsprechend Anwendung. *Die Stellungnahmen der Beteiligten sind als Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 und 5 zu behandeln.*“

18. § 13a wird gestrichen.

19. § 14 Abs. 1 wird wie folgt gefaßt:

„(1) Ist ein Beschluß über die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gefaßt, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, daß

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

16. unverändert

17. § 13 wird wie folgt gefaßt:

## „§ 13

## Vereinfachte Änderung oder Ergänzung des Bauleitplans

(1) Werden durch Änderungen oder Ergänzungen eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, bedarf es des Verfahrens nach den §§ 3 und 4 sowie der Genehmigung oder der Anzeige nach § 11 nicht; **§ 2 Abs. 1 Satz 2 findet keine Anwendung.** Den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben. Widersprechen die Beteiligten innerhalb der Frist den Änderungen oder Ergänzungen, bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung oder der Anzeige nach § 11. Die Stellungnahmen der Beteiligten sind als Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 und 6 zu behandeln.

(2) Bei Änderungen oder Ergänzungen von Flächen **oder sonstigen Darstellungen des Flächennutzungsplans, die im Umfang geringfügig oder von geringer Bedeutung sind**, bedarf es des Verfahrens nach den §§ 3 und 4 nicht; § 2 Abs. 1 Satz 2 findet keine Anwendung. **Auf die Beteiligung der Eigentümer und Träger öffentlicher Belange und auf die Behandlung ihrer Stellungnahmen ist Absatz 1 Satz 2 und 4 entsprechend anzuwenden.**“

18. unverändert

19. § 14 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefaßt:

„(1) Ist ein Beschluß über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefaßt, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, daß

## Entwurf

1. Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.“

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

1. unverändert
2. unverändert

## b) Folgender Absatz wird angefügt:

„(4) Soweit für Vorhaben im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet eine Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 besteht, sind die Vorschriften über die Veränderungssperre nicht anzuwenden.“

## 19a. § 15 wird folgender Absatz angefügt:

„(3) Soweit für Vorhaben im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet eine Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 besteht, sind die Vorschriften über die Zurückstellung von Baugesuchen nicht anzuwenden; mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugezugs nach Absatz 1 unwirksam.“

## 20. § 16 wird wie folgt gefaßt:

## „§ 16

## Beschuß über die Veränderungssperre

(1) Die Veränderungssperre wird von der Gemeinde als Satzung beschlossen. *Sie ist der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen. § 11 Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden.*

(2) Die Gemeinde hat die Veränderungssperre und die Durchführung des Anzeigeverfahrens ortsüblich bekanntzumachen. Sie kann die Bekanntmachung auch in entsprechender Anwendung des § 12 vornehmen.“

## 20. § 16 wird wie folgt gefaßt:

## „§ 16

## Beschuß über die Veränderungssperre

(1) Die Veränderungssperre wird von der Gemeinde als Satzung beschlossen.

(2) Die Gemeinde hat die Veränderungssperre ortsüblich bekanntzumachen. Sie kann auch ortsüblich bekanntmachen, daß eine Veränderungssperre beschlossen worden ist; § 12 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden.“

## 20a. § 17 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 3 wird „mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde“ gestrichen.

## b) Folgender Absatz wird angefügt:

„(6) Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets tritt eine bestehende Veränderungssperre nach § 14 außer Kraft. Dies gilt nicht, wenn in der Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 ausgeschlossen ist.“

## Entwurf

21. § 18 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 werden in Satz 4 „Höhe der“ und Satz 5 gestrichen.
- b) Absatz 3 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:  
„Auf das Erlöschen des Entschädigungsanspruchs findet § 44 Abs. 4 mit der Maßgabe Anwendung, daß bei einer Veränderungssperre, die die Sicherung einer Festsetzung nach § 40 Abs. 1 oder § 41 Abs. 1 zum Gegenstand hat, die Erlöschensfrist frühestens ab Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans beginnt.“

22. Die Zwischenüberschrift vor § 19 wird wie folgt gefaßt:

„Zweiter Abschnitt. Teilungsgenehmigung“.

23. § 19 Abs. 4 wird wie folgt geändert:

- a) In Nummer 1 wird vor „Bodenordnung“ „während eines Verfahrens zur“ eingefügt.

- b) Am Ende der Nummern 1 und 2 wird der Strichpunkt durch ein Komma und am Ende der Nummer 3 durch „oder“ ersetzt.

- c) Folgender Satz wird angefügt:  
„§ 191 bleibt unberührt.“

24. In § 20 Abs. 1 Nr. 2 wird „3“ durch „2“ ersetzt.

25. § 21 Abs. 3 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 1, 2. Halbsatz wird  
„§ 44a Abs. 1 Satz 1 und 3 sowie Abs. 2“  
durch „§ 44 Abs. 1 Satz 1 und 3 sowie Abs. 2“  
ersetzt.
- b) In Satz 2 wird „§ 44b Abs. 2“ durch „§ 43 Abs. 2“ ersetzt.
- c) In Satz 3, 2. Halbsatz wird  
„§ 44c Abs. 1 Satz 2 und 3 sowie Abs. 2“

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

21. § 18 wird wie folgt geändert:

**0a) In Absatz 1 Satz 2 wird nach „Fünften Teils“ „sowie § 121“ eingefügt.**

- a) unverändert
- b) unverändert

22. unverändert

23. § 19 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Nr. 1 wird „§ 30“ durch „§ 30 Abs. 1“ ersetzt.**

**b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:**

- aa) In Nummer 1 wird vor „Bodenordnung“ „während eines Verfahrens zur“ eingefügt und „Gesetz“ durch „Gesetzbuch“ ersetzt.**

**bb) Nach Nummer 1 wird folgende Nummer 2 eingefügt:****„2. sie in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vorgenommen wird und in der Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 nicht ausgeschlossen ist,“.**

- cc) Am Ende der bisherigen Nummern 1 und 2 wird der Strichpunkt jeweils durch ein Komma und am Ende der bisherigen Nummer 3 durch „oder“ ersetzt.**

**dd) Die bisherigen Nummern 2 bis 4 werden Nummern 3 bis 5.**

- ee) Folgender Satz wird angefügt:  
„§ 191 bleibt unberührt.“**

24. unverändert

25. unverändert

## Entwurf

durch „§ 44 Abs. 3 Satz 2 und 3 sowie Abs. 4“ ersetzt.

26. § 22 wird wie folgt gefaßt:

## „§ 22

Sicherung von Gebieten  
mit Fremdenverkehrsfunktionen

(1) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung Gemeinden, die überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind, bezeichnen, die bestimmen können, daß zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) der Genehmigung unterliegt. Dies gilt entsprechend für die in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte. *In der Verordnung kann vorgesehen werden, daß eine Gemeinde die Bestimmung nur für einen in der Verordnung bezeichneten Teil ihres Gebiets treffen kann.*

(2) Die durch Verordnung bezeichnete Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung bestimmen, daß für in dem Gebiet gelegene Grundstücke der Genehmigungsvorbehalt nach Absatz 1 besteht. Voraussetzung für die Bestimmung ist, daß durch die Begründung oder Teilung der Rechte die vorhandene oder vorgesehene Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt werden kann. Die Zweckbestimmung eines Gebiets für den Fremdenverkehr ist anzunehmen bei Kurgebieten, Gebieten für die Fremdenbeherbergung, Wochenend- und Ferienhausgebieten, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, und bei im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, deren Eigenart solchen Gebieten entspricht, sowie bei sonstigen Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen, die durch Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude mit gewerblicher Zimmervermietung geprägt sind. *Auf die Satzung ist § 16 entsprechend anzuwenden.*

(3) Die Genehmigung ist nicht erforderlich, wenn vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts der Eintragungsantrag beim Grundbuchamt eingegangen ist.

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

26. § 22 wird wie folgt gefaßt:

## „§ 22

Sicherung von Gebieten  
mit Fremdenverkehrsfunktionen

(1) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung Gemeinden **oder Teile von Gemeinden**, die überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind, bezeichnen, **für die die Gemeinden** bestimmen können, daß zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) der Genehmigung unterliegt. Dies gilt entsprechend für die in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte.

(2) **Soweit die Gemeinde oder Teile der Gemeinde in der Verordnung bezeichnet sind**, kann die Gemeinde in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung bestimmen, daß für in dem Gebiet **des Bebauungsplans oder der sonstigen Satzung** gelegene Grundstücke der Genehmigungsvorbehalt nach Absatz 1 besteht. Voraussetzung für die Bestimmung ist, daß durch die Begründung oder Teilung der Rechte die vorhandene oder vorgesehene Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt werden kann. Die Zweckbestimmung eines Gebiets für den Fremdenverkehr ist anzunehmen bei Kurgebieten, Gebieten für die Fremdenbeherbergung, Wochenend- und Ferienhausgebieten, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, und bei im Zusammenhang bebauten Ortsteilen, deren Eigenart solchen Gebieten entspricht, sowie bei sonstigen Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen, die durch Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude mit **Fremdenbeherbergung** geprägt sind.

(3) Die sonstige Satzung nach Absatz 2 ist der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen. § 11 Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden. Die Gemeinde hat die Satzung und die Durchführung des Anzeigeverfahrens ortsüblich bekanntzumachen. Sie kann die Bekanntmachung auch in entsprechender Anwendung des § 12 vornehmen.

(4) Die Genehmigung ist nicht erforderlich, wenn

1. vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts **und, wenn ein Genehmigungsvorbehalt vor Ablauf einer Zurückstellung nach Absatz 7 Satz 3 wirksam ge-**

## Entwurf

(4) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Begründung oder Teilung der Rechte *bei Grundstücken, die mit Gebäuden bebaut sind, die der privaten oder gewerblichen Fremdenbeherbergung dienen, oder auf denen die Errichtung solcher Gebäude zulässig ist*, die Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beeinträchtigt wird. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn sie erforderlich ist, damit Ansprüche Dritter erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem *Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts* eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen worden oder *eine solche Eintragung beantragt* worden ist; die Genehmigung kann erteilt werden, um wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden, die für den Eigentümer eine besondere Härte bedeuten.

(5) Über die Genehmigung entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. § 19 Abs. 3 Satz 3 bis 7 ist entsprechend anzuwenden.

(6) Bei einem Grundstück, das in einer in der Verordnung bezeichneten Gemeinde, *im Falle des Absatzes 1 Satz 3 in dem* bezeichneten Gemeindeteil liegt, darf das Grundbuchamt die von Absatz 1 erfaßten Eintragungen in das Grundbuch nur vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorgelegt wird. § 23 Abs. 2 bis 4 ist entsprechend anzuwenden.

(7) Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 die Übernahme des Grundstücks verlangen. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

**worden ist, vor Bekanntmachung des Beschlusses nach Absatz 7 Satz 3 der Eintragungsantrag beim Grundbuchamt eingegangen ist oder**

**2. vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts ein Zeugnis, daß eine Genehmigung nicht erforderlich ist, erteilt worden ist.**

(5) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn durch die Begründung oder Teilung der Rechte die Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beeinträchtigt wird. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn sie erforderlich ist, damit Ansprüche Dritter erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem **Zeitpunkt, der im Falle des Absatzes 4 Nr. 1 maßgebend wäre**, eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen oder **der Antrag auf Eintragung einer Vormerkung beim Grundbuchamt eingegangen ist**; die Genehmigung kann auch von dem Dritten beantragt werden. Die Genehmigung kann erteilt werden, um wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden, die für den Eigentümer eine besondere Härte bedeuten.

(6) Über die Genehmigung entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. § 19 Abs. 3 Satz 3 bis 7 ist entsprechend anzuwenden.

(7) Bei einem Grundstück, das in einer in der Verordnung bezeichneten Gemeinde **oder in einem in der Verordnung** bezeichneten Gemeindeteil liegt, darf das Grundbuchamt die von Absatz 1 erfaßten Eintragungen in das Grundbuch nur vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid **oder ein Zeugnis, daß eine Genehmigung als erteilt gilt oder nicht erforderlich ist**, vorgelegt wird. § 23 Abs. 2 bis 4 ist entsprechend anzuwenden. **Ist ein Beschluß über die Aufstellung eines Bebauungsplans oder einer sonstigen Satzung nach Absatz 2 gefaßt und ortsüblich bekanntgemacht, hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Erteilung eines Zeugnisses, daß eine Genehmigung nicht erforderlich ist, für einen Zeitraum bis zu 12 Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, daß der Sicherungszweck des Genehmigungsvorbehalts durch eine Eintragung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde.**

(8) Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 die Übernahme des Grundstücks verlangen. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

## Entwurf

(8) Die Gemeinde hat den Genehmigungsvorbehalt aufzuheben oder im Einzelfall einzelne Grundstücke durch Erklärung gegenüber dem Eigentümer vom Genehmigungsvorbehalt freizustellen, wenn die Voraussetzungen für den Genehmigungsvorbehalt entfallen sind.

(9) In der Satzung nach Absatz 2 kann neben der Bestimmung des Genehmigungsvorbehalts die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Nr. 6 festgesetzt werden. Vor der Festsetzung nach Satz 1 ist den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben.“

27. Der Dritte Abschnitt des Zweiten Teils wird wie folgt gefaßt:

## „Dritter Abschnitt

## Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde

## § 24

## Allgemeines Vorkaufsrecht

(1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist,
2. in einem Umlegungsgebiet,
3. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich sowie
4. im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung.

(2) Das Vorkaufsrecht steht der Gemeinde nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbau-rechten.

(3) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

## § 25

## Besonderes Vorkaufsrecht

- (1) Die Gemeinde kann

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

(9) Die Gemeinde hat den Genehmigungsvorbehalt aufzuheben oder im Einzelfall einzelne Grundstücke durch Erklärung gegenüber dem Eigentümer vom Genehmigungsvorbehalt freizustellen, wenn die Voraussetzungen für den Genehmigungsvorbehalt entfallen sind.

(10) In der sonstigen Satzung nach Absatz 2 kann neben der Bestimmung des Genehmigungsvorbehalts die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Nr. 6 festgesetzt werden. Vor der Festsetzung nach Satz 1 ist den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben.

**(11) Der sonstigen Satzung nach Absatz 2 ist eine Begründung beizufügen. In der Begründung zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8) oder zur sonstigen Satzung ist darzulegen, daß die in Absatz 2 bezeichneten Voraussetzungen für die Festlegung des Gebiets vorliegen.“**

**26a. In der Überschrift zu § 23 wird „den Bodenverkehr“ durch „die Teilung“ ersetzt.**

27. Der Dritte Abschnitt des Zweiten Teils wird wie folgt gefaßt:

## „Dritter Abschnitt

## Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde

## § 24

## unverändert

## § 25

## Besonderes Vorkaufsrecht

- (1) Die Gemeinde kann

## Entwurf

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen;
2. in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Auf die Satzung ist § 16 entsprechend anzuwenden.

(2) § 24 Abs. 2 und 3 Satz 1 ist anzuwenden. Der Verwendungszweck des Grundstücks ist anzugeben, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist.

## § 26

## Ausschluß des Vorkaufsrechts

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ausgeschlossen, wenn

1. der Eigentümer das Grundstück an seinen Ehegatten oder an eine Person *veräußert*, die mit ihm in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist,
2. das Grundstück
  - a) von einem öffentlichen Bedarfsträger für Zwecke der Landesverteidigung, des Bundesgrenzschutzes, der Zollverwaltung, der Polizei, des Zivilschutzes oder des Post- und Fernmeldewesens oder
  - b) von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge
 erworben wird,
3. sich auf dem Grundstück Anlagen befinden, die den in § 38 genannten Vorschriften unterliegen oder für die ein Verfahren nach diesen Vorschriften eingeleitet worden ist, oder
4. das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Mißstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 aufweist.

## § 27

## Abwendung des Vorkaufsrechts

(1) Der Käufer kann die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn die Verwendung des Grundstücks nach den baurechtlichen Vorschriften oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, der Käufer in der Lage ist, das Grundstück binnen

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

1. unverändert
2. unverändert

Auf die Satzung ist § 16 **Abs. 2** entsprechend anzuwenden.

(2) unverändert

## § 26

## Ausschluß des Vorkaufsrechts

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ausgeschlossen, wenn

1. der Eigentümer das Grundstück an seinen Ehegatten oder an eine Person **verkauft**, die mit ihm in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist,
2. das Grundstück
  - a) unverändert
  - b) unverändert
 gekauft wird,
3. unverändert
4. das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Mißstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 **Satz 1** aufweist.

## § 27

## Abwendung des Vorkaufsrechts

(1) Der Käufer kann die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn die Verwendung des Grundstücks nach den baurechtlichen Vorschriften oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, der Käufer in der Lage ist, das Grundstück binnen

## Entwurf

angemessener Frist dementsprechend zu nutzen, und er sich vor Ablauf der Frist nach § 28 Abs. 2 Satz 1 hierzu verpflichtet. *In Umlegungsgebieten kann der Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts nur abwenden, wenn das Grundstück nicht für Zwecke der Umlegung (§ 45) benötigt wird.*

(2) *Weist eine auf dem Grundstück befindliche bauliche Anlage Mißstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 auf, kann der Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn er diese Mißstände und Mängel in angemessener Frist beseitigen kann und sich zur Beseitigung verpflichtet.*

## § 28

## Verfahren und Entschädigung

(1) Der durch das Vorkaufsrecht Verpflichtete oder der Dritte hat der Gemeinde den Inhalt des mit dem Dritten geschlossenen Vertrags unverzüglich mitzuteilen. Das Grundbuchamt darf bei Veräußerungen den Erwerber als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist. Besteht ein Vorkaufsrecht nicht oder wird es nicht ausgeübt, hat die Gemeinde auf Antrag eines Beteiligten darüber unverzüglich ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis gilt als Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts.

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

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

angemessener Frist dementsprechend zu nutzen, und er sich vor Ablauf der Frist nach § 28 Abs. 2 Satz 1 hierzu verpflichtet. **Weist eine auf dem Grundstück befindliche bauliche Anlage Mißstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 auf, kann der Käufer die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn er diese Mißstände und Mängel binnen angemessener Frist beseitigen kann und er sich vor Ablauf der Frist nach § 28 Abs. 2 Satz 1 zur Beseitigung verpflichtet. Die Gemeinde hat die Frist nach § 28 Abs. 2 Satz 1 auf Antrag des Käufers um zwei Monate zu verlängern, wenn der Käufer vor Ablauf dieser Frist glaubhaft macht, daß er in der Lage ist, die in Satz 1 oder 2 genannten Voraussetzungen zu erfüllen.**

(2) Ein Abwendungsrecht besteht nicht

1. in den Fällen des § 24 Abs. 1 Nr. 1 und
2. in einem Umlegungsgebiet, wenn das Grundstück für Zwecke der Umlegung (§ 45) benötigt wird.

## § 28

## Verfahren und Entschädigung

(1) Der Verkäufer hat der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen; **die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt.** Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist. Besteht ein Vorkaufsrecht nicht oder wird es nicht ausgeübt, hat die Gemeinde auf Antrag eines Beteiligten darüber unverzüglich ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis gilt als Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts.

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

## Entwurf

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

(3) Abweichend von Absatz 2 bestimmt die Gemeinde in den Fällen des § 24 Abs. 1 Nr. 1 den zu zahlenden Betrag nach den Vorschriften des Zweiten Abschnitts des Fünften Teils, wenn der Erwerb des Grundstücks für die Durchführung des Bebauungsplans erforderlich ist und es nach dem festgesetzten Verwendungszweck enteignet werden könnte. Mit der Unanfechtbarkeit des Bescheids über die Ausübung des Vorkaufsrechts erlöschen die Pflichten des Verkäufers aus dem Kaufvertrag mit Ausnahme der Pflichten aus § 444 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Das Eigentum an dem Grundstück geht auf die Gemeinde über, wenn der Bescheid über die Ausübung des Vorkaufsrechts unanfechtbar geworden und der Übergang des Eigentums in das Grundbuch eingetragen worden ist. Die Eintragung in das Grundbuch erfolgt auf Ersuchen der Gemeinde.

(4) Die Gemeinde kann das ihr nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines öffentlichen Bedarfs- oder Erschließungsträgers sowie das ihr nach § 24 Abs. 1 und Nr. 3 zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers ausüben, wenn der Träger einverstanden ist. Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kaufvertrag zwischen dem Begünstigten und dem *Verpflichteten* zustande. Die Gemeinde haftet für die Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag neben dem Begünstigten als Gesamtschuldnerin.

(5) Die Gemeinde kann für das Gemeindegebiet oder für sämtliche Grundstücke einer Gemarkung auf die Ausübung der ihr nach diesem Abschnitt zustehenden Rechte verzichten. Sie kann den Verzicht jederzeit für zukünftig abzuschließende Kaufverträge widerrufen. Der Verzicht und sein Widerruf sind ortsüblich bekanntzumachen. Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt den Wortlaut ihrer Erklärung mit. *Ist ein Verzicht erklärt und nicht widerrufen*, bedarf es eines Zeugnisses nach Absatz 1 Satz 3 nicht.

(6) Hat die Gemeinde das Vorkaufsrecht ausgeübt und sind einem Dritten dadurch Vermögensnachteile entstanden, so hat sie dafür Entschädigung zu leisten, soweit dem Dritten ein vertragliches Recht zum Erwerb des Grundstücks zustand, bevor ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde aufgrund dieses Gesetzbuchs oder solcher landesrechtlicher Vorschriften, die durch § 186 des Bundesbaugesetzes aufgehoben worden sind, begründet worden ist. Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

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

(3) unverändert

(4) Die Gemeinde kann das ihr nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines öffentlichen Bedarfs- oder Erschließungsträgers sowie das ihr nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers ausüben, wenn der Träger einverstanden ist. Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kaufvertrag zwischen dem Begünstigten und dem **Verkäufer** zustande. Die Gemeinde haftet für die Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag neben dem Begünstigten als Gesamtschuldnerin.

(5) Die Gemeinde kann für das Gemeindegebiet oder für sämtliche Grundstücke einer Gemarkung auf die Ausübung der ihr nach diesem Abschnitt zustehenden Rechte verzichten. Sie kann den Verzicht jederzeit für zukünftig abzuschließende Kaufverträge widerrufen. Der Verzicht und sein Widerruf sind ortsüblich bekanntzumachen. Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt den Wortlaut ihrer Erklärung mit. **Hat die Gemeinde auf die Ausübung ihrer Rechte verzichtet**, bedarf es eines Zeugnisses nach Absatz 1 Satz 3 nicht, **soweit nicht ein Widerruf erklärt ist**.

(6) unverändert

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

sind entsprechend anzuwenden. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde.“

28. Die Zwischenüberschrift des Dritten Teils wird wie folgt gefaßt:

„Dritter Teil

Regelung der baulichen  
und sonstigen Nutzung; Entschädigung“

29. In § 29 wird Satz 4 gestrichen.

28. unverändert

29. § 29 wird wie folgt geändert:

- a) Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„Für Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen, gelten die §§ 30 bis 37; die §§ 30 bis 37 gelten auch, wenn in einem anderen Verfahren über die Zulässigkeit entschieden wird.“

- b) Satz 4 wird gestrichen.

30. § 30 wird wie folgt gefaßt:

„§ 30

Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich  
eines Bebauungsplans

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

(2) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im übrigen nach § 34 oder § 35.“

31. § 31 wird wie folgt gefaßt:

„§ 31

Ausnahmen und Befreiungen

(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann im Einzelfall befreit werden, wenn

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder

30. unverändert

31. unverändert

## Entwurf

2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist 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.“

32. § 33 wird wie folgt gefaßt:

## „§ 33

Zulässigkeit von Vorhaben  
während der Planaufstellung

(1) In Gebieten, für die *die Gemeinde beschlossen hat, einen Bebauungsplan aufzustellen*, ist ein Vorhaben zulässig, wenn

1. die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und 3) durchgeführt und die Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1) beteiligt worden sind,

2. anzunehmen ist, daß das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,

3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und

4. die Erschließung gesichert ist.

(2) Vor Durchführung der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange kann ein Vorhaben zugelassen werden, wenn die in Absatz 1 Nr. 2 bis 4 bezeichneten Voraussetzungen erfüllt sind. Den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange ist vor Erteilung der Genehmigung Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben, soweit sie dazu nicht bereits zuvor Gelegenheit hatten.“

33. § 34 wird wie folgt gefaßt:

## „§ 34

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der  
im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf-

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

32. § 33 wird wie folgt gefaßt:

## „§ 33

Zulässigkeit von Vorhaben  
während der Planaufstellung

(1) In Gebieten, für die **ein Beschluß über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefaßt ist**, ist ein Vorhaben zulässig, wenn

1. unverändert

2. unverändert

3. unverändert

4. unverändert

(2) unverändert

33. § 34 wird wie folgt gefaßt:

## „§ 34

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der  
im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) unverändert

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf-

## Entwurf

grund des § 2 Abs. 5 erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein *oder* ausnahmsweise zulässig wäre; § 31 Abs. 2 ist entsprechend anzuwenden.

(3) Nach den Absätzen 1 und 2 unzulässige Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von zulässigerweise errichteten baulichen und sonstigen Anlagen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn

1. die Zulassung aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist oder
2. das Vorhaben einem Betrieb dient und städtebaulich vertretbar ist

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen können.

(4) Die Gemeinde kann durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Ab- und Einbeziehung der Gebiete nach den Nummern 1 und 2 einbeziehen.

Die Satzung nach Satz 1 Nr. 2 und 3 muß mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In ihr können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 4 getroffen werden. § 9 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden.

(5) Vor dem Erlass der Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben. Auf die Satzung ist § 16 entsprechend anzuwenden.“

34. § 35 wird wie folgt geändert:

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

grund des § 2 Abs. 5 erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; **auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.**

(3) Nach den Absätzen 1 und 2 unzulässige Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von zulässigerweise errichteten baulichen und sonstigen Anlagen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn

1. unverändert
2. unverändert

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar **und die Erschließung gesichert** ist. Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen können.

(4) Die Gemeinde kann durch Satzung

1. unverändert
2. unverändert
3. unverändert

Die Satzung nach Satz 1 Nr. 2 und 3 muß mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In ihr können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 getroffen werden. § 9 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden.

(5) Vor dem Erlass der Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben. Auf die Satzung ist **§ 22 Abs. 3** entsprechend anzuwenden.“

34. § 35 wird wie folgt geändert:

0a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- aa) In Nummer 4 wird „oder“ durch ein Komma ersetzt.
- bb) In Nummer 5 wird der Punkt durch ein „oder“ ersetzt.
- cc) Nach Nummer 5 wird folgende Nummer 6 angefügt:

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

- a) In Absatz 3 Satz 1 wird nach „Natur- und Landschaftsschutzes“ „und des Denkmalschutzes“ eingefügt.
- b) Die Absätze 4 und 5 werden Absatz 4 und wie folgt gefaßt:
- „(4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, daß sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen:
1. die Änderung der bisherigen Nutzung ohne wesentliche Änderung einer baulichen Anlage im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 bis 3,
  2. die Neuerrichtung eines gleichartigen, zulässigerweise errichteten Wohngebäudes an gleicher Stelle, wenn das vorhandene Gebäude durch wirtschaftlich vertretbare Modernisierungsmaßnahmen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht angepaßt werden kann, es seit längerer Zeit von dem Eigentümer selbst genutzt wird und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß das neu errichtete Wohngebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird,
- „6. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient.“
- a) Absatz 3 wird wie folgt geändert:
- aa) In Satz 1 wird im ersten Spiegelstrich „den Zielen der Raumordnung und Landesplanung oder“ gestrichen, im dritten Spiegelstrich „Abwasser- und Abfallbeseitigung“ durch „Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung“ ersetzt; der fünfte Spiegelstrich wird wie folgt gefaßt: „— Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder des Denkmalschutzes beeinträchtigt,“.
- bb) Folgender Satz 3 wird angefügt:
- „Raumbedeutsame Vorhaben nach den Absätzen 1 und 2 dürfen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen; öffentliche Belange stehen raumbedeutsamen Vorhaben nach Absatz 1 nicht entgegen, soweit die Belange bei der Darstellung dieser Vorhaben als Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Programmen und Plänen im Sinne des § 5 des Raumordnungsgesetzes abgewogen worden sind.“
- b) Die Absätze 4 und 5 werden Absatz 4 und wie folgt gefaßt:
- „(4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, daß sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen:
1. unverändert
  2. unverändert

## Entwurf

3. die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle,
4. die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient,
5. die Erweiterung von zulässigerweise errichteten Wohngebäuden, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Wohngebäude *untergeordnet* ist,
6. die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

In den Fällen der Nummern 2 und 3 sind geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig. Bei Anwendung des Satzes 1 Nr. 1 und 5 sind in Wohngebäuden höchstens zwei Wohnungen zulässig; die Einrichtung einer zweiten Wohnung setzt weiter voraus, daß Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß das Wohngebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.“

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

„(5) Die nach den Absätzen 1 bis 4 zulässigen Vorhaben sind in einer flächensparenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen.“

- d) In Absatz 6 Satz 1 wird „der Absätze 4 und 5“ durch „des Absatzes 4“ ersetzt.

35. § 36 wird wie folgt gefaßt:

## „§ 36

Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde

(1) Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 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 in Satz 1 bezeichneten Vorschriften entschie-

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

3. unverändert

4. unverändert

5. die Erweiterung von zulässigerweise errichteten Wohnungsgebäuden, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Wohngebäude **und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen** ist,

6. unverändert

In den Fällen **des Satzes 1** Nr. 2 und 3 sind geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig. Bei Anwendung des Satzes 1 Nr. 1 und 5 sind in Wohngebäuden höchstens zwei Wohnungen zulässig; die Einrichtung einer zweiten Wohnung setzt weiter voraus, daß Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß das Wohngebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.“

c) unverändert

d) unverändert

35. § 36 wird wie folgt gefaßt:

## „§ 36

Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde

(1) Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 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 Verfahren über die Zulässigkeit nach den in Satz 1 bezeichneten Vorschriften entschieden wird;

## Entwurf

den wird; dies gilt nicht für Vorhaben der in § 29 Satz 3 bezeichneten Art, die der Bergaufsicht unterliegen, sowie für Vorhaben, für die gesetzliche Planfeststellungsverfahren vorgesehen sind. In den Fällen des § 31 Abs. 2, § 33, § 34 Abs. 3 und § 35 Abs. 2 und 4 ist auch die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich.

(2) Das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde darf nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 ergebenden Gründen versagt werden. 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.“

36. In § 37 Abs. 1 wird „und“ durch „oder“ ersetzt und „ , 31“ gestrichen.

37. § 39 wird neuer § 202; Satz 2 wird aufgehoben.

38. Abschnitt 1 a des Dritten Teils (Anordnung von Baumaßnahmen, Pflanzgebot, Nutzungsgebot, Abbruchgebot und Erhaltung baulicher Anlagen, §§ 39 a bis 39 i) wird gestrichen.

39. § 39 j wird neuer § 39 und erste Vorschrift des Zweiten Abschnitts.

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

dies gilt nicht für Vorhaben der in § 29 Satz 3 bezeichneten Art, die der Bergaufsicht unterliegen, sowie für Vorhaben, für die gesetzliche Planfeststellungsverfahren vorgesehen sind. In den Fällen der §§ 33, 34 Abs. 3 und § 35 Abs. 2 und 4 ist auch die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich.

(2) Das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde dürfen nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 ergebenden Gründen versagt werden. 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.“

36. § 37 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 wird „Gesetzes“ jeweils durch „Gesetzbuchs“ und „und“ durch „oder“ ersetzt und „ , § 31“ gestrichen.
- b) In Absatz 3 Satz 1 wird „Gesetz“ durch „Gesetzbuch“ ersetzt.
- c) In Absatz 4 Satz 1 wird „Gesetz über die Landbeschaffung für Aufgaben der Verteidigung vom 23. Februar 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 134), geändert durch das Gesetz zur Änderung von Vorschriften auf dem Gebiet der Landbeschaffung vom 29. November 1966 (Bundesgesetzbl. I S. 653),“ durch „Landbeschaffungsgesetz“ ersetzt.

- 36a. In § 38 Satz 1 wird „vom 6. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 903)“, „vom 13. Dezember 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 955)“, „vom 18. Dezember 1899 (Reichsgesetzbl. S. 705)“, „in der Fassung vom 4. November 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 1113)“, „vom 21. März 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 241)“, „vom 7. Juni 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 873)“ und „vom 29. Januar 1976 (Bundesgesetzbl. I S. 241)“ gestrichen und „Abfallbeseitigungsgesetzes“ durch „Abfallgesetzes“ ersetzt.

37. unverändert

38. unverändert

39. unverändert

## Entwurf

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

- a) In Satz 1 wird nach Nummer 13 folgende Nummer 14 eingefügt:

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

- b) In Satz 2 wird „13“ durch „14“ ersetzt.

41. Nach § 40 wird als neuer § 41 folgende Neufassung der §§ 42 und 43 eingefügt:

„§ 41

Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen

(1) Sind im Bebauungsplan Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, so kann der Eigentümer unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 verlangen, daß an diesen Flächen einschließlich der für die Leitungsführungen erforderlichen Schutzstreifen das Recht zugunsten des in § 44 Abs. 1 und 2 Bezeichneten begründet wird. Dies gilt nicht für die Verpflichtung zur Duldung solcher örtlichen Leitungen, die der Erschließung und Versorgung des Grundstücks dienen. Weitergehende Rechtsvorschriften, nach denen der Eigentümer zur Duldung von Versorgungsleitungen verpflichtet ist, bleiben unberührt.

(2) Sind im Bebauungsplan Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern sowie für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, ist dem Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten, wenn und soweit infolge dieser Festsetzungen

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

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

- 00a) In Satz 1 wird Nummer 1 wie folgt gefaßt:

„1. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen,“.

- 0a) In Satz 1 wird Nummer 7 wie folgt gefaßt:

„7. Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen,“.

- a) unverändert

- b) Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

„Dies gilt in den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 in bezug auf Flächen für Sport- und Spielanlagen sowie des Satzes 1 Nr. 4 und 10 bis 14 nicht, soweit die Festsetzungen oder ihre Durchführung den Interessen des Eigentümers oder der Erfüllung einer ihm obliegenden Rechtspflicht dienen.“

41. Nach § 40 wird als neuer § 41 folgende Neufassung der §§ 42 und 43 eingefügt:

„§ 41

Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen

- (1) unverändert

(2) Sind im Bebauungsplan Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, **sonstigen Bepflanzungen** und Gewässern sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und **sonstigen Bepflanzungen** festgesetzt, ist dem Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten, wenn und soweit infolge dieser Festsetzungen

| Entwurf                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Beschlüsse des 16. Ausschusses                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. besondere Aufwendungen notwendig sind, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen, oder                                                                                                                                                                                    | 1. unverändert                                                                                                                                 |
| 2. eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.“                                                                                                                                                                                                                                                      | 2. unverändert                                                                                                                                 |
| 42. § 44 wird neuer § 42.                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 42. unverändert                                                                                                                                |
| 43. Die §§ 44 a und 44 c werden mit folgender Maßgabe neuer § 44:                                                                                                                                                                                                                                                 | 43. unverändert                                                                                                                                |
| a) § 44 erhält die Überschrift „Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche“.                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                |
| b) Absätze 1 und 2 des § 44 a werden Absätze 1 und 2.                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                |
| c) Absätze 1 bis 3 des § 44 c werden Absätze 3 bis 5 und wie folgt geändert:                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                |
| aa) In Absatz 3 Satz 1 wird „§§ 39 j, 40 und 42 bis 44“ durch „§§ 39 bis 42“ ersetzt.                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                |
| bb) In Absatz 4 wird „Absatz 1“ durch „Absatz 3“ ersetzt.                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                |
| cc) In Absatz 5 wird „des Absatzes 1 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 2“ durch „des Absatzes 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4“ ersetzt.                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                |
| 44. § 44 b wird neuer § 43 und wie folgt geändert:                                                                                                                                                                                                                                                                | 44. § 44 b wird neuer § 43 und wie folgt geändert:                                                                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | aa) In Satz 1 werden die Worte „Höhe der“ gestrichen.                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | aa1) Der bisherige Satz 2 wird gestrichen.                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | bb) Im neuen Satz 2 werden nach den Worten „Fünften Teils“ die Worte „sowie § 121“ eingefügt.                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | cc) Der neue Satz 3 wird wie folgt gefaßt:<br>„Für Bescheide über die Festsetzung der zu zahlenden Geldentschädigung gilt § 122 entsprechend.“ |
| a) Absatz 3 wird wie folgt gefaßt:<br>„(3) Liegen die Voraussetzungen der §§ 40 und 41 Abs. 1 vor, ist eine Entschädigung nur nach diesen Vorschriften zu gewähren. In den Fällen der §§ 40 und 41 sind solche Wertminderungen nicht zu berücksichtigen, die bei Anwendung des § 42 nicht zu entschädigen wären.“ | a) unverändert                                                                                                                                 |
| b) In Absatz 4 Nr. 2 wird „§ 3 Abs. 2 und 3 des Städtebauförderungsgesetzes“ durch „§ 136 Abs. 3 und 4“ ersetzt.                                                                                                                                                                                                  | b) In Absatz 4 Nr. 2 wird „§ 3 Abs. 2 und 3 des Städtebauförderungsgesetzes“ durch „§ 136 Abs. 2 und 3“ ersetzt.                               |

## Entwurf

45. In § 45 Abs. 1 wird „im Sinne des § 30“ gestrichen.

46. § 46 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 werden die Nummern 2a bis 4 Nummern 3 bis 5.

b) Absatz 4 wird wie folgt gefaßt:

„(4) Die Gemeinde kann ihre Befugnis zur Durchführung der Umlegung auf die Flurbereinigungsbehörde oder eine andere geeignete Behörde für das Gemeindegebiet oder Teile des Gemeindegebiets übertragen. Die Einzelheiten der Übertragung einschließlich der Mitwirkungsrechte der Gemeinde können in einer Vereinbarung zwischen ihr und der die Umlegung durchführenden Behörde geregelt werden.“

c) In Absatz 5 Satz 1, 1. Halbsatz wird „§ 24 Abs. 1 Nr. 3“ durch „§ 24 Abs. 1 Nr. 2“ ersetzt.

47. In § 48 Abs. 4 Satz 2 wird „§ 150 Abs. 2 Satz 2 bis 4“ durch „§ 208 Satz 2 bis 4“ ersetzt.

48. § 51 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Im Einleitungssatz wird „des Umlegungsplans (§ 71)“ durch „nach § 71“ ersetzt.

bb) In den Nummern 3 und 4 wird jeweils „genehmigungsbedürftige“ durch „genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtige“ ersetzt.

b) In Absatz 5 Satz 1, 1. Halbsatz wird „Nr. 2a“ durch „Nr. 3“ ersetzt.

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

45. § 45 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird „im Sinne des § 30“ gestrichen.

b) In Absatz 2 Satz 2 wird „der Auslegung der Umlegungskarte (§ 69 Abs. 1)“ durch „dem Beschluß über die Aufstellung des Umlegungsplans (§ 66 Abs. 1)“ ersetzt.

46. unverändert

47. unverändert

48. § 51 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) unverändert

bb) In Nummer 1 wird vor dem Semikolon eingefügt „oder Baulasten neu begründet, geändert oder aufgehoben werden“.

cc) In den Nummern 3 und 4 wird jeweils „genehmigungsbedürftige“ durch „genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtige“ ersetzt.

dd) Nach Nummer 4 wird folgender Satz angefügt:

„Einer Genehmigung nach Satz 1 bedarf es im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur, wenn und soweit eine Genehmigungspflicht nach § 144 nicht besteht.“

b) In Absatz 5 Satz 1, 1. Halbsatz wird „Nr. 2a“ durch „Nr. 3“ und „Rechtsverordnung“ durch „Verordnung“ ersetzt.

## Entwurf

49. In § 52 Abs. 2 wird „oder deren Grenzen durch die Umlegung nicht geändert werden sollen“ gestrichen.

50. § 53 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 2 wird „die bisherige Lage, die Größe und die Nutzung der Grundstücke des Umlegungsgebiets“ durch „mindestens die bisherige Lage und Form der Grundstücke des Umlegungsgebiets und die auf ihnen befindlichen Gebäude“ ersetzt.
- b) In Satz 3 werden im Einleitungssatz nach „Grundstück“ „mindestens“ und in Nummer 2 nach „Bezeichnung“ ein Komma und „die Größe und die Nutzung“ eingefügt.

51. § 54 wird wie folgt geändert:

- a) Die Überschrift wird wie folgt gefaßt:  
„Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk“.
- b) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
  - aa) In Satz 1 wird nach „Grundbuchamt“ „und der für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Stelle“ eingefügt.
  - bb) In Satz 2 wird „Das Grundbuchamt hat“ durch „Sie ersucht das Grundbuchamt,“ ersetzt.

52. § 55 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 2 wird wie folgt gefaßt:

„(2) Aus der Umlegungsmasse sind vorweg die Flächen auszuscheiden und der Gemeinde oder dem sonstigen Erschließungsträger zuzuteilen, die nach dem Bebauungsplan festgesetzt sind als

  1. örtliche Verkehrsflächen für Straßen, Wege einschließlich Wohnwege und Plätze sowie für Sammelstraßen *innerhalb des Umlegungsgebiets*,
  2. Flächen für Parkplätze oder Grünanlagen, soweit sie Bestandteil der in Num-

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

49. § 52 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 wird „oder deren Grenzen durch die Umlegung nicht geändert werden sollen“ gestrichen.
- b) In Absatz 3 Satz 1 wird „zur Auslegung der Umlegungskarte (§ 69 Abs. 1)“ durch „zum Beschluß über die Aufstellung des Umlegungsplans (§ 66 Abs. 1)“ ersetzt.

50. § 53 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

- a) unverändert
- b) In Satz 3 werden im Einleitungssatz nach „Grundstück“ „mindestens“ und in Nummer 2 nach „Bezeichnung“ ein Komma und „die Größe und die Nutzungsart nach dem Liegenschaftskataster“ eingefügt.

51. § 54 wird wie folgt geändert:

- a) unverändert
- b) In Absatz 1 Satz 1 wird nach „Grundbuchamt“ „und der für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Stelle“ eingefügt.
- c) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Das Grundbuchamt und die für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständige Stelle haben die Umlegungsstelle von allen Eintragungen zu benachrichtigen, die nach dem Zeitpunkt der Einleitung des Umlegungsverfahrens im Grundbuch der betroffenen Grundstücke und im Liegenschaftskataster vorgenommen sind oder vorgenommen werden.“

52. § 55 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 2 wird wie folgt gefaßt:

„(2) Aus der Umlegungsmasse sind vorweg die Flächen auszuscheiden und der Gemeinde oder dem sonstigen Erschließungsträger zuzuteilen, die nach dem Bebauungsplan **innerhalb des Umlegungsgebiets** festgesetzt sind als

  1. örtliche Verkehrsflächen für Straßen, Wege einschließlich Fuß- und Wohnwege und für Plätze sowie für Sammelstraßen,
  2. Flächen für Parkplätze, Grünanlagen einschließlich Kinderspielplätze und An-

## Entwurf

mer 1 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb des Umlegungsgebiets zu seiner Erschließung notwendig sind,

3. Flächen für Kinderspielplätze innerhalb des Umlegungsgebiets sowie
4. Flächen für Anlagen zum Schutz des Umlegungsgebiets gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Anlagen sind.

*Dies gilt für Flächen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 bis 4 nur insoweit, als sie überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebiets dienen sollen.*

- b) In Absatz 3 wird „örtliche Verkehrsflächen und Grünflächen insoweit abgefunden, als nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Flächen für die in Absatz 2 genannten Zwecke benötigt werden“ durch „Flächen nach Absatz 2 abgefunden“ ersetzt.

53. § 57 wird wie folgt geändert:

- a) In Satz 2 wird „ist möglichst ein Grundstück mit dem gleichen Verkehrswert zuzuteilen“ durch „soll ein Grundstück mindestens mit dem Verkehrswert zugeteilt werden“ ersetzt.
- b) In Satz 4 wird nach „berücksichtigen“ ein Strichpunkt und „sollen Grundstücke in bezug auf die Flächen nach § 55 Abs. 2 erschließungsbeitragspflichtig zugeteilt werden, bleiben Wertänderungen insoweit unberücksichtigt“ eingefügt.

54. § 58 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:  
„Geht die Umlegungsstelle von dem Verhältnis der Flächen aus, hat sie von den eingeworfenen Grundstücken unter Anrechnung des Flächenabzugs nach § 55 Abs. 2 einen Flächenbeitrag in einem solchen Umfang abzuziehen, daß die Vorteile ausgeglichen werden, die durch die Umlegung erwachsen; dabei bleiben in den Fällen des § 57 Satz 4 Halbsatz 2 die Vorteile insoweit unberücksichtigt.“
- b) Absatz 2 wird aufgehoben; die Absätze 3 und 4 werden Absätze 2 und 3.

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

**lagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, soweit sie nicht schon Bestandteil der in Nummer 1 genannten Verkehrsanlagen sind, sowie für Regenklär- und Regenüberlaufbeken, wenn die Flächen überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebiets dienen sollen.“**

b) unverändert

53. § 57 wird wie folgt geändert:

- a) unverändert
- b) In Satz 4 wird nach „berücksichtigen“ ein Strichpunkt und „sollen Grundstücke in bezug auf Flächen nach § 55 Abs. 2 erschließungsbeitragspflichtig zugeteilt werden, bleiben Wertänderungen insoweit unberücksichtigt“ eingefügt.

54. unverändert

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

55. § 59 wird wie folgt geändert:

55. unverändert

- a) Dem Absatz 2 werden folgende Sätze angefügt:
- „Auf den Geldausgleich sind die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils entsprechend anzuwenden, soweit die Zuteilung den Einwurfs wert oder mehr als nur unwesentlich den Sollanspruch unterschreitet. Der Geldausgleich bemißt sich nach dem Verkehrswert, bezogen auf den Zeitpunkt der Aufstellung des Umlegungsplans, soweit die Zuteilung den Sollanspruch mehr als nur unwesentlich überschreitet und dadurch die bebauungsplanmäßige Nutzung ermöglicht.“
- b) In Absatz 3 wird „Nr. 2 bis 4“ durch „Nr. 2 und 3“ ersetzt.
- c) In Absatz 4 wird am Ende der Nummer 3 „oder“ gestrichen sowie die Nummer 4 aufgehoben.
- d) Dem Absatz 6 wird folgender Satz angefügt:
- „Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils sind entsprechend anzuwenden.“
- e) In Absatz 7 wird „des § 39 b ein Bau- oder Pflanzgebot, unter den Voraussetzungen des § 39 c ein Nutzungsgebot, unter den Voraussetzungen des § 39 e ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot“ durch „des § 176 ein Baugebot, unter den Voraussetzungen des § 177 ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot und unter den Voraussetzungen des § 178 ein Pflanzgebot“ ersetzt.
- f) In Absatz 9 wird „Bau- oder Pflanzgebot, ein Nutzungsgebot, ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot“ durch „Baugebot, ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot, ein Pflanzgebot“ und „§§ 39 b bis 39 e“ durch „§§ 176 bis 179“ ersetzt.

56. § 60 Satz 1 und 2 wird wie folgt gefaßt:

56. unverändert

„Für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und für sonstige Einrichtungen ist nur eine Geldabfindung zu gewähren und im Fall der Zuteilung ein Ausgleich in Geld festzusetzen, soweit das Grundstück wegen dieser Einrichtungen einen über den Bodenwert hinausgehenden Verkehrswert hat.“

57. § 61 wird wie folgt geändert:

57. § 61 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:
- „Zur zweckmäßigen und wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke können Flä-

a) unverändert

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

chen für hintere Zuwege, gemeinschaftliche Hofräume, Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze, Garagen oder andere Gemeinschaftsanlagen in Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplans festgelegt und ihre Rechtsverhältnisse geregelt werden.“

## b) Absatz 2 wird wie folgt gefaßt:

„(2) Soweit durch die Aufhebung, Änderung oder Begründung von Rechten oder Baulasten Vermögensnachteile oder Vermögensvorteile entstehen, findet ein Ausgleich in Geld statt. Für den Fall, daß Vermögensnachteile entstehen, sind die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils entsprechend anzuwenden.“

58. In § 63 Abs. 2 wird „§ 59 oder 60“ durch „§ 59, 60 oder 61“ ersetzt.

## 59. § 64 wird wie folgt geändert:

## a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

## aa) Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„Geldleistungen werden mit der Bekanntmachung nach § 71 fällig.“

## bb) In Satz 2 wird „59“ durch „61“ ersetzt.

## cc) Dem Satz 2 wird folgender Satz angefügt:

„Ist der Umlegungsplan lediglich wegen der Höhe einer Geldleistung angefochten, ist diese in Höhe des angefochtenen Betrags ab Inkrafttreten des Umlegungsplans dem Grund nach mit 2 vom Hundert über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank jährlich zu verzinsen.“

## b) In Absatz 3 wird „60“ durch „61“ ersetzt.

60. Dem § 66 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

„Er kann auch für Teile des Umlegungsgebiets aufgestellt werden (Teilumlegungsplan).“

61. § 68 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

## a) In Nummer 1 wird Halbsatz 2 aufgehoben.

## b) Nummer 4 wird wie folgt gefaßt:

„4. die Geldleistungen, deren Fälligkeit und Zahlungsart sowie der Wert der Flächen nach § 55 Abs. 2 bei einer insoweit erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung;“.

## b) Absatz 2 wird wie folgt gefaßt:

„(2) Soweit durch die Aufhebung, Änderung oder Begründung von Rechten oder Baulasten Vermögensnachteile oder Vermögensvorteile entstehen, findet ein Ausgleich in Geld statt. Für den Fall, daß Vermögensnachteile entstehen, sind die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils **und über den Härteausgleich nach § 181** entsprechend anzuwenden.“

58. unverändert

## 59. § 64 wird wie folgt geändert:

## a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

## aa) unverändert

## bb) unverändert

## cc) Dem Satz 2 wird folgender Satz angefügt:

„In den Fällen des Satzes 2 soll die Ausgleichsleistung ab Fälligkeit und bei Anfechtung des Umlegungsplans lediglich wegen der Höhe einer Geldleistung soll diese in Höhe des angefochtenen Betrags ab Inkrafttreten des Umlegungsplans dem Grund nach mit 2 vom Hundert über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank jährlich verzinst werden.“

## b) unverändert

60. unverändert

61. unverändert

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

c) Nummer 6 wird wie folgt gefaßt:

„6. die einzuziehenden und die zu verlegenden Flächen im Sinne des § 55 Abs. 2 und die Wasserläufe;“.

d) Der Nummer 6 werden folgende Nummern angefügt:

„7. die Gebote nach § 59 Abs. 7 sowie

8. die Baulasten nach § 61 Abs. 1 Satz 3.“

61a. § 69 wird wie folgt gefaßt:

„§ 69

**Bekanntmachung des Umlegungsplans,  
Einsichtnahme**

(1) Die Umlegungsstelle hat den Beschluß über die Aufstellung des Umlegungsplans (§ 66 Abs. 1) in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, daß der Umlegungsplan an einer zu benennenden Stelle nach Absatz 2 eingesehen werden kann und auszugsweise nach § 70 Abs. 1 Satz 1 zugestellt wird.

(2) Den Umlegungsplan kann jeder einsehen, der ein berechtigtes Interesse darlegt.“

61b. In § 70 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

„Dabei ist darauf hinzuweisen, daß der Umlegungsplan an einer zu benennenden Stelle nach § 69 Abs. 2 eingesehen werden kann.“

62. In § 72 Abs. 2 Satz 1 wird „unanfechtbar geworden“ durch „nach § 71 bekanntgemacht“ ersetzt.

62. In § 72 Abs. 2 Satz 1 wird „er unanfechtbar geworden“ durch „seine Unanfechtbarkeit nach § 71 bekanntgemacht worden“ ersetzt.

63. § 74 wird wie folgt geändert:

63. unverändert

a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„Die Umlegungsstelle übersendet dem Grundbuchamt und der für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Stelle eine beglaubigte Abschrift der Bekanntmachung nach § 71 sowie eine beglaubigte Ausfertigung des Umlegungsplans und ersucht diese, die Rechtsänderungen in das Grundbuch und in das Liegenschaftskataster einzutragen sowie den Umlegungsvermerk im Grundbuch zu löschen.“

b) In Absatz 2 Satz 2 wird „Nr. 4“ durch „Nr. 5“ ersetzt.

64. § 76 wird wie folgt geändert:

64. unverändert

a) In Satz 1 wird „56“ durch „55“ ersetzt.

b) In Satz 2 wird „70, 71, 74 und 75“ durch „70 bis 75“ ersetzt.

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

65. In § 77 werden Absätze 1 a und 2 Absätze 2 und 3.

65. unverändert

66. § 79 wird wie folgt geändert:

66. § 79 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird wie folgt gefaßt:  
„Abgaben- und Auslagenbefreiung“.

a) unverändert

b) Absatz 1 wird wie folgt gefaßt:

b) Absatz 1 wird wie folgt gefaßt:

„(1) Geschäfte und Verhandlungen, die der Durchführung oder Vermeidung der Umlegung dienen, einschließlich der Berichtigung der öffentlichen Bücher, sind frei von nichtsteuerlichen Abgaben; dies gilt *auch für Auslagen*, nicht *aber* für die Kosten eines Rechtsstreits. *Hiervon* unberührt bleiben Regelungen *in bezug auf nichtsteuerliche Abgaben und Auslagen*, die auf landesrechtlichen Vorschriften beruhen.“

„(1) Geschäfte und Verhandlungen, die der Durchführung oder Vermeidung der Umlegung dienen, einschließlich der Berichtigung der öffentlichen Bücher, sind frei von **Gebühren und ähnlichen** nichtsteuerlichen Abgaben **sowie von Auslagen**; dies gilt nicht für die Kosten eines Rechtsstreits. Unberührt bleiben Regelungen **nach** landesrechtlichen Vorschriften.“

67. § 80 wird wie folgt geändert:

67. § 80 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

a) unverändert

aa) In Satz 1 wird nach „Dienstbarkeiten“ „und Baulasten nach Maßgabe des § 61 Abs. 1 Satz 3“ eingefügt.

bb) Nach Satz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Betroffene Grundpfandrechte können neu geordnet werden, wenn die Beteiligten dem vorgesehenen neuen Rechtszustand zustimmen.“

b) Dem Absatz 3 wird folgender Satz angefügt:

„Die Vorschriften des § 46 Abs. 4 zur Übertragung der Umlegung auf *eine* Flurbereinigungsbehörde oder eine andere geeignete Behörde sind für Grenzregelungen entsprechend anzuwenden.“

b) Dem Absatz 3 wird folgender Satz angefügt:

„Die Vorschriften des § 46 Abs. 4 zur Übertragung der Umlegung auf **die** Flurbereinigungsbehörde oder eine andere geeignete Behörde sind für Grenzregelungen entsprechend anzuwenden.“

68. § 81 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

68. unverändert

a) Satz 3 wird wie folgt gefaßt:

„Die Geldleistungen werden mit der Bekanntmachung nach § 83 Abs. 1 fällig.“

b) Dem Satz 3 wird folgender Satz angefügt:

„§ 64 Abs. 3, 4 und 6 über Beitrag und öffentliche Last ist entsprechend anzuwenden, wenn die Gemeinde Gläubigerin der Geldleistungen ist.“

69. § 82 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

69. unverändert

a) In Satz 1 wird nach „Dienstbarkeiten“ ein Komma und „Grundpfandrechten und Baulasten“ eingefügt.

b) In Satz 2 wird nach „Rechte“ „ohne Zustimmung“ eingefügt.

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

70. § 83 wird wie folgt geändert:

- a) Dem Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:

„§ 72 Abs. 2 über die Vollziehung ist entsprechend anzuwenden.“

- b) Absatz 3 wird wie folgt gefaßt:

„(3) Das Eigentum an ausgetauschten oder einseitig zugeteilten Grundstücksteilen und Grundstücken geht lastenfrei auf die neuen Eigentümer über; Unschädlichkeitszeugnisse sind nicht erforderlich. Ausgetauschte oder einseitig zugeteilte Grundstücksteile und Grundstücke werden Bestandteil des Grundstücks, dem sie zugeteilt werden. Die dinglichen Rechte an diesem Grundstück erstrecken sich auf die zugeteilten Grundstücksteile und Grundstücke. Satz 1 Halbsatz 1 und Satz 3 gelten nur, soweit sich nicht aus einer Regelung nach § 80 Abs. 2 etwas anderes ergibt.“

71. § 85 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Nummer 4 wird „oder“ durch ein Komma ersetzt; nach Nummer 4 wird folgende neue Nummer 5 eingefügt:

„5. Grundstücke einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn ein Eigentümer die Verpflichtung nach § 176 Abs. 1 und 2 nicht erfüllt, oder“.

- b) Die bisherige Nummer 5 wird Nummer 6 und wie folgt gefaßt:

„6. im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung eine bauliche Anlage aus den in § 172 Abs. 3 bis 5 bezeichneten Gründen zu erhalten.“

- c) In Absatz 2 Nr. 2 wird „Nr. 5“ durch „Nr. 6“ ersetzt.

72. § 87 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 3 wird *aufgehoben*.

70. unverändert

70a. § 84 Abs. 1 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„Die Gemeinde übersendet dem Grundbuchamt und der für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Stelle eine beglaubigte Abschrift des Beschlusses über die Grenzregelung, teilt den Zeitpunkt der Bekanntmachung nach § 83 Abs. 1 mit und ersucht diese, die Rechtsänderungen in das Grundbuch und in das Liegenschaftskataster einzutragen.“

71. § 85 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 wird

aa) „Gesetz“ durch „Gesetzbuch“ ersetzt,

- bb) in Nummer 4 „oder“ durch ein Komma ersetzt; nach Nummer 4 wird folgende neue Nummer 5 eingefügt:

„5. Grundstücke einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn ein Eigentümer die Verpflichtung nach § 176 Abs. 1 oder 2 nicht erfüllt, oder“,

- cc) die bisherige Nummer 5 Nummer 6 und wie folgt gefaßt:

„6. im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung eine bauliche Anlage aus den in § 172 Abs. 3 bis 5 bezeichneten Gründen zu erhalten.“

- b) In Absatz 2 Nr. 2 wird „Nr. 5“ durch „Nr. 6“ ersetzt.

72. § 87 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 3 wird wie folgt gefaßt:

„(3) Die Enteignung eines Grundstücks zu dem Zweck, es für die bauliche Nutzung

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

vorzubereiten (§ 85 Abs. 1 Nr. 1) oder es der baulichen Nutzung zuzuführen (§ 85 Abs. 1 Nr. 2), darf nur zugunsten der Gemeinde oder eines öffentlichen Bedarfs- oder Erschließungsträgers erfolgen. In den Fällen des § 85 Abs. 1 Nr. 5 kann die Enteignung eines Grundstücks zugunsten eines Bauwilligen verlangt werden, der in der Lage ist, die Baumaßnahmen innerhalb angemessener Frist durchzuführen, und sich hierzu verpflichtet. Soweit im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet die Enteignung zugunsten der Gemeinde zulässig ist, kann sie auch zugunsten eines Sanierungsträgers erfolgen.“

- b) Absatz 4 wird Absatz 3 und wie folgt gefaßt:

„(3) Die Zulässigkeit der Enteignung wird durch die Vorschriften des Dritten Teils des Zweiten Kapitels nicht berührt.“

- b) Absatz 4 wird wie folgt gefaßt:

„(4) Die Zulässigkeit der Enteignung wird durch die Vorschriften des Dritten Teils des Zweiten Kapitels nicht berührt.“

73. Dem § 88 wird folgender Satz angefügt:

„Der Nachweis nach § 87 Abs. 2 entfällt weiterhin, wenn die Enteignung eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zugunsten der Gemeinde beantragt wird.“

73. Dem § 88 wird folgender Satz angefügt:

„Satz 1 ist entsprechend anzuwenden, wenn die Enteignung eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zugunsten der Gemeinde oder eines Sanierungsträgers beantragt wird.“

74. § 89 wird wie folgt gefaßt:

„§ 89

Veräußerungspflicht

(1) Die Gemeinde hat Grundstücke zu veräußern,

1. die sie durch Ausübung des Vorkaufsrechts erlangt hat oder
2. die zu ihren Gunsten enteignet worden sind, um sie für eine bauliche Nutzung vorzubereiten oder der baulichen Nutzung zuzuführen.

Dies gilt nicht für Grundstücke, die als Austauschland für beabsichtigte städtebauliche Maßnahmen, zur Entschädigung in Land oder für sonstige öffentliche Zwecke benötigt werden. Die Veräußerungspflicht entfällt, wenn für das Grundstück entsprechendes Ersatzland hergegeben oder Miteigentum an einem Grundstück übertragen wurde oder wenn grundstücksgleiche Rechte, Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder sonstige dingliche Rechte an einem Grundstück begründet oder gewährt wurden.

(2) Die Gemeinde soll ein Grundstück veräußern, sobald der mit dem Erwerb verfolgte Zweck verwirklicht werden kann oder entfallen ist.

(3) Die Gemeinde hat die Grundstücke unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölke-

74. unverändert

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

nung an Personen zu veräußern, die sich verpflichten, das Grundstück innerhalb angemessener Frist entsprechend den baurechtlichen Vorschriften oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme zu nutzen. Dabei sind in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 die früheren Käufer, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 die früheren Eigentümer vorrangig zu berücksichtigen.

(4) Die Gemeinde kann ihrer Veräußerungspflicht nachkommen, indem sie

1. das Eigentum an dem Grundstück überträgt,
2. grundstücksgleiche Rechte oder Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder
3. sonstige dingliche Rechte

begründet oder gewährt. Die Verschaffung eines Anspruchs auf den Erwerb solcher Rechte steht ihrer Begründung oder Gewährung oder der Eigentumsübertragung gleich.“

75. § 95 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 1 wird „§ 142“ durch „§ 194“ ersetzt.
- b) In Absatz 2 Nr. 7 wird „§§ 40 und 42 bis 44“ durch „§§ 40 bis 42“ ersetzt.

76. In § 98 Abs. 2 wird „§ 109“ durch „§ 108“ ersetzt.

77. § 100 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 7 wird „§ 109“ durch „§ 108“ ersetzt.
- b) In Absatz 9 Satz 1 wird nach „Absatz 1“ „oder 3“ eingefügt.

78. In § 101 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 wird „sowie durch Immobilienfondsanteile im Sinne des § 25 Abs. 5 des Städtebauförderungsgesetzes“ gestrichen.

79. In § 102 Abs. 6 wird „§§ 104, 105 und 107 bis 122“ durch „§§ 104 bis 122“ ersetzt.

75. unverändert

76. unverändert

76a. In § 99 Abs. 1 Satz 1 wird „Gesetz“ durch „Gesetzbuch“ ersetzt.

77. § 100 wird wie folgt geändert:

- 0a) Absatz 5 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:  
„Auf die Ermittlung des Werts des Ersatzlands ist § 95 entsprechend anzuwenden.“

a) unverändert

b) unverändert

78. unverändert

79. § 102 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 wird

- aa) in Nummer 1 „Gesetzes“ durch „Gesetzbuchs“ und

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

80. § 107 wird neuer § 106; in Absatz 4 Satz 2 wird „§ 150 Abs. 2 Satz 2 bis 4“ durch „§ 208 Satz 2 bis 4“ ersetzt.
81. § 108 wird neuer § 107; Absatz 1 *wird wie folgt geändert:*
- a) *In Satz 3 wird „den gesamten Sachverhalt, soweit er für das Enteignungsverfahren von Bedeutung ist, zu ermitteln und“ gestrichen.*
- b) In Satz 4 wird „§ 137“ durch „§ 192“ ersetzt.
82. § 109 wird neuer § 108 und wie folgt geändert:
- a) Am Ende der Überschrift wird ein Strichpunkt und „Enteignungsvermerk“ angefügt.
- b) In Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 wird „§ 2 a Abs. 6“ durch „§ 3 Abs. 2“ ersetzt.
- c) In Absatz 6 wird nach Satz 1 eingefügt: „Sie ersucht das Grundbuchamt, in das Grundbuch des betroffenen Grundstücks einzutragen, daß das Enteignungsverfahren eingeleitet ist (Enteignungsvermerk); ist das Enteignungsverfahren beendet, ersucht die Enteignungsbehörde das Grundbuchamt, den Enteignungsvermerk zu löschen.“
83. § 109 a wird neuer § 109.
84. § 113 Abs. 1 wird *wie folgt geändert:*
- a) *In Satz 1 wird „zu begründen und“ gestrichen.*
- b) In Satz 2 wird „§ 157“ durch „§ 217“ ersetzt.
85. Teil Va (Härteausgleich, §§ 122 a und 122 b) wird gestrichen.
- bb) in Nummer 2 „Gesetz“ durch „Gesetzbuch“ ersetzt.
- b) In Absatz 5 Satz 1 wird „Gesetzes“ durch „Gesetzbuchs“ ersetzt.
- c) In Absatz 6 wird „§§ 104, 105 und 107 bis 122“ durch „§§ 104 bis 122“ ersetzt.
80. unverändert
81. § 108 wird neuer § 107; in Absatz 1 Satz 4 wird „§ 137“ durch „§ 192“ ersetzt.
82. § 109 wird neuer § 108 und wie folgt geändert:
- a) unverändert
- b) unverändert
- b1) In Absatz 5 Satz 1 wird „in ortsüblicher Weise in der Gemeinde öffentlich“ durch „ortsüblich“ ersetzt.
- c) unverändert
83. § 109 a wird neuer § 109; in Absatz 3 Satz 2 wird „in ortsüblicher Weise“ durch „ortsüblich“ ersetzt.
84. In § 113 Abs. 1 Satz 2 wird „§ 157“ durch „§ 217“ ersetzt.
- 84a. In § 115 Abs. 1 wird „Bewertung“ durch „Ermittlung des Werts“ ersetzt und das Wort „so“ gestrichen.
85. unverändert

## Entwurf

86. § 123 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 3 wird gestrichen.
- b) Die Absätze 4 und 5 werden Absätze 3 und 4.

87. § 124 wird wie folgt gefaßt:

## „§ 124

## Erschließungsvertrag

Die Gemeinde kann die Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten übertragen.“

88. § 125 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„Die Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege einschließlich Wohnwege, Plätze und Grünanlagen sowie der Kinderspielplätze und Immissionsschutzanlagen setzt einen Bebauungsplan voraus.“

- b) Absatz 1a wird Absatz 2 und wie folgt gefaßt:

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

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

- c) Absatz 2 wird Absatz 3; „§ 1 Abs. 4, 6 und 7“ wird durch „§ 1 Abs. 4 bis 6“ ersetzt.

89. In § 126 wird Absatz 3 aufgehoben.

90. § 127 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

- a) Nach Nummer 1 wird folgende Nummer eingefügt:

„2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (Wohnwege);“.

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

86. unverändert

87. § 124 wird wie folgt gefaßt:

## „§ 124

## Erschließungsvertrag, städtebaulicher Vertrag

(1) Die Gemeinde kann die Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten übertragen.

(2) Die Zulässigkeit anderer Verträge, insbesondere zur Durchführung von städtebaulichen Planungen und Maßnahmen, bleibt unberührt.“

88. § 125 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 wird wie folgt gefaßt:

„(1) Die Herstellung der Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 setzt einen Bebauungsplan voraus.“

- b) Absatz 1a wird Absatz 3 und wie folgt gefaßt:

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

1. unverändert
2. unverändert

- c) In Absatz 2 wird „§ 1 Abs. 4, 6 und 7“ durch „§ 1 Abs. 4 bis 6“ ersetzt.

Nummer 89 entfällt

90. § 127 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

- a) Nach Nummer 1 wird folgende Nummer eingefügt:

„2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege);“.

- a1) Die bisherige Nummer 4 wird aufgehoben.

## Entwurf

- b) Die bisherigen Nummern 2 bis 5 werden Nummern 3 bis 6.
- c) In der neuen Nummer 4 wird „Nummern 1 und 2“ durch „Nummern 1 bis 3“ ersetzt.
91. Dem § 128 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:
- „Zu den Kosten für den Erwerb der Flächen für Erschließungsanlagen gehört im Falle einer erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung im Sinne des § 57 Satz 4 Halbsatz 2 auch der Wert nach § 68 Abs. 1 Nr. 4.“
92. In § 130 Abs. 2 wird nach Satz 1 folgender Satz eingefügt:
- „Abschnitte einer Erschließungsanlage können nach örtlich erkennbaren Merkmalen oder nach rechtlichen Gesichtspunkten (z. B. Bebauungsplangebiete, Umlegungsgebiete, förmlich festgelegte Sanierungsgebiete) gebildet werden.“
93. Dem § 131 Abs. 1 werden folgende Sätze angefügt:
- „Erschlossen sind auch Grundstücke, denen ein Wohnweg (§ 127 Abs. 2 Nr. 2) einen Zugang vermittelt, wenn diese Grundstücke baulich oder gewerblich nutzbar sind. Mehrfach erschlossene Grundstücke sind in der Erschließungseinheit bei der Verteilung des Erschließungsaufwands nur einmal zu berücksichtigen.“
94. § 133 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 3 wird wie folgt geändert:
- aa) Satz 1 wird wie folgt gefaßt:
- „Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, können angemessene Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

- b) Die bisherigen Nummern 2 und 3 werden Nummern 3 und 4.
- c) In der neuen Nummer 4
- aa) wird nach „Grünanlagen“ „mit Ausnahme von Kinderspielplätzen“ eingefügt,
- bb) wird „Nummern 1 und 2“ durch „Nummern 1 bis 3“ ersetzt.
91. unverändert
- 91a. § 129 Abs. 1 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:
- „Soweit Anlagen nach § 127 Abs. 2 von dem Eigentümer hergestellt sind oder von ihm aufgrund baurechtlicher Vorschriften verlangt werden, dürfen Beiträge nicht erhoben werden.“
92. In § 130 Abs. 2 wird nach Satz 1 folgender Satz eingefügt:
- „Abschnitte einer Erschließungsanlage können nach örtlich erkennbaren Merkmalen oder nach rechtlichen Gesichtspunkten (z. B. Grenzen von Bebauungsplangebieten, Umlegungsgebieten, förmlich festgelegten Sanierungsgebieten) gebildet werden.“
93. § 131 wird wie folgt geändert:
- a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:
- „Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3) bei der Verteilung des Erschließungsaufwands nur einmal zu berücksichtigen.“
- b) In Absatz 3 wird „dieses Gesetzes“ durch „des Bundesbaugesetzes“ ersetzt.
94. § 133 wird wie folgt geändert:
- a) Absatz 3 wird wie folgt geändert:
- aa) Satz 1 wird wie folgt gefaßt:
- „Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, können Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Her-

## Entwurf

der Durchführung der Erschließungsmaßnahme begonnen worden ist.“

- bb) Nach Satz 1 werden folgende Sätze eingefügt:

„Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist. Ist die Beitragspflicht sechs Jahre nach Erlaß des Vorausleistungsbescheids noch nicht entstanden, kann die Vorausleistung zurückverlangt werden, wenn die Erschließungsanlage bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht benutzbar ist. Der Rückzahlungsanspruch ist mit 2 vom Hundert über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank jährlich zu verzinsen.“

- b) Absatz 4 wird gestrichen.

95. Der Siebente Teil (Ermittlung von Grundstückswerten, §§ 136 bis 144) und Teil VII a (Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, §§ 144 a bis 144 f) werden gestrichen.

96. Nach § 135 wird folgendes Kapitel eingefügt:

„Zweites Kapitel

Besonderes Städtebaurecht

Erster Teil

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

stellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist.“

- bb) Nach Satz 1 werden folgende Sätze eingefügt:

„Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld zu verrechnen, auch wenn der Vorausleistende nicht beitragspflichtig ist. Ist die Beitragspflicht sechs Jahre nach Erlaß des Vorausleistungsbescheids noch nicht entstanden, kann die Vorausleistung zurückverlangt werden, wenn die Erschließungsanlage bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht benutzbar ist. Der Rückzahlungsanspruch ist **ab Erhebung der Vorausleistung** mit 2 vom Hundert über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank jährlich zu verzinsen.“

- b) unverändert

94a. In § 134 Abs. 1 Satz 1 wird „Zustellung“ durch „Bekanntgabe“ ersetzt.

94b. § 135 wird wie folgt geändert:

- a0) In Absatz 1 wird „Zustellung“ durch „Bekanntgabe“ ersetzt.

- a) Absatz 4 wird wie folgt gefaßt:

„(4) Werden Grundstücke landwirtschaftlich oder als Wald genutzt, ist der Beitrag so lange zinslos zu stunden, wie das Grundstück zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des landwirtschaftlichen Betriebs genutzt werden muß. Satz 1 gilt auch für die Fälle der Nutzungsüberlassung und Betriebsübergabe an Familienangehörige im Sinne des § 15 der Abgabenordnung.“

- b) Nach Absatz 5 wird folgender Absatz angefügt:

„(6) Weitergehende landesrechtliche Billigkeitsregelungen bleiben unberührt.“

95. unverändert

96. Nach § 135 wird folgendes Kapitel eingefügt:

„Zweites Kapitel

Besonderes Städtebaurecht

Erster Teil

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Entwurf  
Erster Abschnitt  
Allgemeine Vorschriften

§ 136

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

(1) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.

(2) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, daß

1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

(3) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Mißstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Mißstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

(4) Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Mißstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in bezug auf

Beschlüsse des 16. Ausschusses

Erster Abschnitt  
Allgemeine Vorschriften

§ 136

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

(1) unverändert

siehe Absatz 4

(2) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Mißstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Mißstände liegen vor, wenn

1. unverändert

2. unverändert

(3) Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Mißstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

1. unverändert

## Entwurf

- a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
  - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
  - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
  - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
  - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
  - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
  - g) die vorhandene Erschließung;
2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in bezug auf
- a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
  - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
  - c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

siehe Absatz 2

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

## 2. unverändert

(4) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, daß

- 1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
- 2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
- 3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
- 4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

## Entwurf

## § 137

## Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Die Sanierung soll mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

## § 138

## Auskunftspflicht

(1) Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnisse zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen, erhoben werden.

(2) Die nach Absatz 1 erhobenen personenbezogenen Daten dürfen nur zu Zwecken der Sanierung verwendet werden. Wurden die Daten von einem Beauftragten der Gemeinde erhoben, dürfen sie nur an die Gemeinde weitergegeben werden; die Gemeinde darf die Daten an andere Beauftragte im Sinne des § 157 sowie an die höhere Verwaltungsbehörde weitergeben, soweit dies zu Zwecken der Sanierung erforderlich ist. Die erhobenen Daten dürfen *im übrigen auch* an die Finanzbehörden für Zwecke der Besteuerung weitergegeben werden. Nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets sind die Daten zu löschen.

(3) Die mit der Erhebung der Daten Beauftragten sind bei Aufnahme ihrer Tätigkeit nach Maßgabe des Absatzes 2 zu verpflichten. Ihre Pflichten bestehen nach Beendigung ihrer Tätigkeit fort.

(4) Verweigert ein nach Absatz 1 Auskunftspflichtiger die Auskunft, ist die Vorschrift des § 208 Satz 2 bis 4 über die Androhung und Festsetzung eines Zwangsgelds entsprechend anzuwenden. Der Auskunftspflichtige kann die Auskunft auf solche Frage verweigern, deren Beantwortung ihn selbst oder einen der in § 383 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 der Zivilprozeßordnung bezeichneten Angehörigen der Gefahr strafrechtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde.

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

## § 137

## unverändert

## § 138

## Auskunftspflicht

(1) Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen, erhoben werden.

(2) Die nach Absatz 1 erhobenen personenbezogenen Daten dürfen nur zu Zwecken der Sanierung verwendet werden. Wurden die Daten von einem Beauftragten der Gemeinde erhoben, dürfen sie nur an die Gemeinde weitergegeben werden; die Gemeinde darf die Daten an andere Beauftragte im Sinne des § 157 sowie an die höhere Verwaltungsbehörde weitergeben, soweit dies zu Zwecken der Sanierung erforderlich ist. Nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets sind die Daten zu löschen. **Soweit** die erhobenen Daten für die Besteuerung **erforderlich sind**, dürfen sie an die Finanzbehörden **weitergegeben werden**.

(3) unverändert

(4) unverändert

## Entwurf

## § 139

Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher  
Aufgabenträger

(1) Der Bund, einschließlich seiner Sondervermögen, die Länder, die Gemeindeverbände und die sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sollen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen.

(2) Die Vorschriften über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 sind bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung sinngemäß anzuwenden. Die Träger öffentlicher Belange haben die Gemeinde auch über Änderungen ihrer Absichten zu unterrichten.

(3) Ist eine Änderung von Zielen und Zwecken der Sanierung oder von Maßnahmen und Planungen der Träger öffentlicher Belange, die aufeinander abgestimmt wurden, beabsichtigt, haben sich die Beteiligten unverzüglich miteinander ins Benehmen zu setzen.

(4) Auf Grundstücken, die den in § 26 Nr. 2 bezeichneten Zwecken dienen, und auf den in § 26 Nr. 3 bezeichneten Grundstücken dürfen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers durchgeführt werden. Der Bedarfsträger soll seine Zustimmung erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung seiner Aufgaben ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen besteht.

## Zweiter Abschnitt

Vorbereitung  
und  
Durchführung

## § 140

## Vorbereitung

Die Vorbereitung der Sanierung ist Aufgabe der Gemeinde; sie umfaßt

1. die vorbereitenden Untersuchungen,
2. die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets,
3. die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung,
4. die städtebauliche Planung *einschließlich der Aufstellung erforderlicher Bebauungspläne und Rahmenpläne für das Sanierungsgebiet*,
5. die Erörterung der beabsichtigten Sanierung,

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

## § 139

## unverändert

## Zweiter Abschnitt

Vorbereitung  
und  
Durchführung

## § 140

## Vorbereitung

Die Vorbereitung der Sanierung ist Aufgabe der Gemeinde; sie umfaßt

1. unverändert
2. unverändert
3. unverändert
4. die städtebauliche Planung; **hierzu gehört auch die Bauleitplanung oder eine Rahmenplanung, soweit sie für die Sanierung erforderlich ist,**
5. unverändert

## Entwurf

6. die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans,
7. einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden.

## § 141

## Vorbereitende Untersuchungen

(1) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im allgemeinen. 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.

(2) Von vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen.

(3) Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluß über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluß ist ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 hinzuweisen.

## § 142

## Förmliche Festlegung

(1) Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluß förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, daß sich die Sanierung zweckmäßig durchführen läßt. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden.

(2) Ergibt sich aus den Zielen und Zwecken der Sanierung, daß Flächen außerhalb des Sanierungsgebiets

1. für Ersatzbauten oder Ersatzanlagen zur räumlich zusammenhängenden Unterbringung von Bewohnern oder Betrieben aus dem Sanierungsgebiet oder
2. für die durch die Sanierung bedingten Gemeinbedarfs- oder Folgeeinrichtungen

in Anspruch genommen werden müssen (Ersatz- und Ergänzungsgebiete), kann die Ge-

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

6. unverändert
7. unverändert

## § 141

unverändert

## § 142

## Sanierungssatzung

- (1) unverändert

(2) Ergibt sich aus den Zielen und Zwecken der Sanierung, daß Flächen außerhalb des **förmlich festgelegten** Sanierungsgebiets

1. für Ersatzbauten oder Ersatzanlagen zur räumlich zusammenhängenden Unterbringung von Bewohnern oder Betrieben aus dem **förmlich festgelegten** Sanierungsgebiet oder
2. unverändert

in Anspruch genommen werden müssen (Ersatz- und Ergänzungsgebiete), kann die Ge-

## Entwurf

meinde geeignete Gebiete für diesen Zweck förmlich festlegen. Für die förmliche Festlegung und die sich aus ihr ergebenden Wirkungen sind die für Sanierungsgebiete geltenden Vorschriften anzuwenden.

(3) Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung. In der Satzung ist das Sanierungsgebiet *genau* zu bezeichnen. *Die im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke sind einzeln aufzuführen.* In der Satzung ist die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist (vereinfachtes Verfahren).

siehe Absatz 4 Satz 2 Nr. 2

(4) Die Satzung ist der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen; der Anzeige ist ein Bericht über die Gründe, die eine förmliche Festlegung des sanierungsbedürftigen Gebiets rechtfertigen, beizufügen. § 11 Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden; *dabei liegt eine Verletzung von Rechtsvorschriften auch vor,*

1. *wenn keine Aussicht besteht, die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen innerhalb eines absehbaren Zeitraums durchzuführen, oder*
2. *wenn in den Fällen des Absatzes 3 Satz 4 die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens die Sanierung voraussichtlich erschweren würde.*

(5) Die Satzung ist ortsüblich bekanntzumachen. Hierbei ist auf die erfolgte Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie — außer im vereinfachten Verfahren — auf die Vorschriften des Dritten Abschnitts hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

(6) Eine Änderung der Satzung *über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets*, die nur eine geringfügige Änderung der Grenzen betrifft und der nur eine unwesentliche Bedeutung zukommt, bedarf keiner Anzeige, wenn die Eigentümer der betroffenen Grundstücke zustimmen.

siehe § 149 Abs. 2

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

meinde geeignete Gebiete für diesen Zweck förmlich festlegen. Für die förmliche Festlegung und die sich aus ihr ergebenden Wirkungen sind die für **förmlich festgelegte** Sanierungsgebiete geltenden Vorschriften anzuwenden.

(3) Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (**Sanierungssatzung**). In der **Sanierungssatzung** ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen.

(4) In der **Sanierungssatzung** ist die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist **und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird** (vereinfachtes Verfahren); **in diesem Fall kann in der Sanierungssatzung auch die Genehmigungspflicht nach § 144 insgesamt, nach § 144 Abs. 1 oder § 144 Abs. 2 ausgeschlossen werden.**

## § 143

Anzeige und Bekanntmachung  
der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk

(1) Die **Sanierungssatzung** ist der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen; der Anzeige ist ein Bericht über die Gründe, die eine förmliche Festlegung des sanierungsbedürftigen Gebiets rechtfertigen, beizufügen. § 11 Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden. **Rechtfertigten Tatsachen die Annahme, daß keine Aussicht besteht, die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen innerhalb eines absehbaren Zeitraums durchzuführen, ist dies im Anzeigeverfahren geltend zu machen.**

siehe § 142 Abs. 4

(2) Die **Sanierungssatzung** ist ortsüblich bekanntzumachen. Hierbei ist auf die erfolgte Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie — außer im vereinfachten Verfahren — auf die Vorschriften des Dritten Abschnitts hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die **Sanierungssatzung** rechtsverbindlich.

(3) Eine Änderung der **Sanierungssatzung**, die nur eine geringfügige Änderung der Grenzen betrifft und der nur eine unwesentliche Bedeutung zukommt, bedarf keiner Anzeige, wenn die Eigentümer der betroffenen Grundstücke zustimmen.

(4) Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche **Sanierungssatzung** mit und hat hierbei die von der **Sanierungssatzung** betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, daß eine Sa-

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

## § 151

*Verfügungs- und Veränderungssperre*

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen *zu ihrer Wirksamkeit* der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 145 Abs. 2 im Zusammenhang steht;
3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
4. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird;
5. die Teilung eines Grundstücks.

(2) *Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dürfen Vorhaben und sonstige Maßnahmen im Sinne des § 14 Abs. 1 nur mit schriftlicher Genehmigung der Gemeinde vorgenommen werden.*

(3) Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekanntzumachen.

(4) Keiner Genehmigung bedürfen

1. Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist;
2. Rechtsvorgänge nach Absatz 1 zum Zwecke der Vorwegnahme der Erbfolge;

nierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk). § 54 Abs. 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden. Die Sätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, wenn in der Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 ausgeschlossen ist.

## § 144

**Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge**

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. **die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;**
2. die Teilung eines Grundstücks;
3. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

(2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 im Zusammenhang steht;
3. ein schuldrechtlicher Vertrag; durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt.

(3) Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das **förmlich festgelegte** Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekanntzumachen.

(4) Keiner Genehmigung bedürfen

1. Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist;
2. Rechtsvorgänge nach Absatz 2 zum Zwecke der Vorwegnahme der Erbfolge;

## Entwurf

3. Vorhaben nach Absatz 2, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung;
4. Rechtsvorgänge nach Absatz 1, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;
5. der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Planfeststellungsverfahren nach den in § 38 bezeichneten Rechtsvorschriften einbezogenen Grundstücks durch den Bedarfsträger.

## § 152

## Genehmigung

(1) Über die Genehmigung ist binnen drei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Gemeinde zu entscheiden. § 19 Abs. 3 Satz 4 bis 6 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, daß das Vorhaben, der Rechtsvorgang oder die *mit ihm* erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. *Eine wesentliche Erschwerung der Sanierung liegt auch vor, wenn bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über dem Wert liegt, der sich in Anwendung des § 154 Abs. 1 ergibt.*

(3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, daß die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger

1. in den Fällen des § 151 Abs. 1 Nr. 2, 3 oder 4 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für wertsteigernde Änderungen verzichten, die aufgrund dieser Rechte vorgenommen werden;
2. in den Fällen des § 151 Abs. 2 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Wertsteigerungen sowie für wertsteigernde Änderungen, die aufgrund der mit dem Vorhaben bezweckten Nutzung vorgenommen werden, verzichten.

(4) Die Genehmigung kann unter Auflagen, in den Fällen des § 151 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 auch befristet oder bedingt erteilt werden. § 51 Abs. 4 Satz 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

3. Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung;
4. **die Teilung eines Grundstücks nach Absatz 1 Nr. 2 sowie Rechtsvorgänge nach Absatz 1 Nr. 3 und Absatz 2**, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;
5. der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Planfeststellungsverfahren nach den in § 38 bezeichneten Rechtsvorschriften einbezogenen Grundstücks durch den Bedarfsträger.

## § 145

## Genehmigung

(1) Über die Genehmigung ist binnen drei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Gemeinde zu entscheiden. § 19 Abs. 3 Satz 4 bis 6 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, daß das Vorhaben, **die Teilung eines Grundstücks**, der Rechtsvorgang oder die **damit** erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

siehe § 153 Abs. 2

(3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, daß die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger

1. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 1 auf Entschädigung für die **durch das Vorhaben herbeigeführten Werterhöhungen** sowie für **werterhöhende** Änderungen, die aufgrund der mit dem Vorhaben bezweckten Nutzung vorgenommen werden, verzichten;
2. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 3 oder Abs. 2 Nr. 2 oder 3 auf Entschädigung für die **Aufhebung des Rechts** sowie für **werterhöhende** Änderungen verzichten, die aufgrund dieser Rechte vorvorgenommen werden.

(4) Die Genehmigung kann unter Auflagen, in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 1 und 3 auch befristet oder bedingt erteilt werden. § 51 Abs. 4 Satz 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

## Entwurf

(5) Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des Sanierungsgebiets, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums sind die Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels entsprechend anzuwenden.

(6) Auf die Genehmigung nach § 151 Abs. 1 ist § 23 entsprechend anzuwenden. Auf Antrag eines Beteiligten ist auch ein Zeugnis darüber zu erteilen, daß die Genehmigung nach § 151 Abs. 3 allgemein erteilt ist; das Zeugnis steht der Genehmigung gleich.

## § 143

## Durchführung

Die Durchführung umfaßt die Ordnungsmaßnahmen und die Baumaßnahmen innerhalb des förmlichen festgelegten Sanierungsgebiets, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind.

## § 144

## Ordnungsmaßnahmen

(1) Die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde; hierzu gehören

1. die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
2. der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
3. die Freilegung von Grundstücken,
4. die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie
5. sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

(5) Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des **förmlich festgelegten** Sanierungsgebiets, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des **förmlich festgelegten** Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums sind die Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels entsprechend anzuwenden.

(6) Auf die Genehmigung nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 ist § 23 entsprechend anzuwenden.

(7) Auf Antrag eines Beteiligten ist auch ein Zeugnis darüber zu erteilen, daß die Genehmigung nach § 144 Abs. 3 allgemein erteilt ist; das Zeugnis steht der Genehmigung gleich.

## § 146

## Durchführung

unverändert

## § 147

## Ordnungsmaßnahmen

(1) Die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde; hierzu gehören

1. unverändert
2. unverändert
3. unverändert
4. unverändert
5. unverändert

## Entwurf

Durch die Sanierung bedingte Erschließungsanlagen einschließlich Ersatzanlagen können außerhalb des Sanierungsgebiets liegen. *In diesem Fall sind die Vorschriften des Dritten Abschnitts und des Fünften Teils nicht anzuwenden.*

(2) Die Gemeinde kann die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen aufgrund eines Vertrags ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Ist die zügige und zweckmäßige Durchführung der vertraglich übernommenen Ordnungsmaßnahmen durch einzelne Eigentümer nicht gewährleistet, hat die Gemeinde insoweit für die Durchführung der Maßnahmen zu sorgen oder sie selbst zu übernehmen.

## § 145

## Baumaßnahmen

(1) Die Durchführung von Baumaßnahmen bleibt den Eigentümern überlassen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist; der Gemeinde obliegt jedoch

1. für die Errichtung und Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zu sorgen und
2. die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, soweit sie selbst Eigentümerin ist oder nicht gewährleistet ist, daß diese vom einzelnen Eigentümer zügig und zweckmäßig durchgeführt werden.

Ersatzbauten, Ersatzanlagen und durch die Sanierung bedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen können außerhalb des Sanierungsgebiets liegen; § 144 Abs. 1 Satz 3 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Zu den Baumaßnahmen gehören

1. die Modernisierung und Instandsetzung,
2. die Neubebauung und die Ersatzbauten,
3. die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie
4. die Verlagerung oder Änderung von Betrieben.

## § 146

## Kosten- und Finanzierungsübersicht

(1) Die Gemeinde hat nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Die Übersicht ist mit den Kosten- und Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Sanierung berührt wird, abzustimmen und der höheren Verwaltungsbehörde vorzulegen.

(2) In der Kostenübersicht hat die Gemeinde die Kosten der Gesamtmaßnahme darzustellen.

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

Durch die Sanierung bedingte Erschließungsanlagen einschließlich Ersatzanlagen können außerhalb des **förmlich festgelegten** Sanierungsgebiets liegen.

(2) unverändert

## § 148

## Baumaßnahmen

(1) Die Durchführung von Baumaßnahmen bleibt den Eigentümern überlassen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist; der Gemeinde obliegt jedoch

1. unverändert

2. unverändert

Ersatzbauten, Ersatzanlagen und durch die Sanierung bedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen können außerhalb des **förmlich festgelegten** Sanierungsgebiets liegen.

(2) unverändert

## § 149

## Kosten- und Finanzierungsübersicht

(1) unverändert

(2) unverändert

## Entwurf

len, die ihr voraussichtlich entstehen. Die Kosten anderer Träger öffentlicher Belange für Maßnahmen im Zusammenhang mit der Sanierung sollen nachrichtlich angegeben werden.

(3) In der Finanzierungsübersicht hat die Gemeinde ihre Vorstellungen über die Deckung der Kosten der Gesamtmaßnahme darzulegen. Finanzierungs- und Förderungsmittel auf anderer gesetzlicher Grundlage sowie die Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange sollen nachrichtlich angegeben werden.

(4) Die Gemeinde und die höhere Verwaltungsbehörde können von anderen Trägern öffentlicher Belange Auskunft über deren eigene Absichten im Sanierungsgebiet und ihre Kosten- und Finanzierungsvorstellungen verlangen.

## § 147

Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen

(1) Stehen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Anlagen der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser oder Wärme, Anlagen der Abwasserwirtschaft oder Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost infolge der Durchführung der Sanierung nicht mehr zur Verfügung und sind besondere Aufwendungen erforderlich, die über das bei ordnungsgemäßer Wirtschaft erforderliche Maß hinausgehen, zum Beispiel der Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen, hat die Gemeinde dem Träger der Aufgabe die ihm dadurch entstehenden Kosten zu erstatten. Vorteile und Nachteile, die dem Träger der Aufgabe im Zusammenhang damit entstehen, sind auszugleichen.

(2) Kommt eine Einigung über den Erstattungsbetrag nicht zustande, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde.

## § 148

Abgaben- und Auslagenbefreiung

(1) Frei von Gebühren, Auslagen und ähnlichen nichtsteuerlichen Abgaben sind Geschäfte und Verhandlungen

1. zur Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen,
2. zur Durchführung von Erwerbsvorgängen,
3. zur Gründung oder Auflösung eines Unternehmens, dessen Geschäftszweck aus-

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

(3) unverändert

**(4) Die Kosten- und Finanzierungsübersicht kann mit Zustimmung der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung der Gemeinde beschränkt werden. § 143 Abs. 1 Satz 3 bleibt unberührt.**

**(5) Die Gemeinde und die höhere Verwaltungsbehörde können von anderen Trägern öffentlicher Belange Auskunft über deren eigene Absichten im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und ihre Kosten- und Finanzierungsvorstellungen verlangen.**

## § 150

Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen

unverändert

## § 151

Abgaben- und Auslagenbefreiung

**(1) Frei von Gebühren und ähnlichen nichtsteuerlichen Abgaben sowie von Auslagen sind Geschäfte und Verhandlungen**

1. unverändert
2. unverändert
3. unverändert

## Entwurf

schließlich darauf gerichtet ist, als Sanierungsträger tätig zu werden.

(2) Die Abgabenbefreiung gilt nicht für die Kosten eines Rechtsstreits. Unberührt bleiben Regelungen nach landesrechtlichen Vorschriften.

(3) Erwerbsvorgänge im Sinne von Absatz 1 Nr. 2 sind:

1. Der Erwerb eines Grundstücks durch eine Gemeinde oder durch einen Rechtsträger im Sinne der §§ 157 und 205 zur Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Hierzu gehört auch der Erwerb eines Grundstücks zur Verwendung als Austausch- oder Ersatzland im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

2. Der Erwerb eines Grundstücks durch eine Person, die zur Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen oder zur Verwendung als Austausch- oder Ersatzland ein Grundstück übereignet oder verloren hat. Die Abgabenbefreiung wird nur gewährt

a) beim Erwerb eines Grundstücks im Sanierungsgebiet, in dem das übereignete oder verlorene Grundstück liegt, bis zum Abschluß der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme,

b) in anderen Fällen bis zum Ablauf von zehn Jahren, gerechnet von dem Zeitpunkt ab, in dem das Grundstück übereignet oder verloren wurde.

3. Der Erwerb eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks, soweit die Gegenleistung in der Hingabe eines in demselben Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks besteht.

4. Der Erwerb eines Grundstücks, der durch die Begründung, das Bestehen oder die Auflösung eines Treuhandverhältnisses im Sinne der §§ 160 oder 161 bedingt ist.

## Dritter Abschnitt

Besondere *bodenrechtliche* Vorschriften

## § 149

Anwendungsbereich, *Sanierungsvermerk*

(1) Die Vorschriften dieses Abschnitts finden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Anwendung, sofern die Sanierung nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.

(2) Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets mit; sie ersucht das Grundbuchamt, in die Grundbücher der in der Satzung aufgeführten Grundstücke einzutragen, daß eine Sanierung durch-

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

(2) unverändert

(3) unverändert

## Dritter Abschnitt

Besondere **sanierungsrechtliche** Vorschriften

## § 152

## Anwendungsbereich

Die Vorschriften dieses Abschnitts **sind** im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet **anzuwenden**, sofern die Sanierung nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.

siehe § 143 Abs. 4

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

geführt wird (Sanierungsvermerk). § 54 Abs. 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

## § 150

## Wirkungen der förmlichen Festlegung

(1) Die §§ 14 bis 21 und 51 sind bei Vorhaben und Rechtsvorgängen, die nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets vorgenommen werden, nicht anzuwenden. Entschädigungsansprüche nach den §§ 18 und 21, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entstanden sind, bleiben unberührt.

siehe § 14 Abs. 4, § 19 Abs. 4 Nr. 2, § 51 Abs. 1

(2) Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets gilt als eine Änderung der rechtlichen oder tatsächlichen Voraussetzungen im Sinne des § 21 Abs. 2. Wird aus den in Satz 1 genannten Gründen nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets eine Baugenehmigung versagt, ist eine Entschädigung nach den Vorschriften des § 21 Abs. 2 und 3 zu leisten.

(3) Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets tritt eine bestehende Veränderungssperre nach § 14 außer Kraft. Ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 wird unwirksam.

siehe § 17 Abs. 6

(4) Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im Sanierungsgebiet nicht anzuwenden. Beitragspflichten, die vor der förmlichen Festlegung entstanden sind, bleiben unberührt.

siehe § 154 Abs. 1 Satz 2, § 156 Abs. 1

(5) Hat die Umlegungsstelle vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets in einem Umlegungsverfahren, das sich auf Grundstücke im Gebiet bezieht, den Umlegungsplan nach § 66 aufgestellt oder ist eine Vorwegentscheidung nach § 76 getroffen worden, bleibt es dabei.

siehe § 156 Abs. 2

(6) Hat die Enteignungsbehörde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets den Enteignungsbeschluß nach § 113 für ein in dem Gebiet gelegenes Grundstück erlassen oder ist eine Einigung nach § 110 beurkundet worden, sind die Vorschriften des Ersten Kapitels weiter anzuwenden.

siehe § 156 Abs. 3

## § 151

## Verfügungs- und Veränderungssperre

siehe § 144

## § 152

## Genehmigung

siehe § 145

## § 153

## Umlegung

siehe § 153 Abs. 5

## § 154

## Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen; Kaufpreise

(1) Sind aufgrund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanie-

## § 153

## Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen; Kaufpreise; Umlegung

(1) unverändert

## Entwurf

rung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, werden bei deren Bemessung Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.

siehe § 152 Abs. 2 Satz 2

(2) Die Gemeinden oder der Sanierungsträger dürfen beim Erwerb eines Grundstücks keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich bei entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt. In den Fällen des § 151 Abs. 4 Nr. 4 und 5 darf der Bedarfsträger keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich bei entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt.

(3) Bei der Veräußerung nach § 89 und § 159 Abs. 3 ist das Grundstück zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt. § 155 Abs. 5 ist dabei auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der der durch die Sanierung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht.

## § 153

## Umliegung

(1) In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten ist § 58 nicht anzuwenden.

(2) Für die Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 2, § 59 Abs. 5 und im Fall der Geldabfindung nach § 60 Satz 1 ist § 154 Abs. 1 entsprechend anzuwenden. Bei der Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 3 und 4, § 59 Abs. 4 und im Fall des Geldausgleichs nach § 60 Satz 1 sind die Wertänderungen zu berücksichtigen, die durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets eintreten.

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

(2) Liegt bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über dem Wert, der sich in Anwendung des Absatzes 1 ergibt, liegt auch hierin eine wesentliche Erschwerung der Sanierung im Sinne des § 145 Abs. 2.

(3) Die Gemeinden oder der Sanierungsträger dürfen beim Erwerb eines Grundstücks keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt. In den Fällen des § 144 Abs. 4 Nr. 4 und 5 darf der Bedarfsträger keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt.

(4) Bei der Veräußerung nach § 89 und § 159 Abs. 3 ist das Grundstück zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. § 154 Abs. 5 ist dabei auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der der durch die Sanierung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht.

(5) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind

1. Absatz 1 auf die Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 2, § 59 Abs. 5 und im Fall der Geldabfindung nach § 60 Satz 1 entsprechend anzuwenden;
2. Wertänderungen, die durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets eintreten, bei der Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 3 und 4, § 59 Abs. 4 und im Falle des Geldausgleichs nach § 60 Satz 1 zu berücksichtigen;
3. § 58 nicht anzuwenden.

## Entwurf

## § 155

## Ausgleichsbetrag des Eigentümers

(1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Miteigentümer sind im Verhältnis ihrer Anteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum heranzuziehen.

siehe § 150 Abs. 4 Satz 1

(2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

(3) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluß der Sanierung (§§ 162 und 163) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im ganzen vor Abschluß der Sanierung zulassen; dabei kann auch ein höherer Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluß der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

(4) Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach *Zustellung* des Bescheids fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 156 anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben. Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

(5) Die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Die Darlehensschuld ist mit höchstens 6 vom Hundert jährlich zu verzinsen und mit 5 vom Hundert zuzüglich der ersparten Zinsen jährlich zu tilgen. Der Tilgungssatz kann im Einzelfall bis auf 1 vom Hundert herabgesetzt werden und das Darlehen niedrig

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

## § 154

## Ausgleichsbetrag des Eigentümers

(1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht; Miteigentümer sind im Verhältnis ihrer Anteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum heranzuziehen. **Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden.**

(2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des **förmlich festgelegten** Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

(3) unverändert

(4) Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach der **Bekanntgabe** des Bescheids fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben. Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

(5) unverändert

## Entwurf

verzinslich oder zinsfrei gestellt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten oder zur Vermeidung einer von dem Ausgleichsbetragspflichtigen nicht zu vertretenden Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung geboten ist. Die Gemeinde soll den zur Finanzierung der Neubebauung, Modernisierung oder Instandsetzung erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor einem zur Sicherung ihres Tilgungsdarlehens bestellten Grundpfandrecht einräumen.

(6) Die Gemeinde kann von den Eigentümern auf den nach den Absätzen 1 bis 4 zu entrichtenden Ausgleichsbetrag Vorauszahlungen verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist; Absätze 1 bis 5 sind sinngemäß anzuwenden.

## § 156

Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag,  
Absehen

(1) Auf den Ausgleichsbetrag sind anzurechnen,

1. die durch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind; für Umlegungsverfahren nach Maßgabe des § 153 bleibt Absatz 2 unberührt,
2. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat; soweit der Eigentümer gemäß § 144 Abs. 2 Ordnungsmaßnahmen durchgeführt hat, sind jedoch die ihm entstandenen Kosten anzurechnen,
3. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises in einem den Vorschriften der Nummern 1 und 2 sowie des § 155 entsprechenden Betrag zulässigerweise bereits entrichtet hat.

(2) Ein Ausgleichsbetrag entfällt, wenn eine Umlegung nach Maßgabe des § 153 durchgeführt worden ist.

(3) Die Gemeinde kann für das Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn

1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist und

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

(6) unverändert

## § 155

Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag,  
Absehen

(1) Auf den Ausgleichsbetrag sind anzurechnen,

1. die durch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind; für Umlegungsverfahren bleibt Absatz 2 unberührt,
2. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat; soweit der Eigentümer gemäß § 147 Abs. 2 Ordnungsmaßnahmen durchgeführt hat, sind jedoch die ihm entstandenen Kosten anzurechnen,
3. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises in einem den Vorschriften der Nummern 1 und 2 sowie des § 154 entsprechenden Betrag zulässigerweise bereits entrichtet hat.

(2) Ein Ausgleichsbetrag entfällt, wenn eine Umlegung nach Maßgabe des § 153 Abs. 5 durchgeführt worden ist.

(3) Die Gemeinde kann für das **förmlich festgelegte** Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn

1. unverändert

## Entwurf

2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Die Entscheidung nach Satz 1 kann auch getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist. *Die Entscheidung bedarf der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde.*

(4) § 135 Abs. 5 ist auf den Ausgleichsbetrag entsprechend anzuwenden. *Die Freistellung bedarf der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde.*

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

(6) Sind dem Eigentümer Kosten der Ordnungsmaßnahmen entstanden, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit sie über den nach § 155 und Absatz 1 ermittelten Ausgleichsbetrag hinausgehen.

siehe § 150 Abs. 4 Satz 2

siehe § 150 Abs. 5

siehe § 150 Abs. 6

## Vierter Abschnitt

## Sanierungsträger und andere Beauftragte

## § 157

## Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde

(1) Die Gemeinde kann sich zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung obliegen, eines geeigneten Beauftragten bedienen. Sie darf jedoch die Aufgabe,

1. städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, die der Gemeinde nach den §§ 143 bis 145 obliegen,

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

2. unverändert

Die Entscheidung nach Satz 1 kann auch getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist.

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

- (5) unverändert

(6) Sind dem Eigentümer Kosten der Ordnungsmaßnahmen entstanden, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit sie über den nach § 154 und Absatz 1 ermittelten Ausgleichsbetrag hinausgehen.

## § 156

Überleitungsvorschriften  
zur förmlichen Festlegung

(1) Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2, die vor der förmlichen Festlegung entstanden sind, bleiben unberührt.

(2) Hat die Umlegungsstelle vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets in einem Umlegungsverfahren, das sich auf Grundstücke im Gebiet bezieht, den Umlegungsplan nach § 66 aufgestellt oder ist eine Vorwegentscheidung nach § 76 getroffen worden, bleibt es dabei.

(3) Hat die Enteignungsbehörde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets den Enteignungsbeschluß nach § 113 für ein in dem Gebiet gelegenes Grundstück erlassen oder ist eine Einigung nach § 110 beurkundet worden, sind die Vorschriften des Ersten Kapitels weiter anzuwenden.

## Vierter Abschnitt

## Sanierungsträger und andere Beauftragte

## § 157

## Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde

(1) Die Gemeinde kann sich zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung obliegen, eines geeigneten Beauftragten bedienen. Sie darf jedoch die Aufgabe,

1. städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, die der Gemeinde nach den §§ 146 bis 148 obliegen,

## Entwurf

2. Grundstücke oder Rechte an ihnen zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im Auftrag der Gemeinde zu erwerben,

3. der Sanierung dienende Mittel zu bewirtschaften,

nur einem Unternehmen übertragen, dem die zuständige Behörde nach § 158 bestätigt hat, daß es die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgaben als Sanierungsträger erfüllt.

(2) Die Gemeinde soll die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Aufgaben eines für eigene Rechnung tätigen Sanierungsträgers nicht demselben Unternehmen oder einem rechtlich oder wirtschaftlich von ihm abhängigen Unternehmen übertragen.

## § 158

## Bestätigung als Sanierungsträger

(1) Die Bestätigung für die Übernahme der Aufgaben als Sanierungsträger kann nur ausgesprochen werden, wenn

1. das Unternehmen nicht selbst als Bauunternehmen tätig oder von einem Bauunternehmen abhängig ist,
2. das Unternehmen nach seiner Geschäftstätigkeit und seinen wirtschaftlichen Verhältnissen geeignet und in der Lage ist, die Aufgaben eines Sanierungsträgers ordnungsgemäß zu erfüllen,
3. das Unternehmen, sofern es nicht bereits kraft Gesetzes einer jährlichen Prüfung seiner Geschäftstätigkeit und seiner wirtschaftlichen Verhältnisse unterliegt, sich einer derartigen Prüfung unterworfen hat oder unterwirft,
4. die zur Vertretung berufenen Personen sowie die leitenden Angestellten die erforderliche geschäftliche Zuverlässigkeit besitzen.

(2) Die Bestätigung kann widerrufen werden, wenn die Voraussetzungen nach Absatz 1 nicht mehr vorliegen.

(3) Die Bestätigung wird durch die nach Landesrecht zuständige Behörde ausgesprochen, bei einem Organ der staatlichen Wohnungspolitik durch die für die Anerkennung zuständige Behörde.

## § 159

## Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger

(1) Der Sanierungsträger erfüllt die von der Gemeinde übertragenen Aufgaben nach § 157 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 oder 2 im eigenen Namen für Rechnung der Gemeinde als deren Treuhänder oder im eigenen Namen für eigene Rechnung. Die ihm von der Gemeinde übertragene Aufgabe nach § 157 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 er-

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

2. unverändert

3. unverändert

nur einem Unternehmen übertragen, dem die zuständige Behörde nach § 158 bestätigt hat, daß es die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgaben als Sanierungsträger erfüllt.

- (2) unverändert

## § 158

## unverändert

## § 159

## Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger

(1) Der Sanierungsträger erfüllt die ihm von der Gemeinde übertragenen Aufgaben nach § 157 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 oder 2 im eigenen Namen für Rechnung der Gemeinde als deren Treuhänder oder im eigenen Namen für eigene Rechnung. Die ihm von der Gemeinde übertragene Aufgabe nach § 157 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 er-

## Entwurf

füllt er im eigenen Namen für Rechnung der Gemeinde als deren Treuhänder. Der Sanierungsträger hat der Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen.

(2) Die Gemeinde und der Sanierungsträger legen mindestens die Aufgaben, die Rechtsstellung, in der sie der Sanierungsträger zu erfüllen hat, eine von der Gemeinde hierfür zu entrichtende angemessene Vergütung und die Befugnis der Gemeinde zur Erteilung von Weisungen durch schriftlichen Vertrag fest. Der Vertrag bedarf nicht der Form des § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Er kann von jeder Seite nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

(3) Der Sanierungsträger ist verpflichtet, die Grundstücke, die er nach Übertragung der Aufgabe zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erworben hat, nach Maßgabe des § 89 Abs. 3 und unter Beachtung der Weisungen der Gemeinde zu veräußern. Er hat die Grundstücke, die er nicht veräußert hat, der Gemeinde anzugeben und auf ihr Verlangen an Dritte oder an sie zu veräußern.

(4) Ist in dem von dem Erwerber an den Sanierungsträger entrichteten Kaufpreis ein Betrag enthalten, der nach den §§ 155 und 156 vom Eigentümer zu tragen wäre, hat der Sanierungsträger diesen Betrag an die Gemeinde abzuführen oder mit ihr zu verrechnen. In den Fällen des § 154 Abs. 3 Satz 2 hat der Sanierungsträger Ansprüche aus dem Darlehen auf Verlangen entweder an die Gemeinde abzutreten und empfangene Zinsen und Tilgungen an sie abzuführen oder sie mit ihr zu verrechnen.

(5) Der Sanierungsträger hat für die Grundstücke, deren Eigentümer er bleibt, an die Gemeinde Ausgleichsbeträge nach Maßgabe der §§ 155 und 156 zu entrichten.

(6) Der Vertrag, den die Gemeinde mit dem für eigene Rechnung tätigen Sanierungsträger geschlossen hat, erlischt mit der Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen des Sanierungsträgers. Die Gemeinde kann vom Konkursverwalter verlangen, ihr die im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke, die der Sanierungsträger nach Übertragung der Aufgaben zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erworben hat, gegen Erstattung der vom Sanierungsträger erbrachten Aufwendungen zu übereignen. Der Konkursverwalter ist verpflichtet, der Gemeinde ein Verzeichnis dieser Grundstücke zu übergeben. Die Gemeinde kann ihren Anspruch nur binnen sechs Monaten nach Übergabe des Grundstücksverzeichnisses geltend machen. Im übrigen haftet die Gemeinde den Gläubigern von Verbindlichkeiten aus der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen wie ein Bürge, soweit sie aus dem Vermögen des Sanierungsträgers im Konkursverfahren keine vollständige Befriedigung erlangt haben.

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

füllt er im eigenen Namen für Rechnung der Gemeinde als deren Treuhänder. Der Sanierungsträger hat der Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen.

(2) unverändert

(3) Der Sanierungsträger ist verpflichtet, die Grundstücke, die er nach Übertragung der Aufgabe zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erworben hat, nach Maßgabe des § 89 Abs. 3 und 4 und unter Beachtung der Weisungen der Gemeinde zu veräußern. Er hat die Grundstücke, die er nicht veräußert hat, der Gemeinde anzugeben und auf ihr Verlangen an Dritte oder an sie zu veräußern.

(4) Ist in dem von dem Erwerber an den Sanierungsträger entrichteten Kaufpreis ein Betrag enthalten, der nach den §§ 154 und 155 vom Eigentümer zu tragen wäre, hat der Sanierungsträger diesen Betrag an die Gemeinde abzuführen oder mit ihr zu verrechnen. In den Fällen des § 153 Abs. 4 Satz 2 hat der Sanierungsträger Ansprüche aus dem Darlehen auf Verlangen entweder an die Gemeinde abzutreten und empfangene Zinsen und Tilgungen an sie abzuführen oder sie mit ihr zu verrechnen.

(5) Der Sanierungsträger hat für die Grundstücke, deren Eigentümer er bleibt, an die Gemeinde Ausgleichsbeträge nach Maßgabe der §§ 154 und 155 zu entrichten.

(6) Der Vertrag, den die Gemeinde mit dem für eigene Rechnung tätigen Sanierungsträger geschlossen hat, erlischt mit der Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen des Sanierungsträgers. Die Gemeinde kann vom Konkursverwalter verlangen, ihr die im **förmlich festgelegten** Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke, die der Sanierungsträger nach Übertragung der Aufgaben zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erworben hat, gegen Erstattung der vom Sanierungsträger erbrachten Aufwendungen zu übereignen. Der Konkursverwalter ist verpflichtet, der Gemeinde ein Verzeichnis dieser Grundstücke zu übergeben. Die Gemeinde kann ihren Anspruch nur binnen sechs Monaten nach Übergabe des Grundstücksverzeichnisses geltend machen. Im übrigen haftet die Gemeinde den Gläubigern von Verbindlichkeiten aus der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen wie ein Bürge, soweit sie aus dem Vermögen des Sanierungsträgers im Konkursverfahren keine vollständige Befriedigung erlangt haben.

## Entwurf

(7) Kündigt die Gemeinde im Falle der Eröffnung des Vergleichsverfahrens über das Vermögen des für eigene Rechnung tätigen Sanierungsträgers den Vertrag, kann sie vom Sanierungsträger verlangen, ihr die im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke, die der Sanierungsträger nach Übertragung der Aufgaben zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erworben hat, gegen Erstattung der vom Sanierungsträger erbrachten Aufwendungen zu übereignen. § 64 Satz 2 der Vergleichsordnung ist insoweit nicht anzuwenden. Der Sanierungsträger ist verpflichtet, der Gemeinde ein Verzeichnis dieser Grundstücke zu übergeben; Absatz 6 Satz 4 und 5 ist entsprechend anzuwenden.

## § 160

## Treuhandvermögen

(1) Ist dem Sanierungsträger eine Aufgabe als Treuhänder der Gemeinde übertragen, erfüllt er sie mit einem Treuhandvermögen in eigenem Namen für Rechnung der Gemeinde. Der Sanierungsträger erhält von der Gemeinde für den Rechtsverkehr eine Bescheinigung über die Übertragung der Aufgabe als Treuhänder. Er soll bei Erfüllung der Aufgabe seinem Namen einen das Treuhandverhältnis kennzeichnenden Zusatz hinzufügen.

(2) Der als Treuhänder tätige Sanierungsträger hat das in Erfüllung der Aufgabe gebildete Treuhandvermögen getrennt von anderem Vermögen zu verwalten.

(3) Zum Treuhandvermögen gehören die Mittel, die die Gemeinde dem Sanierungsträger zur Erfüllung der Aufgabe zur Verfügung stellt. Zum Treuhandvermögen gehört auch, was der Sanierungsträger mit Mitteln des Treuhandvermögens oder durch ein Rechtsgeschäft, das sich auf das Treuhandvermögen bezieht, oder aufgrund eines zum Treuhandvermögen gehörenden Rechts oder als Ersatz für die Zerstörung, Beschädigung oder Entziehung eines zum Treuhandvermögen gehörenden Gegenstands erwirbt.

(4) Die Gemeinde gewährleistet die Erfüllung der Verbindlichkeiten, für die der Sanierungsträger mit dem Treuhandvermögen haftet. Mittel, die der Sanierungsträger darlehensweise von einem Dritten erhält, gehören nur dann zum Treuhandvermögen, wenn die Gemeinde der Darlehensaufnahme schriftlich zugestimmt hat. Das gleiche gilt für eigene Mittel, die der Sanierungsträger einbringt.

(5) Grundstücke im Sanierungsgebiet, die der Sanierungsträger vor oder nach Übertragung der Aufgabe mit Mitteln, die nicht zum Treuhandvermögen gehören, oder unter Hergabe von eigenem Austauschland erworben hat, hat er auf Verlangen der Gemeinde gegen

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

(7) Kündigt die Gemeinde im Falle der Eröffnung des Vergleichsverfahrens über das Vermögen des für eigene Rechnung tätigen Sanierungsträgers den Vertrag, kann sie vom Sanierungsträger verlangen, ihr die im **förmlich festgelegten** Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke, die der Sanierungsträger nach Übertragung der Aufgaben zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erworben hat, gegen Erstattung der vom Sanierungsträger erbrachten Aufwendungen zu übereignen. § 64 Satz 2 der Vergleichsordnung ist insoweit nicht anzuwenden. Der Sanierungsträger ist verpflichtet, der Gemeinde ein Verzeichnis dieser Grundstücke zu übergeben; Absatz 6 Satz 4 und 5 ist entsprechend anzuwenden.

## § 160

## Treuhandvermögen

(1) unverändert

(2) unverändert

(3) unverändert

(4) unverändert

(5) Grundstücke im **förmlich festgelegten** Sanierungsgebiet, die der Sanierungsträger vor oder nach Übertragung der Aufgabe mit Mitteln, die nicht zum Treuhandvermögen gehören, oder unter Hergabe von eigenem Austauschland erworben hat, hat er auf Verlangen

## Entwurf

Ersatz seiner Aufwendungen in das Treuhandvermögen zu überführen. Dabei sind als Grundstückswerte die Werte zu berücksichtigen, die sich in Anwendung des § 154 Abs. 1 ergeben.

(6) Der als Treuhänder tätige Sanierungsträger hat der Gemeinde nach Beendigung seiner Tätigkeit Rechenschaft abzulegen. Er hat nach Beendigung seiner Tätigkeit das Treuhandvermögen einschließlich der Grundstücke, die er nicht veräußert hat, auf die Gemeinde zu übertragen. Von der Übertragung an haftet die Gemeinde anstelle des Sanierungsträgers für die noch bestehenden Verbindlichkeiten, für die dieser mit dem Treuhandvermögen gehaftet hat.

(7) Der Sanierungsträger darf vor der Übertragung nach Absatz 6 die Grundstücke des Treuhandvermögens, die er unter Hergabe von entsprechendem nicht zum Treuhandvermögen gehörendem eigenem Austauschland oder mindestens zwei Jahre, bevor ihm die Gemeinde einen mit der Sanierung zusammenhängenden Auftrag erteilt hat, erworben und in das Treuhandvermögen überführt hat, in sein eigenes Vermögen zurücküberführen. Sind die von ihm in das Treuhandvermögen überführten Grundstücke veräußert oder im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen zur Bildung neuer Grundstücke verwendet oder sind ihre Grenzen verändert worden, kann der Sanierungsträger andere Grundstücke, die wertmäßig seinen in das Treuhandvermögen überführten Grundstücken entsprechen, in sein eigenes Vermögen zurücküberführen; er bedarf hierzu der Genehmigung der Gemeinde. Er hat dem Treuhandvermögen den Verkehrswert der Grundstücke zu erstatten, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt.

## § 161

## Sicherung des Treuhandvermögens

(1) Der Sanierungsträger haftet Dritten mit dem Treuhandvermögen nicht für Verbindlichkeiten, die sich nicht auf das Treuhandvermögen beziehen.

(2) Wird in das Treuhandvermögen wegen einer Verbindlichkeit, für die der Sanierungsträger nicht mit dem Treuhandvermögen haftet, die Zwangsvollstreckung betrieben, kann die Gemeinde aufgrund des Treuhandverhältnisses gegen die Zwangsvollstreckung nach Maßgabe des § 771 der Zivilprozeßordnung Widerspruch, der Sanierungsträger unter entsprechender Anwendung des § 767 Abs. 1 der Zivilprozeßordnung Einwendungen geltend machen.

(3) Das Treuhandverhältnis erlischt mit der Eröffnung des Konkursverfahrens über das

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

der Gemeinde gegen Ersatz seiner Aufwendungen in das Treuhandvermögen zu überführen. Dabei sind als Grundstückswerte die Werte zu berücksichtigen, die sich in Anwendung des § 153 Abs. 1 ergeben.

(6) unverändert

(7) Der Sanierungsträger darf vor der Übertragung nach Absatz 6 die Grundstücke des Treuhandvermögens, die er unter Hergabe von entsprechendem nicht zum Treuhandvermögen gehörendem eigenem Austauschland oder mindestens zwei Jahre, bevor ihm die Gemeinde einen mit der Sanierung zusammenhängenden Auftrag erteilt hat, erworben und in das Treuhandvermögen überführt hat, in sein eigenes Vermögen zurücküberführen. Sind die von ihm in das Treuhandvermögen überführten Grundstücke veräußert oder im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen zur Bildung neuer Grundstücke verwendet oder sind ihre Grenzen verändert worden, kann der Sanierungsträger andere Grundstücke, die wertmäßig seinen in das Treuhandvermögen überführten Grundstücken entsprechen, in sein eigenes Vermögen zurücküberführen; er bedarf hierzu der Genehmigung der Gemeinde. Er hat dem Treuhandvermögen den Verkehrswert der Grundstücke zu erstatten, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt.

## § 161

## unverändert

(3) unverändert

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

Vermögen des Sanierungsträgers. Das Treuhandvermögen gehört nicht zur Konkursmasse. Der Konkursverwalter hat das Treuhandvermögen auf die Gemeinde zu übertragen und bis zur Übertragung zu verwalten. Von der Übertragung an haftet die Gemeinde anstelle des Sanierungsträgers für die Verbindlichkeiten, für die dieser mit dem Treuhandvermögen gehaftet hat. Die mit der Eröffnung des Konkursverfahrens verbundenen Rechtsfolgen treten hinsichtlich der Verbindlichkeiten nicht ein. § 418 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nicht anzuwenden.

Fünfter Abschnitt  
Abschluß der Sanierung

## § 162

Aufhebung der förmlichen Festlegung  
des Sanierungsgebiets

(1) Die *Satzung der Gemeinde über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets* ist aufzuheben, wenn

1. die Sanierung durchgeführt ist oder
2. die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder
3. die Sanierung aus anderen Gründen aufgegeben wird.

Sind diese Voraussetzungen nur für einen Teil des Sanierungsgebiets gegeben, ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben.

(2) Der Beschluß der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ganz oder teilweise aufgehoben wird, ergeht als Satzung. Sie ist der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen; § 11 Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden. Die Satzung ist ortsüblich bekanntzumachen. Hierbei ist auf die erfolgte Durchführung des Anzeigeverfahrens hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

(3) Die Gemeinde ersucht das Grundbuchamt, die Sanierungsvermerke zu löschen.

## § 163

Fortfall von Rechtswirkungen  
für einzelne Grundstücke

(1) Die Gemeinde kann die Sanierung für ein Grundstück als abgeschlossen erklären, wenn entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung

1. das Grundstück bebaut ist oder in sonstiger Weise genutzt wird oder

Fünfter Abschnitt  
Abschluß der Sanierung

## § 162

Aufhebung der förmlichen Festlegung  
des Sanierungsgebiets

(1) Die **Sanierungssatzung** ist aufzuheben, wenn

1. unverändert
2. unverändert
3. unverändert

Sind diese Voraussetzungen nur für einen Teil des **förmlich festgelegten** Sanierungsgebiets gegeben, ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben.

(2) unverändert

(3) unverändert

## § 163

Fortfall von Rechtswirkungen  
für einzelne Grundstücke

(1) unverändert

## Entwurf

2. das Gebäude modernisiert oder instand gesetzt ist.

Auf Antrag des Eigentümers hat die Gemeinde die Sanierung für das Grundstück als abgeschlossen zu erklären.

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

(3) Mit der Erklärung entfällt für Rechtsvorgänge nach diesem Zeitpunkt die Anwendung der *Vorschriften des Dritten Abschnitts und des Fünften Teils* für dieses Grundstück. Die Gemeinde ersucht das Grundbuchamt, den Sanierungsvermerk zu löschen.

## § 164

## Anspruch auf Rückübertragung

(1) Wird die *Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets* aus den in § 162 Abs. 1 Nr. 2 oder 3 bezeichneten Gründen aufgehoben, hat der frühere Eigentümer eines Grundstücks einen Anspruch gegenüber dem jeweiligen Eigentümer auf Rückübertragung dieses Grundstücks, wenn es die Gemeinde oder der Sanierungsträger von ihm nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets zur Durchführung der Sanierung freihändig oder nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs ohne Hergabe von entsprechendem Austauschland, Ersatzland oder Begründung von Rechten der in § 101 Abs. 1 Nr. 1 bezeichneten Art erworben hatte.

(2) Der Anspruch besteht nicht, wenn

1. das Grundstück als Baugrundstück für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche in einem Bebauungsplan festgesetzt ist oder für sonstige öffentliche Zwecke benötigt wird oder
2. der frühere Eigentümer selbst das Grundstück im Wege der Enteignung erworben hatte oder
3. der Eigentümer mit der zweckgerechten Verwendung des Grundstücks begonnen hat oder
4. das Grundstück aufgrund der Vorschriften des § 89 an einen Dritten veräußert wurde oder
5. die Grundstücksgrenzen erheblich verändert worden sind.

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

(2) unverändert

(3) Mit der Erklärung entfällt für Rechtsvorgänge nach diesem Zeitpunkt die Anwendung der §§ 144, 145 und 153 für dieses Grundstück. Die Gemeinde ersucht das Grundbuchamt, den Sanierungsvermerk zu löschen.

## § 164

## Anspruch auf Rückübertragung

(1) Wird die *Sanierungssatzung* aus den in § 162 Abs. 1 Nr. 2 oder 3 bezeichneten Gründen aufgehoben, hat der frühere Eigentümer eines Grundstücks einen Anspruch gegenüber dem jeweiligen Eigentümer auf Rückübertragung dieses Grundstücks, wenn es die Gemeinde oder der Sanierungsträger von ihm nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets zur Durchführung der Sanierung freihändig oder nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs ohne Hergabe von entsprechendem Austauschland, Ersatzland oder Begründung von Rechten der in § 101 Abs. 1 Nr. 1 bezeichneten Art erworben hatte.

(2) Der Anspruch besteht nicht, wenn

1. unverändert
2. unverändert
3. unverändert
4. das Grundstück aufgrund der Vorschriften des § 89 oder des § 159 Abs. 3 an einen Dritten veräußert wurde oder
5. unverändert

## Entwurf

(3) Die Rückübertragung kann nur binnen zwei Jahren seit der Aufhebung der *Satzung über die förmliche Festlegung* verlangt werden.

(4) Der frühere Eigentümer hat als Kaufpreis den Verkehrswert zu zahlen, den das Grundstück im Zeitpunkt der Rückübertragung hat.

(5) Ein Anspruch auf Rückenteignung nach § 102 bleibt unberührt. Die dem Eigentümer zu gewährende Entschädigung nach § 103 bemißt sich nach dem Verkehrswert des Grundstücks, der sich aufgrund des rechtlichen und tatsächlichen Zustands im Zeitpunkt der Aufhebung der förmlichen Festlegung ergibt.

## Zweiter Teil

## Entwicklungsmaßnahmen

## § 165

## Anwendungsbereich

Auf die vor dem (*Tag nach der Verkündung des Gesetzes*) förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereiche sind die Vorschriften dieses Teils anzuwenden.

## § 166

## Zuständigkeit und Aufgaben

(1) Die Entwicklungsmaßnahme wird von der Gemeinde vorbereitet und durchgeführt, sofern nicht nach Absatz 4 eine abweichende Regelung getroffen wird. Die Gemeinde hat für den städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen und, soweit eine Aufgabe nicht nach sonstigen gesetzlichen Vorschriften einem anderen obliegt, alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu verwirklichen.

(2) Die Gemeinde hat die Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß ein lebensfähiges örtliches Gemeinwesen entsteht, das nach seinem wirtschaftlichen Gefüge und der Zusammensetzung seiner Bevölkerung den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entspricht und in dem eine ordnungsgemäße und zweckentsprechende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt ist.

(3) Die Gemeinde soll die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich erwerben. Dabei soll sie feststellen, ob und in welcher Rechtsform die bisherigen Eigentümer einen späteren Erwerb von Grundstücken oder Rechten im Rahmen des § 169 Abs. 6 anstreben. Die Gemeinde soll von dem Erwerb eines Grundstücks absehen, wenn

1. bei einem baulich genutzten Grundstück die Art und das Maß der baulichen Nutzung bei

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

(3) Die Rückübertragung kann nur binnen zwei Jahren seit der Aufhebung der *Sanierungssatzung* verlangt werden.

(4) unverändert

(5) unverändert

## Zweiter Teil

## Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

## § 165

## Anwendungsbereich

Auf die vor dem 1. Juli 1987 förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereiche sind die Vorschriften dieses Teils anzuwenden.

## § 166

## Zuständigkeit und Aufgaben

(1) unverändert

(2) unverändert

(3) Die Gemeinde soll die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich erwerben. Dabei soll sie feststellen, ob und in welcher Rechtsform die bisherigen Eigentümer einen späteren Erwerb von Grundstücken oder Rechten im Rahmen des § 169 Abs. 6 anstreben. Die Gemeinde soll von dem Erwerb eines Grundstücks absehen, wenn

1. unverändert

## Entwurf

der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nicht geändert werden sollen oder

2. der Eigentümer auf einem unbebauten Grundstück für sich ein Eigenheim oder eine Kleinsiedlung bauen will und durch diese Vorhaben Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme nicht beeinträchtigt werden.

Erwirbt die Gemeinde ein Grundstück nicht, ist der Eigentümer verpflichtet, einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu entrichten, der der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. §§ 155 und 156 sind entsprechend anzuwenden.

(4) Wenn es zur Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme geboten ist, kann die Landesregierung durch Rechtsverordnung bestimmen, daß ein Gemeindeverband oder ein Verband, an dessen Willensbildung die Gemeinde oder der zuständige Gemeindeverband beteiligt ist, diese Aufgabe wahrnimmt. In der Verordnung kann auch eine andere Gemeinde oder ein Landkreis mit der Wahrnehmung der Aufgabe beauftragt werden, wenn die betroffene Gemeinde zustimmt oder wenn ihr Gemeindegebiet nur in geringem Umfang berührt wird. In diesem Fall tritt für den städtebaulichen Entwicklungsbereich der in der Verordnung bestimmte Rechtsträger bei Anwendung dieses Gesetzbuchs an die Stelle der Gemeinde. Nach Aufhebung der Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich gelten die von dem Rechtsträger aufgestellten Pläne als Bauleitpläne der Gemeinde.

(5) Soll ein Planungsverband zur Wahrnehmung der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme bestimmt werden, ist für den Zusammenschluß nach § 205 Abs. 2 der Antrag eines Planungsträgers oder der für die Landesplanung nach Landesrecht zuständigen Stelle nicht erforderlich.

## § 167

## Entwicklungsträger

(1) Die Gemeinde kann einen Entwicklungsträger beauftragen,

1. die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorzubereiten und durchzuführen,
2. Mittel, die die Gemeinde zur Verfügung stellt oder die ihr gewährt werden, oder sonstige der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dienende Mittel zu bewirtschaften.

Auf Verlangen der zuständigen obersten Landesbehörde ist die Gemeinde verpflichtet, einen Entwicklungsträger zu beauftragen.

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

2. unverändert

Erwirbt die Gemeinde ein Grundstück nicht, ist der Eigentümer verpflichtet, einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu entrichten, der der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Die §§ 154 und 155 sind entsprechend anzuwenden.

- (4) unverändert

- (5) unverändert

## § 167

## unverändert

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

(2) die Gemeinde darf die Aufgabe nur einem Unternehmen übertragen, dem die zuständige Behörde bestätigt hat, daß es die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgaben als Entwicklungsträger erfüllt; § 158 ist mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, daß die Bestätigung nur für den einzelnen Fall ausgesprochen werden darf.

(3) Der Entwicklungsträger erfüllt die ihm von der Gemeinde übertragenen Aufgaben in eigenem Namen für Rechnung der Gemeinde als deren Treuhänder. § 159 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 sowie §§ 160 und 161 sind entsprechend anzuwenden.

(4) Der Entwicklungsträger ist verpflichtet, die Grundstücke des Treuhandvermögens nach Maßgabe des § 169 Abs. 5 bis 8 zu veräußern; er ist dabei an Weisungen der Gemeinde gebunden.

## § 168

## Übernahmeverlangen

(1) Der Eigentümer eines im städtebaulichen Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücks kann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf die Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich oder den Stand der Entwicklungsmaßnahme wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereichs, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereichs gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können.

(2) Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Auf die Entziehung des Eigentums sind die Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels entsprechend anzuwenden.

## § 169

## Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich

(1) Im städtebaulichen Entwicklungsbereich sind entsprechend anzuwenden

## § 168

## unverändert

## § 169

## Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich

(1) Im städtebaulichen Entwicklungsbereich sind entsprechend anzuwenden

## Entwurf

1. § 136 Abs. 1 und 2 (Einheitliche Vorbereitung und Durchführung; Grundsätze),
2. § 137 (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen),
3. § 139 (Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger),
4. § 148 (Abgaben- und Auslagenbefreiung),
5. § 150 (Wirkungen der förmlichen Festlegung),
6. §§ 151 und 152 (Verfügungs- und Veränderungssperre; Genehmigung),
7. § 154 Abs. 1 und 2 (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen),
8. § 180 (Sozialplan),
9. § 181 (Härteausgleich) und
10. §§ 182 bis 186 (Miet- und Pachtverhältnisse).

(2) Die Vorschriften des Vierten Teils des Ersten Kapitels über die Umlegung und die Grenzregelung sind im städtebaulichen Entwicklungsbereich nicht anzuwenden.

(3) Die Enteignung ist im städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Bebauungsplan zugunsten der Gemeinde oder des Entwicklungsträgers zur Erfüllung ihrer Aufgaben zulässig. Sie setzt voraus, daß der Antragsteller sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb des Grundstücks zu angemessenen Bedingungen bemüht hat. §§ 85, 87, 88 und 89 Abs. 1 bis 3 sind im städtebaulichen Entwicklungsbereich nicht anzuwenden.

(4) Auf land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist § 154 Abs. 1 mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, daß in den Gebieten, in denen sich kein von dem innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert abweichender Verkehrswert gebildet hat, der Wert maßgebend ist, der in vergleichbaren Fällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt dort zu erzielen wäre, wo keine Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen sind.

(5) Die Gemeinde ist verpflichtet, Grundstücke, die sie zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme freihändig oder nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs erworben hat, nach Maßgabe der Absätze 6 bis 8 zu veräu-

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

1. § 14 Abs. 4, § 15 Abs. 3, § 17 Abs. 6, § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 (Wirkungen der förmlichen Festlegung),
2. § 136 Abs. 1 und 4 (Einheitliche Vorbereitung und Durchführung; Grundsätze),
3. § 137 (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen),
4. § 139 (Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger),
5. §§ 144 und 145 (Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge; Genehmigung),
6. § 151 (Abgaben- und Auslagenbefreiung),
7. § 153 Abs. 1 bis 4 (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen; Kaufpreise),
8. § 154 Abs. 1 Satz 2 (Erschließungsbeiträge),
9. § 156 (Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung),
10. § 180 (Sozialplan),
11. § 181 (Härteausgleich) und
12. §§ 182 bis 186 (Miet- und Pachtverhältnisse)

(2) unverändert

(3) unverändert

(4) Auf land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist § 153 Abs. 1 mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, daß in den Gebieten, in denen sich kein von dem innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert abweichender Verkehrswert gebildet hat, der Wert maßgebend ist, der in vergleichbaren Fällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt dort zu erzielen wäre, wo keine Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen sind.

(5) unverändert

## Entwurf

Bern mit Ausnahme der Flächen, die als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen in einem Bebauungsplan festgesetzt sind oder für sonstige öffentliche Zwecke oder als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden.

(6) Die Grundstücke sind nach ihrer Neuordnung und Erschließung unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung und unter Beachtung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme an Bauwillige zu veräußern, die glaubhaft machen, daß sie die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahme bebauen werden. Dabei sind zunächst die früheren Eigentümer zu berücksichtigen, und zwar in erster Linie diejenigen, die kein sonstiges Grundeigentum oder nur Grundeigentum in geringem Umfang haben. Auf die Veräußerungspflicht ist § 89 Abs. 4 entsprechend anzuwenden. Zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung festgesetzte Grundstücke sind Land- oder Forstwirten anzubieten, die zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Grundstücke übereignet haben oder abgeben mußten.

(7) Die Gemeinde hat bei der Veräußerung dafür zu sorgen, daß die Bauwilligen die Bebauung in wirtschaftlich sinnvoller Aufeinanderfolge derart durchführen, daß die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklung erreicht werden und die Vorhaben sich in den Rahmen der Gesamtmaßnahme einordnen. Sie hat weiter sicherzustellen, daß die neugeschaffenen Gebäude und Einrichtungen so verwendet werden, daß die in § 166 Abs. 2 bezeichneten Ziele erreicht werden.

(8) Das Grundstück oder das Recht ist zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des städtebaulichen Entwicklungsbezirks ergibt.

## § 170

## Sonderregelung für im Zusammenhang bebaute Gebiete

Umfaßt der städtebauliche Entwicklungsbezirk ein im Zusammenhang bebautes Gebiet, soll die Gemeinde dieses Gebiet zur Anpassung an die vorgesehene Entwicklung ganz oder teilweise durch Beschluß förmlich festlegen. Der Beschluß darf erst ergehen, wenn entsprechend § 141 vorbereitende Untersuchungen durchgeführt worden sind. Auf den Beschluß ist § 142 entsprechend anzuwenden. In dem förmlich festgelegten Gebiet sind neben den für Entwicklungsmaßnahmen geltenden Vorschriften die Vorschriften über die Sanierung entsprechend anzuwenden, mit Ausnahme des § 136 Abs. 3 und 4, des § 142 Abs. 1

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

(6) unverändert

(7) unverändert

(8) unverändert

## § 170

## Sonderregelung für im Zusammenhang bebaute Gebiete

Umfaßt der städtebauliche Entwicklungsbezirk ein im Zusammenhang bebautes Gebiet, soll die Gemeinde dieses Gebiet zur Anpassung an die vorgesehene Entwicklung ganz oder teilweise durch Beschluß förmlich festlegen. Der Beschluß darf erst ergehen, wenn entsprechend § 141 vorbereitende Untersuchungen durchgeführt worden sind. Auf den Beschluß sind die §§ 142 und 143 entsprechend anzuwenden. In dem förmlich festgelegten Gebiet sind neben den für Entwicklungsmaßnahmen geltenden Vorschriften die Vorschriften über die Sanierung entsprechend anzuwenden, mit Ausnahme des § 136 Abs. 2 und 3, des § 142

## Entwurf

und 2, des § 149 Abs. 2, des § 162, des § 166 Abs. 3 sowie des § 169 Abs. 2, 3, 5 bis 7; auf den Fortfall der Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke ist § 171 Abs. 3 anzuwenden.

## § 171

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

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

(2) Mit der Verordnung nach Absatz 1 ist für ihren Geltungsbereich auch die Satzung nach § 170 aufgehoben.

(3) § 163 ist entsprechend anzuwenden; die Gemeinde bedarf für die Abgabe der Abschlußerklärung der Zustimmung der nach Landesrecht zuständigen Behörde.

(4) In den Fällen der Absätze 1 bis 3 ersucht die Gemeinde das Grundbuchamt, den Entwicklungsvermerk zu löschen.

## Dritter Teil

Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote

## Erster Abschnitt

## Erhaltungssatzung

## § 172

Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart  
von Gebieten (Erhaltungssatzung)

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Auf die Satzung ist § 16 entsprechend anzuwenden.

(2) Ist der Beschluß über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung ortsüblich bekanntge-

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

Abs. 1 und 2, des § 143 Abs. 4, des § 162, des § 166 Abs. 3 sowie des § 169 Abs. 2, 3, 5 bis 8; auf den Fortfall der Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke ist § 171 Abs. 3 anzuwenden.

## § 171

unverändert

## Dritter Teil

Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote

## Erster Abschnitt

## Erhaltungssatzung

## § 172

Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart  
von Gebieten (Erhaltungssatzung)

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. unverändert
2. unverändert
3. unverändert

der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Auf die Satzung ist § 16 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(2) Ist der Beschluß über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefaßt und ortsüblich

## Entwurf

macht, ist § 15 Abs. 1 auf einen Antrag auf Durchführung eines Vorhabens im Sinne von Absatz 1 entsprechend anzuwenden.

(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(4) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.

(5) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, um einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf auf der Grundlage eines Sozialplans (§ 180) zu sichern. Ist ein Sozialplan nicht aufgestellt worden, hat ihn die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 180 aufzustellen. Absatz 4 Satz 2 ist anzuwenden.

## § 173

## Genehmigung; Übernahmeanspruch

(1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 172 Abs. 1 bezeichneten Belange entschieden.

(2) Wird in den Fällen des § 172 Abs. 3 die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 die Übernahme des Grundstücks verlangen. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(3) Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Gemeinde mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern. In den Fällen des § 172 Abs. 4 und 5 hat sie auch Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte zu hören.

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

bekanntgemacht, ist § 15 Abs. 1 auf einen Antrag auf Durchführung eines Vorhabens im Sinne von Absatz 1 entsprechend anzuwenden.

(3) unverändert

(4) unverändert

(5) unverändert

## § 173

## Genehmigung; Übernahmeanspruch

(1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 172 Abs. 3 bis 5 bezeichneten Belange entschieden.

(2) unverändert

(3) unverändert

(4) Die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern, bleiben unberührt.

## Entwurf

## § 174

## Ausnahmen

(1) § 172 ist nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nr. 2 bezeichneten Zwecken dienen, und auf die in § 26 Nr. 3 bezeichneten Grundstücke.

(2) Befindet sich ein Grundstück der in Absatz 1 bezeichneten Art im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung, hat die Gemeinde den Bedarfsträger hiervon zu unterrichten. Beabsichtigt der Bedarfsträger ein Vorhaben im Sinne des § 172 Abs. 1, hat er dies der Gemeinde anzuzeigen. Der Bedarfsträger soll auf Verlangen der Gemeinde von dem Vorhaben absehen, wenn die Voraussetzungen vorliegen, die die Gemeinde berechtigen würden, die Genehmigung nach § 172 zu versagen, und wenn die Erhaltung oder das Absehen von der Errichtung der baulichen Anlage dem Bedarfsträger auch unter Berücksichtigung seiner Aufgaben zuzumuten ist.

## Zweiter Abschnitt

## Städtebauliche Gebote

## § 175

## Allgemeines

(1) Beabsichtigt die Gemeinde, ein Baugebot (§ 176), ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot (§ 177), ein Pflanzgebot (§ 178) oder ein Abbruchgebot (§ 179) zu erlassen, soll sie die Maßnahme vorher mit den Betroffenen erörtern. Die Gemeinde soll die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten im Rahmen ihrer Möglichkeiten beraten, wie die Maßnahme durchgeführt werden kann und welche Finanzierungsmöglichkeiten aus öffentlichen Kassen bestehen.

(2) Die Anordnung von Maßnahmen nach den §§ 176 bis 179 setzt voraus, daß die alsbaldige Durchführung der Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

(3) Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte haben die Durchführung der Maßnahmen nach den §§ 176 bis 179 zu dulden.

(4) Die §§ 176 bis 179 sind nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nr. 2 bezeichneten Zwecken dienen, und auf die in § 26 Nr. 3 bezeichneten Grundstücke. Liegen für diese Grundstücke die Voraussetzungen für die Anordnung eines Gebots nach den §§ 176 bis 179 vor, soll auf Verlangen der Gemeinde der Bedarfsträger die entsprechenden Maßnahmen durchführen oder ihre Durchführung dulden, soweit dadurch nicht die Erfüllung seiner Aufgaben beeinträchtigt wird.

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

## § 174

## unverändert

## Zweiter Abschnitt

## Städtebauliche Gebote

## § 175

## Allgemeines

(1) unverändert

(2) unverändert

(3) unverändert

(4) unverändert

(5) Die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern, bleiben unberührt.

## Entwurf

## § 176

## Baugebot

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist

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

(2) Das Baugebot kann außerhalb der in Absatz 1 bezeichneten Gebiete, aber innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile angeordnet werden, um unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke entsprechend den baulichen Vorschriften zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen, insbesondere zur Schließung von Baulücken.

(3) Ist die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen einem Eigentümer nicht zuzumuten, hat die Gemeinde von dem Baugebot abzusehen.

(4) Der Eigentümer kann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn er glaubhaft macht, daß ihm die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten ist. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(5) Ist die Durchführung eines Baugebots nur möglich, wenn zuvor eine bauliche Anlage oder Teile davon beseitigt werden, ist der Eigentümer mit dem Baugebot auch zur Beseitigung verpflichtet. § 179 Abs. 2 Satz 1, § 43 Abs. 2 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(6) Ist für ein Grundstück eine andere als bauliche Nutzung festgesetzt, sind die Absätze 1 und 3 bis 5 entsprechend anzuwenden.

## § 177

## Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot

(1) Weist eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Mißstände oder Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist, kann die Gemeinde die Beseitigung der Mißstände durch ein Modernisierungsgebot und die Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot anordnen. Zur Beseitigung der Mißstände und zur Behebung der Mängel ist der Eigentümer der baulichen Anlage verpflichtet.

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

## § 176

## Baugebot

(1) unverändert

(2) unverändert

(3) unverändert

(4) unverändert

(5) Ist die Durchführung eines Baugebots nur möglich, wenn zuvor eine bauliche Anlage oder Teile davon beseitigt werden, ist der Eigentümer mit dem Baugebot auch zur Beseitigung verpflichtet. § 179 Abs. 2 und 3 Satz 1, § 43 Abs. 2 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(6) unverändert

## § 177

## Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot

(1) Weist eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Mißstände oder Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist, kann die Gemeinde die Beseitigung der Mißstände durch ein Modernisierungsgebot und die Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot anordnen. Zur Beseitigung der Mißstände und zur Behebung der Mängel ist der Eigentümer der baulichen Anlage verpflichtet. **In dem Bescheid, durch den die Modernisierung oder Instandsetzung angeordnet wird, sind die zu beseitigenden Mißstände oder zu behebbenden**

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

**Mängel zu bezeichnen und eine angemessene Frist für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zu bestimmen.**

(2) Mißstände liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

(2) unverändert

(3) Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter

(3) unverändert

1. die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
2. die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
3. die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.

Kann die Behebung der Mängel einer baulichen Anlage nach landesrechtlichen Vorschriften auch aus Gründen des Schutzes und der Erhaltung von Baudenkmälern verlangt werden, darf das Instandsetzungsgebot nur mit Zustimmung der zuständigen Landesbehörde erlassen werden. In dem Bescheid über den Erlaß des Instandsetzungsgebots sind die auch aus Gründen des Denkmalschutzes gebotenen Instandsetzungsmaßnahmen besonders zu bezeichnen.

(4) Der Eigentümer hat die Kosten der von der Gemeinde angeordneten Maßnahmen insoweit zu tragen, als er sie durch eigene oder fremde Mittel decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten aus Erträgen des Gebäudes aufbringen kann. Sind dem Eigentümer Kosten entstanden, die er nicht zu tragen hat, so hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit nicht eine andere Stelle einen Zuschuß zu ihrer Deckung gewährt. Dies gilt nicht, wenn der Eigentümer aufgrund anderer Rechtsvorschriften verpflichtet ist, die Kosten selbst zu tragen, oder wenn er Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, daß ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten war. Die Gemeinde kann mit dem Eigentümer den Kosten-erstattungsbetrag unter Verzicht auf eine Berechnung im Einzelfall als Pauschale in Höhe eines bestimmten Vomhundertsatzes der Modernisierungs- oder Instandsetzungskosten vereinbaren.

(4) unverändert

(5) Der vom Eigentümer zu tragende Kostenanteil wird nach der Durchführung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Erträge ermittelt, die für das modernisierte oder instandgesetzte Gebäude bei ordentlicher Bewirtschaftung

(5) unverändert

## Entwurf

nachhaltig erzielt werden können; dabei sind die mit einem Bebauungsplan, einem Sozialplan, einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme oder einer sonstigen städtebaulichen Maßnahme verfolgten Ziele und Zwecke zu berücksichtigen.

## § 178

## Pflanzgebot

Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

## § 179

## Abbruchgebot

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

1. den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entspricht und ihnen nicht angepaßt werden kann oder
2. Mißstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 aufweist, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können.

Diejenigen, für die ein Recht an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht im Grundbuch eingetragen oder durch Eintragung gesichert ist, das nicht zur Nutzung berechtigt, sollen von dem Bescheid benachrichtigt werden, wenn sie von der Beseitigung betroffen werden. Unberührt bleibt das Recht des Eigentümers, die Beseitigung selbst vorzunehmen.

(2) Entstehen dem Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten durch die Beseitigung Vermögensnachteile, hat die Gemeinde angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Der Eigentümer kann anstelle der Entschädigung nach Satz 1 von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

## § 178

## Pflanzgebot

Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück **innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist** entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

## § 179

## Abbruchgebot

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

1. unverändert
2. Mißstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 **Satz 1** aufweist, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können.

Diejenigen, für die ein Recht an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht im Grundbuch eingetragen oder durch Eintragung gesichert ist, das nicht zur Nutzung berechtigt, sollen von dem Bescheid benachrichtigt werden, wenn sie von der Beseitigung betroffen werden. Unberührt bleibt das Recht des Eigentümers, die Beseitigung selbst vorzunehmen.

(2) Der Bescheid darf bei Wohnraum nur vollzogen werden, wenn im Zeitpunkt der Beseitigung **angemessener Ersatzwohnraum für die Bewohner unter zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht. Strebt der Inhaber von Raum, der überwiegend gewerblichen oder beruflichen Zwecken dient (Geschäftsraum), eine anderweitige Unterbringung an, soll der Bescheid nur vollzogen werden, wenn im Zeitpunkt der Beseitigung anderer geeigneter Geschäftsraum unter zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.**

(3) Entstehen dem Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten durch die Beseitigung Vermögensnachteile, hat die Gemeinde angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Der Eigentümer kann anstelle der Entschädigung nach Satz 1 von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht

## Entwurf

auf das Abbruchgebot wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten. § 43 Abs. 1, 2, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

Vierter Teil  
Sozialplan und Härteausgleich

§ 180  
Sozialplan

(1) Wirken sich Bebauungspläne oder städtebauliche Sanierungsmaßnahmen voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen aus, soll die Gemeinde Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Die Gemeinde hat den Betroffenen bei ihren eigenen Bemühungen, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern, zu helfen, insbesondere beim Wohnungs- und Arbeitsplatzwechsel sowie beim Umzug von Betrieben; soweit öffentliche Leistungen in Betracht kommen können, soll die Gemeinde hierauf hinweisen. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Gemeinde zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Gemeinde erforderlich, hat die Gemeinde geeignete Maßnahmen zu prüfen.

(2) Das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen nach Absatz 1 sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Gemeinde und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung sind schriftlich darzustellen (Sozialplan).

(3) Steht die Verwirklichung einer Durchführungsmaßnahme durch einen anderen als die Gemeinde bevor, kann die Gemeinde verlangen, daß der andere im Einvernehmen mit ihr die sich aus Absatz 1 ergebenden Aufgaben übernimmt. Die Gemeinde kann diese Aufgaben ganz oder teilweise auch selbst übernehmen und dem anderen die Kosten auferlegen.

§ 181  
Härteausgleich

(1) Soweit es die Billigkeit erfordert, soll die Gemeinde bei der Durchführung dieses Gesetzbuchs zur Vermeidung oder zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile — auch im sozialen Bereich — auf Antrag einen Härteausgleich in Geld gewähren

1. einem Mieter oder Pächter, wenn das Miet- oder Pachtverhältnis mit Rücksicht auf die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen aufgehoben oder enteignet worden ist;

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

auf das Abbruchgebot wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten. § 43 Abs. 1, 2, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

Vierter Teil  
Sozialplan und Härteausgleich

§ 180  
unverändert

§ 181  
Härteausgleich

(1) Soweit es die Billigkeit erfordert, soll die Gemeinde bei der Durchführung dieses Gesetzbuchs zur Vermeidung oder zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile — auch im sozialen Bereich — auf Antrag einen Härteausgleich in Geld gewähren

1. unverändert

## Entwurf

2. einer gekündigten Vertragspartei, wenn die Kündigung zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen erforderlich ist; dies gilt entsprechend, wenn ein Miet- oder Pachtverhältnis vorzeitig durch Vereinbarung der Beteiligten *beendet* wird; die Gemeinde hat zu bestätigen, daß die Beendigung des Rechtsverhältnisses im Hinblick auf die alsbaldige Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen geboten ist;
3. einer Vertragspartei, wenn ohne Beendigung des Rechtsverhältnisses die vermieteten oder verpachteten Räume ganz oder teilweise vorübergehend unbenutzbar sind und die Gemeinde bestätigt hat, daß dies durch die alsbaldige Durchführung städtebaulicher Maßnahmen bedingt ist;
4. einem Mieter oder Pächter für die Umzugskosten, die dadurch entstehen, daß er nach der Räumung seiner Wohnung vorübergehend anderweitig untergebracht worden ist und später ein neues Miet- oder Pachtverhältnis in dem Gebiet begründet wird, sofern dies im Sozialplan vorgesehen ist.

Voraussetzung ist, daß der Nachteil für den Betroffenen in seinen persönlichen Lebensumständen eine besondere Härte bedeutet, eine Ausgleichs- oder Entschädigungsleistung nicht zu gewähren ist und auch ein Ausgleich durch sonstige Maßnahmen nicht erfolgt.

(2) Absatz 1 ist entsprechend anzuwenden auf andere Vertragsverhältnisse, die zum Gebrauch oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils oder einer sonstigen baulichen Einrichtung berechtigen.

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

## Fünfter Teil

## Miet- und Pachtverhältnisse

## § 182

## Allgemeines

*Erfordert die Verwirklichung der Ziele und Zwecke der Sanierung oder eine Maßnahme nach den §§ 176 bis 179 die Aufhebung oder Verlängerung eines Miet- oder Pachtverhältnisses oder eines sonstigen schuldrechtlichen Vertragsverhältnisses, das zum Gebrauch oder zur Nutzung eines Grundstücks oder Gebäudes oder einer sonstigen baulichen Anlage berechtigt, sind die Vorschriften dieses Teils anzuwenden.*

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

2. einer gekündigten Vertragspartei, wenn die Kündigung zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen erforderlich ist; dies gilt entsprechend, wenn ein Miet- oder Pachtverhältnis vorzeitig durch Vereinbarung der Beteiligten **beendet** wird; die Gemeinde hat zu bestätigen, daß die Beendigung des Rechtsverhältnisses im Hinblick auf die alsbaldige Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen geboten ist;

3. unverändert

4. unverändert

Voraussetzung ist, daß der Nachteil für den Betroffenen in seinen persönlichen Lebensumständen eine besondere Härte bedeutet, eine Ausgleichs- oder Entschädigungsleistung nicht zu gewähren ist und auch ein Ausgleich durch sonstige Maßnahmen nicht erfolgt.

(2) unverändert

(3) unverändert

## Fünfter Teil

## Miet- und Pachtverhältnisse

siehe §§ 182 bis 184 und 186

## Entwurf

## § 183

## Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen

(1) *Muß ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt werden und ist die alsbaldige Beseitigung beabsichtigt*, kann die Gemeinde auf Antrag des Eigentümers oder im Hinblick auf ein Abbruchgebot Miet- oder Pachtverhältnisse, die der Beseitigung entgegenstehen, mit einer Frist von mindestens sechs Monaten, bei einem land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstück nur zum Schluß eines Pachtjahrs aufheben. Satz 1 ist entsprechend anzuwenden, wenn die Aufhebung des Miet- oder Pachtverhältnisses im Hinblick auf ein Bau-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot erforderlich ist.

(2) Wird die Erwerbsgrundlage eines Mieters oder Pächters von Geschäftsraum infolge der Durchführung der Sanierung oder von Maßnahmen nach den §§ 176 bis 179 wesentlich beeinträchtigt und ist ihm deshalb die Fortsetzung des Miet- oder Pachtverhältnisses nicht mehr zuzumuten, kann die Gemeinde auf Antrag des Mieters oder Pächters das Miet- oder Pachtverhältnis mit einer Frist von mindestens sechs Monaten aufheben.

(3) Die Absätze 1 und 2 sind entsprechend auf andere schuldrechtliche Vertragsverhältnisse anzuwenden, die zum Gebrauch oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils oder einer sonstigen baulichen Anlage berechtigen.

## § 184

## Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke

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

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

## § 182

## Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen

(1) Erfordert die Verwirklichung der Ziele und Zwecke der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder eine Maßnahme nach den §§ 176 bis 179 die Aufhebung eines Miet- oder Pachtverhältnisses, kann die Gemeinde das Rechtsverhältnis auf Antrag des Eigentümers oder im Hinblick auf ein städtebauliches Gebot mit einer Frist von mindestens sechs Monaten, bei einem land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstück nur zum Schluß eines Pachtjahrs aufheben.

(2) Die Gemeinde darf ein Mietverhältnis über Wohnraum nur aufheben, wenn im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses angemessener Ersatzwohnraum für den Mieter und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht. Strebt der Mieter oder Pächter von Geschäftsraum eine anderweitige Unterbringung an, soll die Gemeinde das Miet- oder Pachtverhältnis nur aufheben, wenn im Zeitpunkt der Beendigung des Rechtsverhältnisses anderer geeigneter Geschäftsraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

(3) Wird die Erwerbsgrundlage eines Mieters oder Pächters von Geschäftsraum im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet infolge der Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen wesentlich beeinträchtigt und ist ihm deshalb die Fortsetzung des Miet- oder Pachtverhältnisses nicht mehr zuzumuten, kann die Gemeinde auf Antrag des Mieters oder Pächters das Rechtsverhältnis mit einer Frist von mindestens sechs Monaten aufheben.

siehe § 184

## § 183

## Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke

(1) unverändert

## Entwurf

(2) Auf die Aufhebung ist § 183 entsprechend anzuwenden.

siehe § 183 Abs. 3

## § 185

Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen

(1) Ist ein Rechtsverhältnis aufgrund der §§ 183 oder 184 aufgehoben worden, ist den Betroffenen insoweit eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten, als ihnen durch die vorzeitige Beendigung des Rechtsverhältnisses Vermögensnachteile entstehen. Die Vorschriften des Zweiten Abschnitts des Fünften Teils des Ersten Kapitels sind entsprechend anzuwenden.

(2) Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde.

(3) Wird ein Pachtvertrag über kleingärtnerisch genutztes Land nach den §§ 183 oder 184 aufgehoben, ist die Gemeinde außer zur Entschädigung nach Absatz 1 auch zur Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland verpflichtet. Bei der Entschädigung in Geld ist die Bereitstellung oder Beschaffung des Ersatzlands angemessen zu berücksichtigen. Die höhere Verwaltungsbehörde kann die Gemeinde von der Verpflichtung zur Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland befreien, wenn die Gemeinde nachweist, daß sie zur Erfüllung außerstande ist.

## § 186

Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen

Die Gemeinde kann auf Antrag des Mieters oder Pächters ein Miet- oder Pachtverhältnis über Wohn- oder Geschäftsraum verlängern, soweit dies zur Verwirklichung des Sozialplans erforderlich ist.

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

(2) Auf die Aufhebung ist § 182 Abs. 1 entsprechend anzuwenden.

## § 184

**Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse**

Die §§ 182 und 183 sind entsprechend auf andere schuldrechtliche Vertragsverhältnisse anzuwenden, die zum Gebrauch oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils oder einer sonstigen baulichen Anlage berechtigen.

## § 185

Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen

(1) Ist ein Rechtsverhältnis aufgrund des § 182, des § 183 oder des § 184 aufgehoben worden, ist den Betroffenen insoweit eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten, als ihnen durch die vorzeitige Beendigung des Rechtsverhältnisses Vermögensnachteile entstehen. Die Vorschriften des Zweiten Abschnitts des Fünften Teils des Ersten Kapitels sind entsprechend anzuwenden.

(2) unverändert

(3) Wird ein Pachtvertrag über kleingärtnerisch genutztes Land nach den §§ 182, 183 oder 184 aufgehoben, ist die Gemeinde außer zur Entschädigung nach Absatz 1 auch zur Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland verpflichtet. Bei der Entschädigung in Geld ist die Bereitstellung oder Beschaffung des Ersatzlands angemessen zu berücksichtigen. Die höhere Verwaltungsbehörde kann die Gemeinde von der Verpflichtung zur Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland befreien, wenn die Gemeinde nachweist, daß sie zur Erfüllung außerstande ist.

## § 186

Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen

Die Gemeinde kann auf Antrag des Mieters oder Pächters ein Miet- oder Pachtverhältnis über Wohn- oder Geschäftsraum **im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder im Hinblick auf Maßnahmen nach den §§ 176 bis 179** verlängern, soweit dies zur Verwirklichung des Sozialplans erforderlich ist.

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

## Sechster Teil

## Sechster Teil

Städtebauliche Maßnahmen im  
Zusammenhang mit Maßnahmen zur  
Verbesserung der Agrarstruktur

Städtebauliche Maßnahmen im  
Zusammenhang mit Maßnahmen zur  
Verbesserung der Agrarstruktur

## § 187

## § 187

Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung  
und Maßnahmen zur Verbesserung der  
Agrarstruktur

unverändert

(1) Bei der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen sind Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, insbesondere auch die Ergebnisse der Vorplanung nach § 1 Abs. 2 des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ zu berücksichtigen. Ist zu erwarten, daß Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur zu Auswirkungen auf die bauliche Entwicklung des Gemeindegebiets führen, hat die Gemeinde darüber zu befinden, ob Bauleitpläne aufzustellen sind und ob sonstige städtebauliche Maßnahmen durchgeführt werden sollen.

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

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

## § 188

## § 188

Bauleitplanung und Flurbereinigung

unverändert

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

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

## § 189

## § 189

Ersatzlandbeschaffung

unverändert

(1) Wird bei einer städtebaulichen Maßnahme ein land- oder forstwirtschaftlicher Be-

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

trieb ganz oder teilweise in Anspruch genommen, soll die Gemeinde mit dem Eigentümer des Betriebs auch klären, ob er einen anderen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder land- oder forstwirtschaftliches Ersatzland anstrebt. Handelt es sich bei dem in Anspruch genommenen Betrieb um eine Siedlerstelle im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes, ist die zuständige Siedlungsbehörde des Landes zu beteiligen.

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

## § 190

Flurbereinigung aus Anlaß  
einer städtebaulichen Maßnahme

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

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

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

## § 191

Vorschriften über den Verkehr mit land- und  
forstwirtschaftlichen Grundstücken

Im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder *im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet* sind die Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nicht anzuwenden, es sei denn, daß es sich um die Veräußerung der Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirt-

## § 190

unverändert

## § 191

Vorschriften über den Verkehr mit land- und  
forstwirtschaftlichen Grundstücken

Im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder **einer Sanierungssatzung** sind die Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nicht anzuwenden, es sei denn, daß es sich um die Veräußerung der Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs oder

## Entwurf

schaftlichen Betriebs oder solcher Grundstücke handelt, die im Bebauungsplan als Flächen für die Landwirtschaft oder für die Forstwirtschaft ausgewiesen sind.“

97. Nach § 191 wird angefügt:

„Drittes Kapitel  
Sonstige Vorschriften  
Erster Teil  
Wertermittlung

## § 192

## Gutachterausschuß

(1) Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet.

(2) Die Gutachterausschüsse bestehen aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern.

(3) Der Vorsitzende und die weiteren Gutachter sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein und dürfen nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuß gebildet ist, befaßt sein. Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist ein Bediensteter des zuständigen Finanzamts mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter vorzusehen.

(4) Die Gutachterausschüsse bedienen sich einer Geschäftsstelle.

## § 193

## Aufgaben des Gutachterausschusses

(1) Der Gutachterausschuß erstattet Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, wenn

1. die für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden bei der Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetzbuch,
2. die für die Feststellung des Werts eines Grundstücks oder der Entschädigung für ein Grundstück oder ein Recht an einem Grundstück aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden,
3. die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist, oder
4. Gerichte und Justizbehörden

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

solcher Grundstücke handelt, die im Bebauungsplan als Flächen für die Landwirtschaft oder als Wald ausgewiesen sind.“

97. Nach § 191 wird angefügt:

„Drittes Kapitel  
Sonstige Vorschriften  
Erster Teil  
Wertermittlung

## § 192

## Gutachterausschuß

(1) unverändert

(2) unverändert

(3) Der Vorsitzende und die weiteren Gutachter sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein und dürfen nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuß gebildet ist, befaßt sein. Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter vorzusehen.

(4) unverändert

## § 193

## unverändert

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

es beantragen. Unberührt bleiben Antragsberechtigungen nach anderen Rechtsvorschriften.

(2) Der Gutachterausschuß kann außer über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erteilen.

(3) Der Gutachterausschuß führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten.

(4) Die Gutachten haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

(5) Eine Abschrift des Gutachtens ist dem Eigentümer zu übersenden.

## § 194

## § 194

## Verkehrswert

unverändert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

## § 195

## § 195

## Kaufpreissammlung

## Kaufpreissammlung

(1) Zur Führung der Kaufpreissammlung ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden. Dies gilt auch für das Angebot und die Annahme eines Vertrags, wenn diese getrennt beurkundet werden, sowie entsprechend für die Einigung vor einer Enteignungsbehörde, den Enteignungsbeschluß, den Beschluß über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren, den Beschluß über die Aufstellung eines Umlegungsplans, den Grenzregelungsbeschluß und für den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

(1) unverändert

(2) Die Kaufpreissammlung darf nur dem zuständigen Finanzamt für Zwecke der Besteuerung übermittelt werden. Vorschriften, nach denen Urkunden oder Akten den Gerichten oder Staatsanwaltschaften vorzulegen sind, bleiben unberührt.

(2) unverändert

(3) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung können nach Maßgabe der landesrechtlichen Vorschriften erteilt werden (§ 199 Abs. 2 Nr. 4).

(3) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei berechtigtem Interesse nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften zu erteilen (§ 199 Abs. 2 Nr. 4).

## Entwurf

## § 196

## Bodenrichtwerte

(1) Aufgrund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den *unbebauten und bebauten* Boden (Bodenrichtwerte) unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtigen und erschließungsbeitragsfreien *unbebauten und bebauten* Boden, zu ermitteln. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahrs zu ermitteln. Für Zwecke der steuerlichen Einheitsbewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

(2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung der steuerlichen Einheitswerte des Grundbesitzes zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.

(3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

## § 197

## Befugnisse des Gutachterausschusses

(1) Der Gutachterausschuß kann mündliche oder schriftliche Auskünfte von Sachverständigen und von Personen einholen, die Angaben über das Grundstück und, wenn das zur Ermittlung von Geldleistungen im Umlegungsverfahren, von Ausgleichsbeträgen und von Enteignungsentschädigungen erforderlich ist, über ein Grundstück, das zum Vergleich herangezogen werden soll, machen können. Er kann verlangen, daß Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten an einem Grundstück die zur Führung der Kaufpreissammlung und zur Begutachtung notwendigen Unterlagen vorlegen. Der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks haben zu dulden, daß Grundstücke zur Auswertung von Kaufpreisen und zur Vorbereitung von Gutachten betreten werden. Wohnungen dürfen nur mit Zustimmung der Wohnungsinhaber betreten werden.

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

## § 196

## Bodenrichtwerte

(1) Aufgrund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies **Bauland**, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahrs zu ermitteln. Für Zwecke der steuerlichen Einheitsbewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbuchs zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.

(2) unverändert

(3) unverändert

## § 197

unverändert

## Entwurf

(2) Alle Gerichte und Behörden haben dem Gutachterausschuß Rechts- und Amtshilfe zu leisten. Das Finanzamt erteilt dem Gutachterausschuß Auskünfte über Grundstücke, soweit dies zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen und Enteignungsentschädigungen erforderlich ist.

## § 198

## Oberer Gutachterausschuß

(1) Bei Bedarf können Obere Gutachterausschüsse für den Bereich einer oder mehrerer höherer Verwaltungsbehörden gebildet werden, auf die die Vorschriften über die Gutachterausschüsse entsprechend anzuwenden sind.

(2) Der Obere Gutachterausschuß hat auf Antrag eines Gerichts ein Obergutachten zu erstatten, wenn schon das Gutachten eines Gutachterausschusses vorliegt.

## § 199

## Ermächtigungen

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften über die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu erlassen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung

1. die Bildung und das Tätigwerden der Gutachterausschüsse und der Oberen Gutachterausschüsse, soweit in diesem Gesetzbuch nicht bereits geschehen, die Mitwirkung der Gutachter und deren Ausschluß im Einzelfall,
2. die Aufgaben des Vorsitzenden,
3. die Einrichtung und die Aufgaben der Geschäftsstelle,
4. die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung, die Ermittlung der Bodenrichtwerte sowie die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte und sonstiger Daten der Wertermittlung und die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,
5. die Übertragung weiterer Aufgaben auf den Gutachterausschuß und den Oberen Gutachterausschuß und

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

## § 198

## unverändert

## § 199

## Ermächtigungen

(1) unverändert

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung

1. unverändert

2. unverändert

3. unverändert

4. unverändert

5. **die Übermittlung von Daten der Flurbereinigungsbehörden zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,**

6. **die Übertragung weiterer Aufgaben auf den Gutachterausschuß und den Oberen Gutachterausschuß und**

## Entwurf

6. die Entschädigung der Mitglieder des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses

zu regeln.“

98. Die Zwischenüberschrift vor dem bisherigen § 145 wird gestrichen; nach dem neuen § 199 werden folgende Zwischenüberschriften angefügt:

„Zweiter Teil

Allgemeine Vorschriften;  
Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren;  
Wirksamkeitsvoraussetzungen

Erster Abschnitt

Allgemeine Vorschriften“.

99. Der bisherige § 145 wird § 200.

100. Der bisherige § 146 wird § 201 und wie folgt gefaßt:

„§ 201

Begriff der Landwirtschaft

Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzbuchs ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Pensions- tierhaltung auf überwiegend eigener Futter- grundlage, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmä- ßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfi- scherei.“

101. Nach dem neuen § 202 (Nr. 37) wird folgende Zwischenüberschrift angefügt:

„Zweiter Abschnitt  
Zuständigkeiten“.

102. Der bisherige § 147 wird § 203; in Absatz 2 Satz 1 wird „oder dem Städtebauförderungsge- setz“ gestrichen.

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

7. die Entschädigung der Mitglieder des Gutachterausschusses und des Oberen Gutachterausschusses

zu regeln.“

98. unverändert

99. Der bisherige § 145 wird § 200 und wie folgt gefaßt:

„§ 200

Grundstücke; Rechte an Grundstücken

(1) Die für Grundstücke geltenden Vor- schriften dieses Gesetzbuchs sind entspre- chend auch auf Grundstücksteile anzuwen- den.

(2) Die für das Eigentum an Grundstücken bestehenden Vorschriften sind, soweit dieses Gesetzbuch nichts anderes vorschreibt, ent- sprechend auch auf grundstücksgleiche Rechte anzuwenden.“

100. unverändert

101. unverändert

102. Der bisherige § 147 wird § 203 und wie folgt geändert:

a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Die Landesregierung oder die von ihr bestimmte Behörde kann im Einverneh- men mit der Gemeinde durch Rechtsver-

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

ordnung bestimmen, daß die nach diesem Gesetzbuch der Gemeinde obliegenden Aufgaben auf eine andere Gebietskörperschaft übertragen werden oder auf einen Verband, an dessen Willensbildung die Gemeinde mitwirkt.“

- b) In Absatz 2 Satz 1 wird „Gesetz“ durch „Gesetzbuch“ ersetzt und „oder dem Städtebauförderungsgesetz“ gestrichen.
- c) In Absatz 3 werden „Landesregierungen können“ durch „Landesregierung kann“ und „Gesetz den höheren Verwaltungsbehörden“ durch „Gesetzbuch der höheren Verwaltungsbehörde“ ersetzt.
- d) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Unterliegen die Planungsbereiche gemeinsamer Flächennutzungspläne (§ 204) oder von Flächennutzungsplänen und Satzungen eines Planungsverbands (§ 205) der Zuständigkeit verschiedener höherer Verwaltungsbehörden, ist die Oberste Landesbehörde für die Entscheidung im Genehmigungs-, Anzeige- und Zustimmungsverfahren zuständig. Liegen die Geltungsbereiche in verschiedenen Ländern, entscheiden die Obersten Landesbehörden im gegenseitigen Einvernehmen.“

103. Nach dem neuen § 203 wird folgender § 204 angefügt:

## „§ 204

Bauleitplanung benachbarter Gemeinden bei Gebietsänderungen und bei Bildung von Planungsverbänden

*Die Länder können Rechtsvorschriften erlassen über*

1. die Fortgeltung von Flächennutzungsplänen und die Fortführung von Verfahren zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen aus Anlaß von Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden oder von anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Bauleitplänen;

103. Nach dem neuen § 203 wird folgender § 204 angefügt:

## „§ 204

Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung

(1) Benachbarte Gemeinden sollen einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufstellen, wenn ihre städtebauliche Entwicklung wesentlich durch gemeinsame Voraussetzungen und Bedürfnisse bestimmt wird oder ein gemeinsamer Flächennutzungsplan einen gerechten Ausgleich der verschiedenen Belange ermöglicht. Ein gemeinsamer Flächennutzungsplan soll insbesondere aufgestellt werden, wenn die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder wenn Einrichtungen und Anlagen des öffentlichen Verkehrs, sonstige Erschließungsanlagen sowie Gemeinbedarfs- oder sonstige Folgeeinrichtungen eine gemeinsame Planung erfordern. Der gemeinsame Flächennutzungsplan kann von den beteiligten Gemeinden nur gemeinsam aufgehoben, geändert oder ergänzt werden; die Gemeinden können vereinbaren, daß sich die Bindung nur auf bestimmte räumliche oder sachliche Teilbereiche erstreckt. Ist eine gemeinsame Planung nur für räumliche oder sachliche Teilbereiche erforderlich, genügt anstelle eines gemeinsamen Flächennutzungsplans eine Vereinbarung der beteiligten Gemeinden über bestimmte Darstellungen in ihren Flächennutzungsplänen.

## Entwurf

2. die Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans benachbarter Gemeinden, der erforderlich ist, wenn die städtebauliche Entwicklung benachbarter Gemeinden wesentlich durch gemeinsame Voraussetzungen und Bedürfnisse bestimmt wird, ein gemeinsamer Flächennutzungsplan einen gerechten Ausgleich der verschiedenen Belange ermöglicht oder die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung eine gemeinsame Flächennutzungsplanung erfordern.“

104. Nach dem neuen § 204 wird folgender § 205 angefügt:

## „§ 205

## Planungsverbände

(1) Gemeinden und sonstige öffentliche Planungsträger können sich zu einem Planungsverband zusammenschließen, um durch gemeinsame zusammengefaßte Bauleitplanung den Ausgleich der verschiedenen Belange zu erreichen. Der Planungsverband tritt nach Maßgabe seiner Satzung für die Bauleitplanung und ihre Durchführung an die Stelle der Gemeinden.

(2) Kommt ein Zusammenschluß nach Absatz 1 nicht zustande, so können die Beteiligten auf Antrag eines Planungsträgers zu einem Planungsverband zusammengeschlossen werden, wenn dies aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit, auch aus Gründen der Raumordnung und Landesplanung, dringend geboten ist.

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

Sind die Voraussetzungen für eine gemeinsame Planung nach Satz 1 und 4 entfallen oder ist ihre Zweck erreicht, können die beteiligten Gemeinden den Flächennutzungsplan für ihr Gemeindegebiet ändern oder ergänzen; vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens ist die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich.

(2) Werden Gemeinden in ihrem Gebiet oder Bestand geändert oder geht die Zuständigkeit zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen auf Verbände oder sonstige kommunale Körperschaften über, gelten unbeschadet abweichender landesrechtlicher Regelungen bestehende Flächennutzungspläne fort. Dies gilt auch für räumliche und sachliche Teile der Flächennutzungspläne. Die Befugnis und die Pflicht der Gemeinde, eines Verbands oder einer sonstigen Körperschaft, fortgeltende Flächennutzungspläne aufzuheben oder für das neue Gemeindegebiet zu ergänzen oder durch einen neuen Flächennutzungsplan zu ersetzen, bleiben unberührt.

(3) Verfahren zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen können nach einer Gebiets- oder Bestandsänderung in ihrem jeweiligen Stand fortgeführt werden. Satz 1 gilt entsprechend bei Bildung von Planungsverbänden und für Zusammenschlüsse nach § 205 Abs. 6. Die höhere Verwaltungsbehörde kann verlangen, daß bestimmte Verfahrensabschnitte wiederholt werden.“

104. Nach dem neuen § 204 wird folgender § 205 angefügt:

## „§ 205

## Planungsverbände

- (1) unverändert

(2) Kommt ein Zusammenschluß nach Absatz 1 nicht zustande, können die Beteiligten auf Antrag eines Planungsträgers zu einem Planungsverband zusammengeschlossen werden, wenn dies zum Wohl der Allgemeinheit dringend geboten ist. Ist der Zusammenschluß aus Gründen der Raumordnung und Landesplanung geboten, kann den Antrag auch die für die Landesplanung nach Landesrecht zuständige Stelle stellen. Über den Antrag entscheidet die Landesregierung. Sind Planungsträger verschiedener Länder beteiligt, erfolgt der Zusammenschluß nach Vereinbarung zwischen den beteiligten Landesregie-

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

(3) Die Länder werden ermächtigt, Rechtsvorschriften zu erlassen über

1. das Verfahren zur Bildung von Zusammenschlüssen nach Absatz 2;
2. die Auflösung der nach den Absätzen 1 und 2 gebildeten Planungsverbände;
3. über den Erlass der Satzung des Planungsverbandes und den Plan, wenn unter den Mitgliedern keine Einigung zustande kommt;
4. die Zuständigkeit des Planungsverbandes für bodenordnende Maßnahmen und für die Vorbereitung und Durchführung von Sanierungen sowie die Befugnis des Planungsverbandes, die Enteignung nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels zu beantragen;
5. die Behörden, die für die Genehmigung des Flächennutzungsplans und der Satzungen des Planungsverbandes zuständig oder denen die Satzungen des Planungsverbandes anzuzeigen sind.

(4) Widerspricht die beteiligte Behörde des Bundes oder der bundesunmittelbaren Körperschaft oder Anstalt einem Zusammenschluß nach Absatz 2, der Satzung oder dem Plan, erfolgt der Zusammenschluß sowie der Erlass der Satzung oder des Plans nach Vereinbarung zwischen der Bundesregierung und der Landesregierung.

(5) Ein Zusammenschluß nach dem Zweckverbandsrecht oder durch besonderes Landesgesetz wird durch diese Vorschrift nicht ausgeschlossen.

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Gemeinden, für deren Gebiet die in den Absätzen 1, 2 und 5 bezeichneten Verbände Bauleitpläne aufstellen, zu beteiligen. Das Nähere wird durch Landesrecht bestimmt.“

rungen. Sollen der Bund oder eine bundesunmittelbare Körperschaft oder Anstalt an dem Planungsverband beteiligt werden, erfolgt der Zusammenschluß nach Vereinbarung zwischen der Bundesregierung und der Landesregierung, sofern die beteiligte Behörde des Bundes oder der bundesunmittelbaren Körperschaft oder Anstalt dem Zusammenschluß durch die Landesregierung widerspricht.

(3) Kommt eine Einigung über die Satzung oder über den Plan unter den Mitgliedern nicht zustande, stellt die zuständige Landesbehörde eine Satzung oder einen Plan auf und legt sie dem Planungsverband zur Beschlussfassung vor. Einigen sich die Mitglieder über diese Satzung oder diesen Plan nicht, setzt die Landesregierung die Satzung oder den Plan fest. Absatz 2 Satz 4 ist entsprechend anzuwenden. Ist der Bund oder eine bundesunmittelbare Körperschaft oder Anstalt an dem Planungsverband beteiligt, wird die Satzung oder der Plan nach Vereinbarung zwischen der Bundesregierung und der Landesregierung festgesetzt, sofern die beteiligte Behörde des Bundes oder der bundesunmittelbaren Körperschaft oder Anstalt der Festsetzung durch die Landesregierung widerspricht.

(4) Dem Planungsverband können nach Maßgabe der Satzung die Aufgaben der Gemeinde, die ihr nach diesem Gesetzbuch obliegen, übertragen werden.

(5) Der Planungsverband ist aufzulösen, wenn die Voraussetzungen für den Zusammenschluß entfallen sind oder der Zweck der gemeinsamen Planung erreicht ist. Kommt ein übereinstimmender Beschluß über die Auflösung nicht zustande, ist unter den in Satz 1 bezeichneten Voraussetzungen die Auflösung auf Antrag eines Mitglieds anzuordnen; im übrigen ist Absatz 2 entsprechend anzuwenden. Nach Auflösung des Planungsverbandes gelten die von ihm aufgestellten Pläne als Bauleitpläne der einzelnen Gemeinden.

(6) Ein Zusammenschluß nach dem Zweckverbandsrecht oder durch besondere Landesgesetze wird durch diese Vorschriften nicht ausgeschlossen.

(7) Wird die Befugnis zur Aufstellung von Bauleitplänen nach den Absätzen 1 bis 3 oder Absatz 6 übertragen, sind die Entwürfe der

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

**Bauleitpläne mit Erläuterungsbericht oder Begründung vor der Beschlußfassung hierüber oder der Festsetzung nach Absatz 3 Satz 2 oder 4 den Gemeinden, für deren Gebiet der Bauleitplan aufgestellt werden soll, zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zuzuleiten. Auf die Behandlung der von den Gemeinden fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen ist § 3 Abs. 2 Satz 4 und 6 entsprechend anzuwenden.“**

105. Der bisherige § 148 wird § 206.

105. Der bisherige § 148 wird § 206; in Absatz 1 Satz 2 wird „Gesetz“ durch „Gesetzbuch“ ersetzt.

106. Nach dem neuen § 206 wird folgende Zwischenüberschrift angefügt:

106. unverändert

„Dritter Abschnitt  
Verwaltungsverfahren“.

107. Der bisherige § 149 wird § 207.

107. Der bisherige § 149 wird § 207; in Satz 1 Nr. 3 wird „Gesetzes“ durch „Gesetzbuchs“ ersetzt.

108. Der bisherige § 150 wird § 208 und wie folgt geändert:

108. Der bisherige § 150 wird § 208.

a) Absatz 1 wird aufgehoben.

b) Der bisherige Absatz 2 wird einziger Absatz und wie folgt geändert:

aa) Die Überschrift wird wie folgt gefaßt:  
„Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts“.

bb) Der Einleitungssatz des Satzes 1 wird wie folgt gefaßt:  
„Die Behörden können zur Erforschung des Sachverhalts auch anordnen, daß“.

109. Der bisherige § 151 wird § 209.

109. Der bisherige § 151 wird § 209; in Absatz 1 Satz 1 wird „Gesetz“ durch „Gesetzbuch“ ersetzt.

110. Der bisherige § 152 wird aufgehoben.

Nummer 110 entfällt

111. Der bisherige § 153 wird § 210 und wie folgt geändert:

111. Der bisherige § 153 wird § 210; in Absatz 1 wird „Gesetzes“ durch „Gesetzbuchs“ ersetzt.

a) Absatz 2 wird aufgehoben.

b) Absatz 3 wird Absatz 2 und wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird aufgehoben.

bb) In Satz 2 wird „Sie“ durch „Die nach § 32 Abs. 4 des Verwaltungsverfahrensgesetzes zuständige Behörde“ ersetzt.

112. Der bisherige § 154 wird § 211.

112. Der bisherige § 154 wird § 211; „Gesetz“ wird durch „Gesetzbuch“ ersetzt.

| Entwurf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Beschlüsse des 16. Ausschusses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 113. Der bisherige § 155 wird § 212; Absatz 1, 1. Halbsatz wird wie folgt geändert:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 113. unverändert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| a) Nach „Fünften Teil“ wird „des Ersten Kapitels“ eingefügt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| b) „§ 157“ wird durch „§ 217“ ersetzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 114. Der bisherige § 156 wird § 213 und wie folgt geändert:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 114. Der bisherige § 156 wird § 213 und wie folgt geändert:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| aa) Nummer 3 wird gestrichen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | aa) unverändert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| bb) Die Nummer 3a wird Nummer 3; vor „Gewässern“ wird „sonstigen <i>Pflanzen</i> sowie“ eingefügt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | bb) Die Nummer 3a wird Nummer 3; vor „Gewässern“ wird „sonstigen <b>Bepflanzungen</b> sowie von“ eingefügt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| cc) Nummer 4 wird wie folgt gefaßt:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | cc) unverändert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| „4. eine bauliche Anlage im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung (§ 172 Abs. 1 Satz 1) ohne Genehmigung abbricht oder ändert.“                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| b) In Absatz 2 wird ersetzt:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | b) unverändert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| aa) „Nr. 1 bis 3“ durch „Nr. 1 und 2“,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| bb) „Nr. 3a“ durch „Nr. 3“.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 115. Nach dem neuen § 213 wird folgende Zwischenüberschrift angefügt:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 115. unverändert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| „Vierter Abschnitt<br>Wirksamkeitsvoraussetzungen“.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 116. Der bisherige § 155b wird § 214 und wie folgt gefaßt:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 116. Der bisherige § 155b wird § 214 und wie folgt gefaßt:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| „§ 214<br>Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen<br>(1) Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuchs ist für die Rechtswirksamkeit <i>der</i> Flächennutzungspläne und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn<br>1. die Vorschriften über die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und 3, § 13, § 22 Abs. 9 und § 34 Abs. 5 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn bei Anwendung des § 3 Abs. 3 Satz 2 oder des § 13 die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind; | „§ 214<br>Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen<br>(1) Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuchs ist für die Rechtswirksamkeit <b>des</b> Flächennutzungsplans und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn<br>1. die Vorschriften über die Beteiligung <b>der Bürger und der Träger öffentlicher Belange</b> nach § 3 Abs. 2 und 3, <b>§§ 4, 13 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 Satz 2</b> , § 22 Abs. 10 Satz 2 und § 34 Abs. 5 Satz 1 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn bei Anwendung <b>der Vorschriften einzelne berührte Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt oder bei Anwendung</b> des § 3 Abs. 3 Satz 2 oder des § 13 die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;<br>2. die Vorschriften über den Erläuterungsbericht und die Begründung des Flächennutzungsplans und der Satzungen sowie ihrer |

## Entwurf

2. ein Beschluß der Gemeinde über den Flächennutzungsplan oder die Satzung nicht gefaßt, eine Genehmigung nicht erteilt oder das Anzeigeverfahren nicht durchgeführt oder der mit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist.

(2) Für die Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne ist auch eine Verletzung der nachstehenden Vorschriften unbeachtlich:

1. § 8 Abs. 2 bis 4 über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan, wenn der Bebauungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt;
2. § 3 Abs. 2, § 5 Abs. 5 und § 9 Abs. 8 über den Erläuterungsbericht und die Begründung der Bauleitpläne und ihrer Entwürfe, wenn der Erläuterungsbericht oder die Begründung unvollständig ist.

*Ist der Erläuterungsbericht oder die Begründung in den für die Abwägung wesentlichen Beziehungen unvollständig, hat die Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird.*

(3) 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.“

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

**Entwürfe nach § 3 Abs. 2, § 5 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Abs. 5, § 9 Abs. 8 und § 22 Abs. 11 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn der Erläuterungsbericht oder die Begründung des Flächennutzungsplans oder der Satzungen oder ihrer Entwürfe unvollständig ist;**

3. ein Beschluß der Gemeinde über den Flächennutzungsplan oder die Satzung nicht gefaßt, eine Genehmigung nicht erteilt, das Anzeigeverfahren nicht durchgeführt, **die Satzung unter Verstoß gegen § 11 Abs. 3 Satz 2 in Kraft gesetzt** oder der mit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist.

**Soweit in den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 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 Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne ist auch eine Verletzung der Vorschriften **über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 bis 4** unbeachtlich, wenn

1. **die Anforderungen an die Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplans (§ 8 Abs. 2 Satz 2) oder an die in § 8 Abs. 4 bezeichneten dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans nicht richtig beurteilt worden sind;**
2. **§ 8 Abs. 2 Satz 1 hinsichtlich des Entwickelns des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan verletzt worden ist, ohne daß hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist;**
3. **der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, dessen Unwirksamkeit wegen Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften einschließlich des § 6 sich nach Bekanntmachung des Bebauungsplans herausstellt;**
4. **im Parallelverfahren gegen § 8 Abs. 3 verstoßen worden ist, ohne daß die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist.**

(3) 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.“

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

117. Der bisherige § 155a wird § 215 und wie folgt gefaßt:

## „§ 215

Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Behebung von Fehlern

(1) Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 Halbsatz 1 bezeichneten Vorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.

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

(3) Die Gemeinde kann einen Fehler, der sich aus der Verletzung der in § 214 Abs. 1 bezeichneten Vorschriften ergibt, oder einen sonstigen Verfahrens- oder Formfehler nach Landesrecht beheben. Dabei kann die Gemeinde den Flächennutzungsplan oder die Satzung durch Wiederholung des Verfahrens, das dem Verfahren, dessen Fehler behoben wird, bis zur Bekanntmachung nachfolgt, in Kraft setzen. Der Flächennutzungsplan oder die Satzung können auch mit Rückwirkung erneut in Kraft gesetzt werden.“

118. Der bisherige § 155c wird § 216 und wie folgt gefaßt:

## „§ 216

Aufgaben im Genehmigungs- und Anzeigeverfahren

Die Verpflichtung der für das Genehmigungs- und Anzeigeverfahren zuständigen Behörde, die Einhaltung der Vorschriften zu prüfen, deren Verletzung sich nach den §§ 214 und 215 auf die Rechtswirksamkeit eines Flächennutzungsplans oder einer Satzung nicht auswirkt, bleibt unberührt.“

119. Die Zwischenüberschrift vor dem bisherigen § 157 wird gestrichen; nach dem neuen § 216 wird folgende Zwischenüberschrift angefügt:

## „Dritter Teil

Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen“.

117. Der bisherige § 155a wird § 215 und wie folgt gefaßt:

## „§ 215

Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung, Behebung von Fehlern

## (1) Unbeachtlich sind

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

## 2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(2) Bei Inkraftsetzung des Flächennutzungsplans und der Satzung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (Absatz 1) hinzuweisen.

(3) Die Gemeinde kann einen Fehler, der sich aus der Verletzung der in § 214 Abs. 1 bezeichneten Vorschriften ergibt, oder einen sonstigen Verfahrens- oder Formfehler nach Landesrecht beheben; dabei kann die Gemeinde den Flächennutzungsplan oder die Satzung durch Wiederholung des nachfolgenden Verfahrens in Kraft setzen. Der Flächennutzungsplan und die Satzung können auch mit Rückwirkung erneut in Kraft gesetzt werden.“

118. unverändert

119. unverändert

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

120. Der bisherige § 157 wird § 217 und wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird „Fünften Teil sowie nach den §§ 28, 28 a, 39 j bis 44 c, 122 a und 122 b, 126 Abs. 2, § 151 Abs. 2 oder § 153 Abs. 3 Satz 2“ durch „Fünften Teil des Ersten Kapitels sowie nach § 28 Abs. 3 und 6, §§ 39 bis 44, § 126 Abs. 2, § 147 Abs. 2, § 181, § 209 Abs. 2 oder § 210 Abs. 2“ ersetzt.

bb) In Satz 2 wird nach „Fünften Teils“ und „Fünften Teil“ jeweils „des Ersten Kapitels“ eingefügt und „§ 144 f“ durch „§ 190“ ersetzt.

cc) Nach Satz 2 wird folgender Satz eingefügt:  
*„In Rechtsstreitigkeiten nach Absatz 1 kann unabhängig von der Möglichkeit der Anfechtung ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung auch gestellt werden, wenn der Rechtsstreit eine Verpflichtung, Leistung oder Feststellung zum Gegenstand hat.“*

b) In Absatz 2 Satz 3 wird „§ 155“ durch „§ 212“ ersetzt.

121. Der bisherige § 158 wird § 218; in Absatz 1 Satz 1 wird „§ 157 Abs. 2“ durch „§ 217 Abs. 2“ ersetzt.

122. Die bisherigen §§ 159 und 160 werden §§ 219 und 220.

123. Der bisherige § 161 wird § 221; in Absatz 1 Satz 1 werden „§§ 157 bis 171“ durch „§§ 217 bis 231“ ersetzt.

124. Der bisherige § 162 wird § 222; in Absatz 4 Satz 2 werden jeweils „§ 159 Abs. 2“ durch „§ 219 Abs. 2“ ersetzt.

125. Die bisherigen §§ 163 bis 168 werden §§ 223 bis 228.

126. Der bisherige § 169 wird § 229; in Absatz 1 Satz 2 wird „§ 160 Abs. 1 Satz 3, Abs. 2“ durch „§ 220 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2“ ersetzt.

127. Die bisherigen §§ 170 und 171 werden §§ 230 und 231.

120. Der bisherige § 157 wird § 217 und wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird „Fünften Teil sowie nach den §§ 28, 28 a, 39 j bis 44 c, 122 a und 122 b, 126 Abs. 2, § 151 Abs. 2 oder § 153 Abs. 3 Satz 2“ durch „Fünften Teil des Ersten Kapitels sowie nach § 28 Abs. 3 und 6, §§ 39 bis 44, § 126 Abs. 2, § 150 Abs. 2, § 181, § 209 Abs. 2 oder § 210 Abs. 2“ ersetzt.

bb) Satz 2 erhält folgende Fassung:  
**„Satz 1 ist auch anzuwenden auf andere Verwaltungsakte aufgrund dieses Gesetzbuchs, für die die Anwendung des Zweiten Abschnitts des Fünften Teils des Ersten Kapitels vorgeschrieben ist oder die in einem Verfahren nach dem Vierten oder Fünften Teil des Ersten Kapitels erlassen werden, sowie auf Streitigkeiten über die Höhe der Geldentschädigung nach § 190 in Verbindung mit § 88 Nr. 7 und § 89 Abs. 2 des Flurbereinigungsgesetzes.“**

cc) Nach Satz 2 wird folgender Satz eingefügt:

**„Mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung kann auch die Verurteilung zum Erlaß eines Verwaltungsakts oder zu einer sonstigen Leistung sowie eine Feststellung begehrt werden.“**

b) unverändert

121. unverändert

122. unverändert

123. unverändert

124. unverändert

125. unverändert

126. unverändert

127. unverändert

| Entwurf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Beschlüsse des 16. Ausschusses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 128. Der bisherige § 171 a wird § 232; es werden „hierauf gestützte“ gestrichen und „Neunten“ durch „Dritten“ ersetzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 128. unverändert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 129. Der Elfte Teil (Überleitungs- und Schlußvorschriften, §§ 173 bis 189) wird gestrichen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 129. unverändert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 130. Nach dem neuen § 232 wird angefügt:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 130. Nach dem neuen § 232 wird angefügt:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>„Viertes Kapitel<br/>Überleitungs- und Schlußvorschriften</p> <p>Erster Teil<br/>Überleitungsvorschriften<br/>zum Baugesetzbuch</p> <p>§ 233<br/>Überleitungsvorschriften<br/>für die Bauleitplanung</p> <p>(1) Ist der Entwurf des Bauleitplans vor dem (<i>Tag nach der Verkündung des Gesetzes</i>) nach § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes öffentlich ausgelegt worden, sind auf ihn die Vorschriften des § 1 des Bundesbaugesetzes über die Grundsätze der Bauleitplanung und der §§ 5, 9, 9 a und 13 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes über den Inhalt des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans weiter anzuwenden; nicht anzuwenden sind die Vorschriften über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2.</p> <p>(2) Hat vor dem (<i>Tag nach der Verkündung des Gesetzes</i>) die Beteiligung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 bis 4 des Bundesbaugesetzes begonnen, richtet sie sich auch weiterhin nach diesen Vorschriften. Hat vor dem (<i>Tag nach der Verkündung des Gesetzes</i>) die Beteiligung nach § 2 a Abs. 7 des Bundesbaugesetzes begonnen, ist diese Vorschrift auch weiterhin auf sie anzuwenden.</p> <p>(3) Hat die Gemeinde die vereinfachte Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans vor dem (<i>Tag nach der Verkündung des Gesetzes</i>) beschlossen, ist § 13 des Bundesbaugesetzes weiter anzuwenden.</p> <p>(4) Hat die Gemeinde den Antrag auf Erteilung der Genehmigung eines Bauleitplans vor dem (<i>Tag nach der Verkündung des Gesetzes</i>) gestellt, sind § 6, § 8 Abs. 3 Satz 2 und § 11 nicht anzuwenden. Hat die öffentliche Auslegung nach § 12 des Bundesbaugesetzes vor dem (<i>Tag nach der Verkündung des Gesetzes</i>) begonnen, ist § 12 nicht anzuwenden.</p> | <p>„Viertes Kapitel<br/>Überleitungs- und Schlußvorschriften</p> <p>Erster Teil<br/>Überleitungsvorschriften<br/>zum Baugesetzbuch</p> <p>§ 233<br/>Überleitungsvorschriften<br/>für die Bauleitplanung</p> <p>(1) Ist vor dem <b>1. Juli 1987</b> mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes begonnen oder der Entwurf des Bauleitplans nach § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes öffentlich ausgelegt worden, sind auf ihn die Vorschriften der §§ 1, 2 Abs. 4, §§ 5, 9, 9 a und 13 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes weiter anzuwenden.</p> <p>(2) Ist vor dem <b>1. Juli 1987</b> mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes begonnen worden, ist diese Vorschrift weiter anzuwenden. Ist vor dem <b>1. Juli 1987</b> mit der Beteiligung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 bis 4 des Bundesbaugesetzes begonnen worden, sind diese Vorschriften weiter anzuwenden. Ist vor dem <b>1. Juli 1987</b> der Entwurf des Bauleitplans nach § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes öffentlich ausgelegt worden, ist diese Vorschrift weiter anzuwenden. Ist vor dem <b>1. Juli 1987</b> mit der Beteiligung nach § 2 a Abs. 7 des Bundesbaugesetzes begonnen worden, ist diese Vorschrift weiter anzuwenden.</p> <p>(3) Ist die vereinfachte Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans vor dem <b>1. Juli 1987</b> eingeleitet worden, ist § 13 des Bundesbaugesetzes weiter anzuwenden.</p> <p>(4) Ist die Genehmigung eines Bauleitplans vor dem <b>1. Juli 1987</b> beantragt worden, sind die §§ 6, 8 Abs. 3, §§ 11 und 12 des Bundesbaugesetzes weiter anzuwenden.</p> |

## Entwurf

(5) Das Recht der Gemeinde, das Bauleitplanverfahren erneut einzuleiten, bleibt unberührt. In den Fällen des Absatzes 2 kann die Gemeinde das jeweilige Verfahren nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs erneut durchführen.

## § 234

Überleitungsvorschrift  
für den Bodenverkehr

Ist eine Genehmigung nach § 21 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes vor dem 1. August 1979 versagt worden, ist § 21 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Juli 1979 geltenden Fassung weiter anzuwenden.

## § 235

Überleitungsvorschriften  
für das Vorkaufsrecht

(1) Bei Verkaufsfällen aus der Zeit vor dem *(Tag nach der Verkündung des Gesetzes)* sind auf das Vorkaufsrecht die bisher geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes weiter anzuwenden.

(2) Satzungen, die aufgrund von § 25 des Bundesbaugesetzes erlassen worden sind, gelten als Satzungen nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 weiter.

(3) Bei Verkaufsfällen aus der Zeit vor dem 1. Januar 1977 kann sich die Gemeinde gegenüber demjenigen, der nach dem 1. Januar 1977

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

(5) unverändert

## § 234

## Überleitungsvorschriften für Veränderungssperren und für den Bodenverkehr

(1) Ist vor dem 1. Juli 1987 eine Veränderungssperre bekanntgemacht worden, kann die Gemeinde durch Änderung der Veränderungssperre die Anwendung des § 14 Abs. 1 beschließen.

(2) Ist die Genehmigung einer Veränderungssperre vor dem 1. Juli 1987 beantragt worden, ist § 16 des Bundesbaugesetzes über die Genehmigung und die Bekanntmachung weiter anzuwenden. Ist die Zustimmung nach § 17 Abs. 1 Satz 3 des Bundesbaugesetzes vor dem 1. Juli 1987 beantragt worden, ist diese Vorschrift weiter anzuwenden.

(3) Ist eine Genehmigung nach § 21 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes vor dem 1. August 1979 versagt worden, ist § 21 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Juli 1979 geltenden Fassung weiter anzuwenden.

## § 235

Überleitungsvorschriften  
für das Vorkaufsrecht

(1) Bei Verkaufsfällen aus der Zeit vor dem 1. Juli 1987 sind auf das Vorkaufsrecht die bisher geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes weiter anzuwenden.

(2) § 24 Abs. 1 Nr. 3 ist auch in Sanierungsgebieten anzuwenden, die vor dem 1. Juli 1987 im vereinfachten Verfahren (§ 5 Abs. 1 Satz 4 des Städtebauförderungsgesetzes) förmlich festgelegt worden sind. Satz 1 ist nicht anzuwenden bei Verkaufsfällen aus der Zeit vor dem 1. Juli 1987.

(3) Hat die Gemeinde die Genehmigung einer Satzung nach § 25 des Bundesbaugesetzes vor dem 1. Juli 1987 beantragt, ist § 25 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes über die Genehmigung und die Bekanntmachung weiter anzuwenden. Satzungen, die aufgrund von § 25 des Bundesbaugesetzes erlassen worden sind, gelten als Satzungen nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 weiter.

(4) Bei Verkaufsfällen aus der Zeit vor dem 1. Januar 1977 kann sich die Gemeinde gegenüber demjenigen, der nach dem 31. Dezember

## Entwurf

ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Recht erworben hat, auf das Vorkaufsrecht nur berufen, wenn dem Erwerber das Vorkaufsrecht bekannt war. Auf den Zeitpunkt der Kenntnis ist § 892 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

## § 236

Überleitungsvorschriften  
für die Regelung der baulichen  
und sonstigen Nutzung

Ist vor dem (*Tag nach der Verkündung des Gesetzes*) über die Zulässigkeit eines Vorhabens entschieden worden und ist die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden, sind die Vorschriften über Ausnahmen und Befreiungen (§ 31), über die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33), über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34) und über das Bauen im Außenbereich (§ 35) anzuwenden.

## § 237

Überleitungsvorschriften  
für das Nutzungsgebot und  
die Erhaltung baulicher Anlagen

(1) Wird ein Nutzungsgebot vor dem (*Tag nach der Verkündung des Gesetzes*) angeordnet, ist auf das Übernahmeverlangen des Eigentümers § 39c des Bundesbaugesetzes weiter anzuwenden.

(2) Im Geltungsbereich einer Satzung nach § 39h des Bundesbaugesetzes bedürfen die Nutzungsänderung (§ 172 Abs. 1 Satz 1) und die Errichtung baulicher Anlagen (§ 172 Abs. 1 Satz 2) der Genehmigung, wenn die Gemeinde dies durch Änderung der Satzung beschließt.

(3) Hat die Gemeinde die Genehmigung einer Erhaltungssatzung vor dem (*Tag nach der Verkündung des Gesetzes*) beantragt, ist § 39h des Bundesbaugesetzes weiter anzuwenden.

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

**1976** ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Recht erworben hat, auf das Vorkaufsrecht nur berufen, wenn dem Erwerber das Vorkaufsrecht bekannt war. Auf den Zeitpunkt der Kenntnis ist § 892 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

## § 236

Überleitungsvorschriften für die Regelung  
der baulichen und sonstigen Nutzung

**(1) Ist vor dem 1. Juli 1987 über die Zulässigkeit eines Vorhabens entschieden worden und ist die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden, sind die §§ 29, 31, 33 bis 37 anzuwenden.**

**(2) Ist die Genehmigung einer Satzung nach § 34 Abs. 2 oder 2a des Bundesbaugesetzes vor dem 1. Juli 1987 beantragt worden, sind diese Vorschriften weiter anzuwenden.**

**(3) Auf die Zulässigkeit von Vorhaben in Gebieten nach § 34 Abs. 2 und 2a des Bundesbaugesetzes ist § 34 Abs. 1 bis 3 anzuwenden.**

## § 237

Überleitungsvorschriften für das Baugebot,  
das Nutzungsgebot und die  
Erhaltung baulicher Anlagen

**(1) Ist die Enteignung eines Grundstücks von der Gemeinde zugunsten eines Bauwilligen gemäß § 39b Abs. 4 des Bundesbaugesetzes vor dem 1. Juli 1987 beantragt worden, ist die Enteignung nur zulässig, wenn sich der Bauwillige bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung (§ 108) verpflichtet, die Baumaßnahmen innerhalb angemessener Frist durchzuführen.**

**(2) Ist ein Nutzungsgebot vor dem 1. Juli 1987 angeordnet worden, ist auf das Übernahmeverlangen des Eigentümers § 39c des Bundesbaugesetzes weiter anzuwenden.**

**(3) Hat die Gemeinde die Genehmigung einer Erhaltungssatzung vor dem 1. Juli 1987 beantragt, ist § 39h Abs. 1 Satz 3 des Bundesbaugesetzes über die Genehmigung und die Bekanntmachung weiter anzuwenden.**

**(4) Im Geltungsbereich einer Satzung nach § 39h des Bundesbaugesetzes bedürfen die Nutzungsänderung (§ 172 Abs. 1 Satz 1) und die Errichtung baulicher Anlagen (§ 172 Abs. 1 Satz 2) der Genehmigung, wenn die Gemeinde dies durch Änderung der Satzung beschließt.**

## Entwurf

(4) Auf einen vor dem (Tag nach der Verkündung des Gesetzes) gestellten Antrag auf Erteilung der Genehmigung eines Vorhabens ist § 39h des Bundesbaugesetzes weiter anzuwenden.

## § 238

Überleitungsvorschrift  
für Entschädigungen

Wurde durch die Änderung des § 34 des Bundesbaugesetzes durch das Gesetz zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 die bis dahin zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder wesentlich geändert, ist eine Entschädigung in entsprechender Anwendung der §§ 42, 43 Abs. 1, 2, 4 und 5, §§ 44 Abs. 1 Satz 2, Abs. 3 und 4 zu gewähren; dies gilt nicht, soweit in dem Zeitpunkt, in dem nach § 44 Abs. 3 bis 5 Entschädigung verlangt werden kann, eine entsprechende Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung auch nach § 34 des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung hätte eintreten können, ohne daß die Aufhebung oder Änderung nach § 44 des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung zu entschädigen gewesen wäre.

## § 239

Überleitungsvorschriften  
für die Bodenordnung

(1) Ist die Umlegungskarte vor dem (Tag nach der Verkündung des Gesetzes) ausgelegt worden (§ 69 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes), sind die §§ 53, 55, 58 Abs. 2, § 59 Abs. 2, § 61 Abs. 1, §§ 63, 64 und 68 des Bundesbaugesetzes weiter anzuwenden. Ist vor dem (Tag nach der Verkündung des Gesetzes) eine Vorwegregelung nach § 76 des Bundesbaugesetzes getroffen worden, ist § 55 des Bundesbaugesetzes weiter anzuwenden.

(2) § 57 Satz 4 und § 58 Abs. 1 Satz 1 sind auch anzuwenden, wenn die Umlegungsstelle vor dem (Tag nach der Verkündung des Gesetzes) den Umlegungsplan durch Beschluß aufgestellt (§ 66 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes) oder eine Vorwegregelung getroffen hat (§ 76 des Bundesbaugesetzes) und die Grundstücke dabei erkennbar in Bezug auf die Flächen nach § 55 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes erschließungsbeitragspflichtig zugeteilt worden sind.

(3) Hat die Gemeinde den Beschluß über die Grenzregelung vor dem (Tag nach der Verkündung des Gesetzes) gefaßt (§ 82 des Bundesbaugesetzes), sind die §§ 80 bis 83 des Bundesbaugesetzes weiter anzuwenden.

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

(5) Ist die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung einer baulichen Anlage vor dem 1. Juli 1987 beantragt worden, ist § 39h des Bundesbaugesetzes weiter anzuwenden.

## § 238

Überleitungsvorschrift  
für Entschädigungen

Wurde durch die Änderung des § 34 des Bundesbaugesetzes durch das Gesetz zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 die bis dahin zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder wesentlich geändert, ist eine Entschädigung in entsprechender Anwendung der §§ 42, 43 Abs. 1, 2, 4 und 5, § 44 Abs. 1 Satz 2, Abs. 3 und 4 zu gewähren; dies gilt nicht, soweit in dem Zeitpunkt, in dem nach § 44 Abs. 3 bis 5 Entschädigung verlangt werden kann, eine entsprechende Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung auch nach § 34 des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung hätte eintreten können, ohne daß die Aufhebung oder Änderung nach § 44 des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung zu entschädigen gewesen wäre.

## § 239

Überleitungsvorschriften  
für die Bodenordnung

(1) Ist die Umlegungskarte vor dem 1. Juli 1987 ausgelegt worden, (§ 69 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes), sind die §§ 53, 55, 58 Abs. 2, § 59 Abs. 2, § 61 Abs. 1, §§ 63, 64 und 68 bis 70 des Bundesbaugesetzes weiter anzuwenden. Ist vor dem 1. Juli 1987 eine Vorwegregelung nach § 76 des Bundesbaugesetzes getroffen worden, ist § 55 des Bundesbaugesetzes weiter anzuwenden.

(2) § 57 Satz 4 und § 58 Abs. 1 Satz 1 sind auch anzuwenden, wenn die Umlegungsstelle vor dem 1. Juli 1987 den Umlegungsplan durch Beschluß aufgestellt (§ 66 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes) oder eine Vorwegregelung getroffen hat (§ 76 des Bundesbaugesetzes) und die Grundstücke dabei erkennbar in Bezug auf die Flächen nach § 55 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes erschließungsbeitragspflichtig zugeteilt worden sind.

(3) Hat die Gemeinde den Beschluß über die Grenzregelung vor dem 1. Juli 1987 gefaßt (§ 82 des Bundesbaugesetzes), sind die §§ 80 bis 84 des Bundesbaugesetzes weiter anzuwenden.

## Entwurf

## § 240

Überleitungsvorschrift  
für die *Veräußerungspflicht*  
der Gemeinde

Für Grundstücke, die die Gemeinde vor dem (*Tag nach der Verkündung des Gesetzes*) erworben hat, verbleibt es weiter bei der Veräußerungspflicht nach den §§ 26 und 89 des Bundesbaugesetzes und § 25 des Städtebauförderungsgesetzes. Satz 1 ist entsprechend anzuwenden, wenn die Gemeinde nach dem (*Tag nach der Verkündung des Gesetzes*) ein Grundstück nach Maßgabe des § 235 Abs. 1 erworben hat.

## § 241

Überleitungsvorschriften  
für den Härteausgleich

Hat ein Eigentümer vor dem (*Tag nach der Verkündung des Gesetzes*) unter den in § 85 Abs. 2 Nr. 1 des Städtebauförderungsgesetzes bezeichneten Voraussetzungen ein Grundstück verloren oder übereignet, ist auf einen Antrag auf Gewährung von Härteausgleich § 85 des Städtebauförderungsgesetzes weiter anzuwenden. Satz 1 ist entsprechend auf die Fälle des § 85 Abs. 2 Nr. 2 des Städtebauförderungsgesetzes anzuwenden.

## § 242

## Überleitungsvorschriften für die Erschließung

(1) Für vorhandene Erschließungsanlagen, für die eine Beitragspflicht aufgrund der bis zum 29. Juni 1961 geltenden Vorschriften nicht entstehen konnte, kann auch nach diesem Gesetzbuch kein Beitrag erhoben werden.

(2) Soweit am 29. Juni 1961 zur Erfüllung von Anliegerbeitragspflichten langfristige Verträge oder sonstige Vereinbarungen, insbesondere über das Ansammeln von Mitteln für den Straßenbau in Straßenbaukassen oder auf Sonderkonten bestanden, können die Länder ihre Abwicklung durch Gesetz regeln.

(3) § 125 Abs. 2 ist auch auf Bebauungspläne anzuwenden, die vor dem (*Tag nach der Verkündung des Gesetzes*) in Kraft getreten sind.

(4) § 127 Abs. 2 Nr. 2 und § 131 Abs. 1 sind auch auf *Wohnwege* anzuwenden, die vor dem

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

## § 240

Überleitungsvorschriften  
für die **Enteignung**

(1) § 87 Abs. 3 Satz 3 und § 88 Satz 2 sind auch in Sanierungsgebieten anzuwenden, die vor dem 1. Juli 1987 im vereinfachten Verfahren (§ 5 Abs. 1 Satz 4 des Städtebauförderungsgesetzes) förmlich festgelegt worden sind.

(2) Für Grundstücke, die die Gemeinde vor dem 1. Juli 1987 erworben hat, verbleibt es weiter bei der Veräußerungspflicht nach den §§ 26 und 89 des Bundesbaugesetzes und § 25 des Städtebauförderungsgesetzes. Satz 1 ist entsprechend anzuwenden, wenn die Gemeinde nach dem 30. Juni 1987 ein Grundstück nach Maßgabe des § 235 Abs. 1 erworben hat.

## § 241

Überleitungsvorschriften  
für den Härteausgleich

(1) Hat ein Eigentümer vor dem 1. Juli 1987 unter den in § 85 Abs. 2 Nr. 1 des Städtebauförderungsgesetzes bezeichneten Voraussetzungen ein Grundstück verloren oder übereignet, ist auf einen Antrag auf Gewährung von Härteausgleich § 85 des Städtebauförderungsgesetzes weiter anzuwenden. Satz 1 ist entsprechend auf die Fälle des § 85 Abs. 2 Nr. 2 des Städtebauförderungsgesetzes anzuwenden.

(2) Ein Verwaltungsakt nach § 85 Abs. 2 Nr. 1 oder 2 des Städtebauförderungsgesetzes kann nach dem 30. Juni 1987 nur durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung nach dem Dritten Teil des Dritten Kapitels angefochten werden.

## § 242

## Überleitungsvorschriften für die Erschließung

(1) unverändert

(2) unverändert

(3) § 125 Abs. 3 ist auch auf Bebauungspläne anzuwenden, die vor dem 1. Juli 1987 in Kraft getreten sind.

(4) § 127 Abs. 2 Nr. 2 ist auch auf **Verkehrsanlagen** anzuwenden, die vor dem 1. Juli 1987

## Entwurf

*(Tag nach der Verkündung des Gesetzes)* endgültig hergestellt worden sind. Ist vor dem *(Tag nach der Verkündung des Gesetzes)* ein Beitrag nach Landesrecht erhoben worden, so verbleibt es dabei.

(5) § 128 Abs. 1 ist auch anzuwenden, wenn der Umlegungsplan (§ 66 des Bundesbaugesetzes) oder die Vorwegregelung (§ 76 des Bundesbaugesetzes) vor dem *(Tag nach der Verkündung des Gesetzes)* ortsüblich bekanntgemacht worden ist (§ 71 des Bundesbaugesetzes).

## § 243

## Überleitungsvorschrift für die Wertermittlung

Die §§ 136 bis 144 des Bundesbaugesetzes sind bis zum Inkrafttreten der in § 199 vorgesehenen Verordnungen, längstens bis zum 1. Januar 1990, weiter anzuwenden.

## § 244

Überleitungsvorschrift für die  
Wirksamkeitsvoraussetzungen der  
Flächennutzungspläne und Satzungen

§ 214 ist auch auf Flächennutzungspläne und Satzungen anzuwenden, die vor dem *(Tag nach der Verkündung des Gesetzes)* bekanntgemacht worden sind.

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

endgültig hergestellt worden sind. Ist vor dem 1. Juli 1987 eine Beitragspflicht nach Landesrecht entstanden, so verbleibt es dabei.

(5) Ist für einen Kinderspielplatz eine Beitragspflicht bereits aufgrund der vor dem 1. Juli 1987 geltenden Vorschriften (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 und 4 des Bundesbaugesetzes) entstanden, so verbleibt es dabei. Die Gemeinde soll von der Erhebung des Erschließungsbeitrags ganz oder teilweise absehen, wenn dies aufgrund der örtlichen Verhältnisse, insbesondere unter Berücksichtigung des Nutzens des Kinderspielplatzes für die Allgemeinheit, geboten ist. Satz 2 ist auch auf vor dem 1. Juli 1987 entstandene Beiträge anzuwenden, wenn

1. der Beitrag noch nicht entrichtet ist oder
2. er entrichtet worden, aber der Beitragsbescheid noch nicht unanfechtbar geworden ist.

(6) § 128 Abs. 1 ist auch anzuwenden, wenn der Umlegungsplan (§ 66 des Bundesbaugesetzes) oder die Vorwegregelung (§ 76 des Bundesbaugesetzes) vor dem 1. Juli 1987 ortsüblich bekanntgemacht worden ist (§ 71 des Bundesbaugesetzes).

(7) Ist vor dem 1. Juli 1987 über die Stundung des Beitrags für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (§ 135 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes) entschieden und ist die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden, ist § 135 Abs. 4 dieses Gesetzbuchs anzuwenden.

## § 243

## unverändert

## § 244

Überleitungsvorschriften für die  
Wirksamkeitsvoraussetzungen der  
Flächennutzungspläne und Satzungen

(1) § 214 ist auch auf Flächennutzungspläne und Satzungen anzuwenden, die vor dem 1. Juli 1987 bekanntgemacht worden sind; unberührt bleiben die vor dem 1. Juli 1987 nach § 155a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes, Artikel 3 § 12 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 und des § 183f Abs. 1 des Bundesbaugesetzes geltend gemachten Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften.

(2) Mängel der Abwägung von Flächennutzungsplänen und Satzungen, die vor dem 1. Juli 1987 bekanntgemacht worden sind, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

## § 245

Überleitungsvorschriften für das  
Städtebauförderungsgesetz

(1) Auf städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, für die die Gemeinde gemäß § 4 Abs. 3 des Städtebauförderungsgesetzes vor dem *(Tag nach der Verkündung des Gesetzes)* den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen hat, *sind die Vorschriften dieses Gesetzbuchs anzuwenden.*

## § 245

Überleitungsvorschriften für das  
Städtebauförderungsgesetz

(1) **Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind auch anzuwenden, wenn die Gemeinde gemäß § 4 Abs. 3 des Städtebauförderungsgesetzes vor dem 1. Juli 1987 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen hat.**

(2) **Hat die Gemeinde vor dem 1. Juli 1987 ein Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren förmlich festgelegt (§ 5 Abs. 1 Satz 4 des Städtebauförderungsgesetzes), kann sie durch Änderung der Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht nach § 144 insgesamt, nach § 144 Abs. 1 oder nach § 144 Abs. 2 begründen. Hat die Gemeinde die Genehmigungspflicht nach § 144 insgesamt oder nach § 144 Abs. 2 beschlossen, teilt sie dem Grundbuchamt den Beschluß mit; sie hat hierbei die von dem Beschluß betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, daß eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk). § 54 Abs. 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden.**

(3) **Hat die Gemeinde vor dem 1. Juli 1987 die Genehmigung einer Sanierungssatzung, in der die Anwendung der §§ 6, 15 bis 23, 41 Abs. 4 bis 11 und des § 42 des Städtebauförderungsgesetzes nicht ausgeschlossen wurde, beantragt, ist § 5 Abs. 2 Satz 1 bis 4 sowie Abs. 3 des Städtebauförderungsgesetzes anstelle des § 143 Abs. 1 und 2 mit der Maßgabe anzuwenden, daß bei der ortsüblichen Bekanntmachung der Sanierungssatzung auf die §§ 152 bis 156 hinzuweisen ist.**

(4) **Auf einen vor dem 1. Juli 1987 gestellten Antrag auf Erteilung der Genehmigung nach § 15 des Städtebauförderungsgesetzes ist diese Vorschrift weiter anzuwenden.**

(5) **Teilt die Gemeinde einem Eigentümer vor dem 1. Juli 1987 gemäß § 18 Abs. 1 Satz 1 oder 2 des Städtebauförderungsgesetzes mit, daß sie den Erwerb des Grundstücks in Betracht zieht, ist § 18 des Städtebauförderungsgesetzes über das gemeindliche Grunderwerbsrecht weiter anzuwenden. Ein Verwal-**

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

(2) Der Fünfte Teil des Städtebauförderungsgesetzes (§§ 71 bis 75) ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 1987 anzuwenden.

(3) § 38 Abs. 2 Satz 2 und 3 sowie Abs. 2a, §§ 39, 40, 41 Abs. 1 bis 3, § 43 Abs. 3 und 4, §§ 44 bis 49 und § 58 des Städtebauförderungsgesetzes sind weiter anzuwenden. Nach dem 31. Dezember 1987 können *landesrechtliche Bestimmungen* an deren Stelle in Kraft treten; dies gilt nicht für die Regelungen über Sanierungs- und Entwicklungsförderungsmittel des Bundes.

Zweiter Teil  
Schlußvorschriften

## § 246

## Sonderregelung für einzelne Länder

(1) In den Ländern Berlin und Hamburg entfallen die in § 6 Abs. 1, §§ 11, 16, 17, 34 Abs. 5, § 142 Abs. 4, § 156 Abs. 3 Satz 3, § 162 Abs. 2 und § 190 Abs. 1 vorgesehenen Genehmigungen, Anzeigen oder Zustimmungen; das Land Bremen kann bestimmen, daß diese Genehmigungen, Anzeigen oder Zustimmungen entfallen.

(2) Die Länder Berlin und Hamburg bestimmen, welche Form der Rechtsetzung an die Stelle der in diesem Gesetzbuch vorgesehenen Satzungen tritt. Das Land Bremen kann eine solche Bestimmung treffen. Die Länder Berlin, Bremen und Hamburg können eine von den

tungsakt nach § 18 des Städtebauförderungsgesetzes kann nach dem 30. Juni 1987 nur durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung nach dem Dritten Teil des Dritten Kapitels angefochten werden.

(6) Die mit der Erhebung von Daten Beauftragten im Sinne des § 3 Abs. 4 des Städtebauförderungsgesetzes sind nach Maßgabe des § 138 Abs. 3 zu verpflichten, soweit sie nicht vor dem 1. Juli 1987 bereits im Sinne dieser Vorschrift verpflichtet worden sind.

(7) Satzungen, die nach den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes erlassen worden sind, und Rechtsvorschriften aufgrund des § 92 Abs. 2 des Städtebauförderungsgesetzes gelten für Zwecke der Normenkontrolle nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung als solche nach diesem Gesetzbuch.

(8) Bei den von § 165 erfaßten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen ist § 53 Abs. 5 des Städtebauförderungsgesetzes weiter anzuwenden.

(9) Wird zur zweckmäßigen Durchführung entsprechend den Zielen und Zwecken einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, die vor dem 1. Juli 1987 förmlich festgelegt worden ist, eine Änderung des Geltungsbereichs der Entwicklungsmaßnahmeverordnung erforderlich, ist § 53 in Verbindung mit § 1 des Städtebauförderungsgesetzes weiter anzuwenden.

(10) Der Fünfte Teil des Städtebauförderungsgesetzes (§§ 71 bis 75) ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 1987 anzuwenden.

(11) § 38 Abs. 2 Satz 2 und 3, §§ 39, 40, 41 Abs. 1 bis 3, § 43 Abs. 3 und 4, §§ 44 bis 49 und § 58 des Städtebauförderungsgesetzes sind weiter anzuwenden. Nach dem 31. Dezember 1987 kann **Landesrecht** an deren Stelle in Kraft treten; dies gilt nicht für die Regelungen über Sanierungs- und Entwicklungsförderungsmittel des Bundes.

Zweiter Teil  
Schlußvorschriften

## § 246

## Sonderregelungen für einzelne Länder

(1) In den Ländern Berlin und Hamburg entfallen die in § 6 Abs. 1, §§ 11, 22, 34 Abs. 5, § 143 Abs. 1, § 162 Abs. 2 und § 190 Abs. 1 vorgesehenen Genehmigungen, Anzeigen oder Zustimmungen; das Land Bremen kann bestimmen, daß diese Genehmigungen, Anzeigen oder Zustimmungen entfallen.

(2) Die Länder Berlin und Hamburg bestimmen, welche Form der Rechtsetzung an die Stelle der in diesem Gesetzbuch vorgesehenen Satzungen tritt. Das Land Bremen kann eine solche Bestimmung treffen. Die Länder Berlin, Bremen und Hamburg können eine von den

## Entwurf

§§ 12, 16 Abs. 2, § 142 Abs. 3 und § 162 Abs. 2 Satz 3 bis 5 abweichende Regelung treffen.

(3) 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.

(4) Die Senate der Länder Berlin, Bremen und Hamburg werden ermächtigt, die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Zuständigkeit von Behörden dem besonderen Verwaltungsaufbau ihrer Länder anzupassen.

(5) Das Land Hamburg gilt für die Anwendung dieses Gesetzbuchs auch als Gemeinde.

(6) Soweit Landesrecht, das vor dem (Datum des 5. Jahrestages des auf die Verkündung des Gesetzes folgenden Tages) in Kraft tritt,

1. die Erhebung von Erschließungsbeiträgen abweichend von den Vorschriften des Zweiten Abschnitts des Sechsten Teils des Ersten Kapitels,
2. das Enteignungsverfahren abweichend von den Vorschriften des Dritten Abschnitts des Fünften Teils des Ersten Kapitels oder
3. den Ausgleichsbetrag abweichend von den §§ 155 und 156

regelt, geht es den Vorschriften dieses Gesetzbuchs vor. Weiterhin anwendbar bleiben auch in den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 die Vorschriften über die Beitragserhebungspflicht (§ 127 Abs. 1), die beitragsfähigen Erschließungsanlagen (§ 127 Abs. 2), die berücksichtigungsfähigen Maßnahmen und deren Kosten (§ 128 Abs. 1), die Erforderlichkeit der Erschließungsanlagen (§ 129 Abs. 1 Satz 1), die Beteiligung der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand (§ 129 Abs. 1 Satz 3) sowie über die Stundung des Beitrags für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (§ 135 Abs. 4) und den teilweisen oder vollständigen Erlass des Erschließungsbeitrags (§ 135 Abs. 5); über die Erforderlichkeit der Erschließungsanlagen (§ 129 Abs. 1 Satz 1) können die Länder Näheres regeln. Schließt in den Fällen des Satzes 1 Nr. 3 die landesrechtliche Bestimmung nicht an die Werterhöhung des Grundstücks (§ 154) an, muß im Landesrecht auch die Anwendung des § 152 Abs. 2 Satz 2 sowie der §§ 153 und 154 ausgeschlossen werden. Von der Befugnis nach den einzelnen Nummern des Satzes 1 kann jeweils nur im ganzen Gebrauch gemacht werden.

## § 247

## Berlin-Klausel

Dieses Gesetzbuch gilt nach Maßgabe des § 12 Abs. 1 und des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin. Rechtsverordnungen, die aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.“

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

§§ 12, 16 Abs. 2, § 22 Abs. 3 Satz 3 und 4, § 143 Abs. 2 und § 162 Abs. 2 Satz 3 bis 5 abweichende Regelung treffen.

(3) unverändert

(4) unverändert

(5) unverändert

**Absatz 6 entfällt**

## § 247

unverändert

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

## Artikel 2

## Anpassung sonstigen Bundesrechts

1. Das Städtebauförderungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2318, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. November 1984 (BGBl. I S. 1321), wird aufgehoben.
2. Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221) wird gestrichen.
3. Das Raumordnungsgesetz vom 8. April 1965 (BGBl. I S. 306), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Juni 1980 (BGBl. I S. 649), wird wie folgt geändert:
  - a) In § 3 Abs. 2 Satz 2 wird „Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 341)“ durch „Baugesetzbuchs“ ersetzt.
  - b) In § 5 Abs. 1 Satz 5 wird „Bundesbaugesetzes“ durch „Baugesetzbuchs“ ersetzt.
4. Das Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210) wird wie folgt geändert:
  - a) In § 5 Abs. 2 wird „§ 137 des Bundesbaugesetzes eingerichtete und örtlich zuständige“ durch „§ 192 des Baugesetzbuchs eingerichtete“ ersetzt.
  - b) In § 3 Abs. 2 Satz 1 und § 16 Abs. 4 Satz 2 wird „Bundesbaugesetzes“ durch „Baugesetzbuchs“ ersetzt.
5. Das Zweite Wohnungsbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1284, 1661) wird wie folgt geändert:
  - a) In § 26 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 wird „Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz“ durch „städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ ersetzt.
  - b) In § 30 wird „, insbesondere auch unter Berücksichtigung des Bundesprogramms für städtebauliche Maßnahmen,“ gestrichen.
6. In § 11 Abs. 2 Satz 3 des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 1978 (BGBl. I S. 933), das zuletzt durch Artikel 3 Nr. 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1912) geändert worden ist, wird „Städtebauförderungsgesetz“ durch „Baugesetzbuch“ ersetzt.
7. Nach § 29 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2330-8, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 24 des Gesetzes vom 23. August 1976 (BGBl. I S. 2429) geändert worden ist, wird eingefügt:

## Artikel 2

## Anpassung sonstigen Bundesrechts

1. unverändert
2. unverändert
3. unverändert
4. unverändert
5. Das Zweite Wohnungsbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1284, 1661) wird wie folgt geändert:
  - a) In § 26 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 wird „Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz“ durch „Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ ersetzt.
  - b) unverändert
6. unverändert
7. Nach § 29 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2330-8, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 10 Abs. 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 1985 (BGBl. I S. 2355) geändert worden ist, wird eingefügt:

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

## „§ 29 a

## Städtebauliche Maßnahmen

(1) Die Tätigkeit als Beauftragter der Gemeinde bei der Vorbereitung oder Durchführung einer städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme, insbesondere als Sanierungsträger oder als Entwicklungsträger, sowie als Betreuer von Eigentümern bei der Durchführung von städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen gilt bei einem als gemeinnützig oder als Organ der staatlichen Wohnungspolitik nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz anerkannten Unternehmen als ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen Zwecken im Sinne des § 1 Abs. 2, des § 6 Abs. 1 und des § 28 Abs. 2 dienend.

(2) Aufgabe eines Organs der staatlichen Wohnungspolitik kann es nach seiner Satzung auch sein, strukturverbessernde oder städtebauliche Maßnahmen zu fördern, vorzubereiten, zu betreuen, durchzuführen oder die Durchführung der Maßnahmen zu leiten.“

8. In § 1 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 des Zwölften Bundesmietengesetzes vom 3. August 1982 (BGBl. I S. 1106, 1107) wird „§ 137 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2257, 3617), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949),“ durch „§ 192 des Baugesetzbuchs“ ersetzt.

9. § 47 Abs. 1 Nr. 1 der Verwaltungsgerichtsordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 340-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, die zuletzt durch Gesetz vom 20. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1834) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

- a) „Vorschriften des Bundesbaugesetzes“ wird durch „Vorschriften des Baugesetzbuchs“ ersetzt.
- b) „§ 188 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes“ wird durch „§ 246 Abs. 2 des Baugesetzbuchs“ ersetzt.

## „§ 29 a

## unverändert

8. unverändert

9. § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 340-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, die zuletzt durch Artikel 3 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. August 1986 (BGBl. I S. 1446) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Nr. 1 wird „Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes“ durch „Vorschriften des Baugesetzbuchs“ und „§ 188 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes und auf Grund des § 92 Abs. 2 des Städtebauförderungsgesetzes“ durch „§ 246 Abs. 2 des Baugesetzbuchs“ ersetzt.

b) Folgender neuer Absatz 7 wird eingefügt:

„(7) Die Nichtvorlage nach Absatz 5 kann durch Beschwerde angefochten werden. Für das Beschwerdeverfahren gilt § 132 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 und Abs. 5 Satz 3 entsprechend. In der Beschwerdeschrift muß die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung, von der die angefochtene Entscheidung abweicht, bezeichnet werden. Das Bundesverwaltungsgericht entscheidet durch Beschluß. Ist die Beschwerde begründet oder hat das Oberverwaltungsgericht ihr abgeholfen, entscheidet das Bundesverwaltungsgericht über die Rechtsfrage. Hat das Oberverwaltungsge-

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

**richt die Rechtsfrage abweichend beantwortet und beruht seine Entscheidung auf der Abweichung, verweist das Bundesverwaltungsgericht die Sache an das Oberverwaltungsgericht zurück, das unter Aufhebung seiner Entscheidung neu entscheidet.“**

**c) Der bisherige Absatz 7 wird Absatz 8.**

10. In § 3 Nr. 1 Buchstabe m des Rechtspflegergesetzes vom 5. November 1969 (BGBl. I S. 2065), das zuletzt durch § 26 des Gesetzes vom 8. März 1985 (BGBl. I S. 535) geändert worden ist, wird „Bundesbaugesetzes“ durch „Baugesetzbuchs“ ersetzt.
  11. In § 12 Abs. 2 des Hypothekendarlehenbankgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 7628-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Mai 1980 (BGBl. I S. 584) geändert worden ist, wird „§§ 136 bis 144 des Bundesbaugesetzes“ durch „§§ 192 bis 199 des Baugesetzbuchs“ ersetzt.
  12. Das Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1974 (BGBl. I S. 2413, 2908), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. Juni 1980 (BGBl. I S. 649), wird wie folgt geändert:
    - a) In § 9 Abs. 7 wird „(§§ 9, 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 — Bundesgesetzbl. I S. 341)“ durch „§ 9 des Baugesetzbuchs“ ersetzt.
    - b) § 17 Abs. 3 wird wie folgt geändert:
      - aa) In Satz 1 wird „Bundesbaugesetzes“ durch „Baugesetzbuchs“ ersetzt.
      - bb) Satz 3 wird wie folgt gefaßt:  
„In diesen Fällen gelten die §§ 40, 43 Abs. 1, 2, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 1 bis 4 des Baugesetzbuchs.“
  13. Das Personenbeförderungsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 9240-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Februar 1983 (BGBl. I S. 196), wird wie folgt geändert:
    - a) In § 28 Abs. 3 Satz 1 wird „Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 341)“ durch „Baugesetzbuchs“ ersetzt.
    - b) In § 29 Abs. 6 Satz 1 wird „§§ 40, 44 a, 44 b Abs. 1, 2, 4 und 5 sowie § 44 c Abs. 1 und 2 des Bundesbaugesetzes“ durch „§§ 40, 43 Abs. 1, 2, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 1 bis 4 des Baugesetzbuchs“ ersetzt.
10. In § 3 Nr. 1 Buchstabe m des Rechtspflegergesetzes vom 5. November 1969 (BGBl. I S. 2065), das zuletzt durch Artikel 3 Abs. 5 des Gesetzes vom 15. August 1986 (BGBl. I S. 1446) geändert worden ist, wird „Bundesbaugesetzes“ durch „Baugesetzbuchs“ ersetzt.
  11. In § 12 Abs. 2 des Hypothekendarlehenbankgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 7628-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25. Juli 1986 (BGBl. I S. 1169) geändert worden ist, wird „§§ 136 bis 144 des Bundesbaugesetzes“ durch „§§ 192 bis 199 des Baugesetzbuchs“ ersetzt.
  12. unverändert
  13. unverändert

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

14. Das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30. März 1971 (BGBl. I S. 282), zuletzt geändert durch Artikel 43 des Gesetzes vom 14. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3341), wird wie folgt geändert:

- a) In § 5 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 Nr. 2 wird jeweils „Bundesbaugesetzes“ durch „Baugesetzbuchs“ ersetzt.
- b) In § 8 Abs. 2 wird „Bundesbaugesetzes“ durch „Baugesetzbuchs“ ersetzt.

15. Das Einkommensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juni 1985 (BGBl. I S. 977), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 1985 (BGBl. I S. 1153), wird wie folgt geändert:

- a) Dem § 6 b wird folgender Absatz angefügt:

„(7) Werden Wirtschaftsgüter im Sinne des Absatzes 1 zum Zweck der Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen an einen der in Satz 3 bezeichneten Erwerber übertragen, sind die Absätze 1 bis 6 mit der Maßgabe anzuwenden, daß

- 1. die Fristen des Absatzes 3 Satz 2, 3 und 5 sich jeweils um fünf Jahre verlängern und
- 2. an die Stelle der in Absatz 4 Nr. 2 bezeichneten Frist von sechs Jahren eine Frist von zwei Jahren tritt.

Nummer 1 gilt nicht für den Abzug von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Anteilen an Kapitalgesellschaften oder Schiffen. Erwerber im Sinne des Satzes 1 sind Gebietskörperschaften, Gemeindeverbände, Verbände im Sinne des § 166 Abs. 4 des Baugesetzbuchs, Planungsverbände nach § 205 des Baugesetzbuchs, Sanierungsträger nach § 157 des Baugesetzbuchs, Entwicklungsträger nach § 167 des Baugesetzbuchs sowie Erwerber, die städtebauliche Sanierungsmaßnahmen als Eigentümer selbst durchführen (§ 144 Abs. 2 und § 145 Abs. 1 des Baugesetzbuchs).“

- b) § 51 Abs. 1 Nr. 2 wird wie folgt geändert:

- aa) In Buchstabe r, Doppelbuchstabe bb) wird „§ 39e des Bundesbaugesetzes und des § 43 Abs. 3 Satz 2 des Städtebauförderungsgesetzes“ durch „§ 177 des Baugesetzbuchs sowie für bestimmte Maß-

14. unverändert

15. Das Einkommensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. April 1986 (BGBl. I S. 441), zuletzt geändert durch § 8 des Gesetzes vom 21. Juli 1986 (BGBl. I S. 1070), wird wie folgt geändert:

- a) Dem § 6 b werden folgende Absätze angefügt:

„(7) Werden Wirtschaftsgüter im Sinne des Absatzes 1 zum Zweck der Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen an einen der in Satz 3 bezeichneten Erwerber übertragen, sind die Absätze 1 bis 6 mit der Maßgabe anzuwenden, daß

- 1. unverändert
- 2. unverändert

Nummer 1 gilt nicht für den Abzug von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Anteilen an Kapitalgesellschaften oder Schiffen. Erwerber im Sinne des Satzes 1 sind Gebietskörperschaften, Gemeindeverbände, Verbände im Sinne des § 166 Abs. 4 des Baugesetzbuchs, Planungsverbände nach § 205 des Baugesetzbuchs, Sanierungsträger nach § 157 des Baugesetzbuchs, Entwicklungsträger nach § 167 des Baugesetzbuchs sowie Erwerber, die städtebauliche Sanierungsmaßnahmen als Eigentümer selbst durchführen (§ 147 Abs. 2 und § 148 Abs. 1 des Baugesetzbuchs).

(8) Absatz 7 ist nur anzuwenden, wenn die nach Landesrecht zuständige Behörde bescheinigt, daß die Übertragung der Wirtschaftsgüter zum Zweck der Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen an einen der in Absatz 7 Satz 3 bezeichneten Erwerber erfolgt ist.“

- b) unverändert

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

nahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat," ersetzt.

- bb) In Buchstabe x wird „§ 39 e des Bundesbaugesetzes und des § 43 Abs. 3 Satz 2 des Städtebauförderungsgesetzes“ durch „§ 177 des Baugesetzbuchs sowie für bestimmte Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat," ersetzt.

16. Dem § 7 des Kapitalverkehrsteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. November 1972 (BGBl. I S. 2129), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 16. August 1977 (BGBl. I S. 1586) geändert worden ist, wird folgender Absatz angefügt:

„(5) Von der Besteuerung ausgenommen sind die in § 2 bezeichneten Rechtsvorgänge bei Kapitalgesellschaften, die nach Satzung und tatsächlicher Geschäftsführung ausschließlich der Vorbereitung oder Durchführung von städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen dienen. Fallen die Voraussetzungen für die Ausnahme von der Besteuerung fort, bevor die städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen abgeschlossen sind, werden damit auch die Rechtsvorgänge steuerpflichtig, die sich innerhalb der letzten fünf Jahre vor dem Fortfall der Voraussetzungen ereignet ha-

16. Dem § 7 des Kapitalverkehrsteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. November 1972 (BGBl. I S. 2129), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 19. Dezember 1985 (BGBl. I S. 2436) geändert worden ist, wird folgender Absatz angefügt:

(5) unverändert

17. Das Vermögensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. März 1985 (BGBl. I S. 558) wird wie folgt geändert:

- a) In § 3 Abs. 1 wird am Ende der Nummer 17 der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Nummer angefügt:

„18. Unternehmen in der Rechtsform einer juristischen Person, deren Tätigkeit sich auf die Erfüllung der Aufgaben nach § 157 oder § 167 des Baugesetzbuchs vom (Zeitpunkt der Bekanntmachung des Baugesetzbuchs) (BGBl. I S. ...) beschränkt und die nicht selbst als Bauunternehmen tätig oder von einem Bauunternehmen abhängig sind.“

17. Das Vermögensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. März 1985 (BGBl. I S. 558), geändert durch Artikel 3 Nr. 3 des Gesetzes vom 20. Februar 1986 (BGBl. I S. 297), wird wie folgt geändert:

- a) In § 3 Abs. 1 wird am Ende der Nummer 17 der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Nummer angefügt:

„18. Unternehmen in der Rechtsform einer juristischen Person, deren Tätigkeit sich auf die Erfüllung der Aufgaben nach § 157 oder § 167 des Baugesetzbuchs beschränkt und die nicht selbst als Bauunternehmen tätig oder von einem Bauunternehmen abhängig sind.“

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

- b) In § 25 wird „1984“ durch „*(Jahreszahl des Tages nach der Verkündung des Gesetzes)*“ ersetzt.
18. Das Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Mai 1985 (BGBl. I S. 845) wird wie folgt geändert:
- a) Dem § 102 Abs. 1 wird angefügt:
- „Die Sätze 1 und 2 finden auf Beteiligungen an Gesellschaften im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 18 des Vermögensteuergesetzes keine Anwendung.“
- b) In § 124 Abs. 1 wird „1984“ durch „*(Jahreszahl des Tages nach der Verkündung des Gesetzes)*“ ersetzt.
19. Das Körperschaftsteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 1984 (BGBl. I S. 217), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 14. Dezember 1984 (BGBl. I S. 1493), wird wie folgt geändert:
- a) In § 5 Abs. 1 wird am Ende der Nummer 16 der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Nummer angefügt:
- „17. Unternehmen in der Rechtsform einer juristischen Person, deren Tätigkeit sich auf die Erfüllung der Aufgaben nach § 157 oder § 167 des Baugesetzbuchs vom *(Zeitpunkt der Bekanntmachung des Baugesetzbuchs)* (BGBl. I S. ...) beschränkt und die nicht selbst als Bauunternehmen tätig oder von einem Bauunternehmen abhängig sind.“
- b) Dem § 54 wird folgender Absatz angefügt:
- „(13) § 5 Abs. 1 Nr. 17 gilt erstmals für den Veranlagungszeitraum *(Jahreszahl des Tages nach der Verkündung des Gesetzes)*.“
20. Das Gewerbesteuerengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1984 (BGBl. I S. 657), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 14. Dezember 1984 (BGBl. I S. 1493), wird wie folgt geändert:
- a) In § 3 wird am Ende der Nummer 21 der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Nummer angefügt:
- „22. Unternehmen in der Rechtsform einer juristischen Person, deren Tätigkeit sich auf die Erfüllung der Aufgaben nach § 157 oder § 167 des Baugesetzbuchs vom *(Zeitpunkt der Bekanntmachung des Baugesetzbuchs)* (BGBl. I S. ...) beschränkt und die nicht selbst als Bauunternehmen tätig oder von einem Bauunternehmen abhängig sind.“
- b) In § 25 wird „1984“ durch „1987“ ersetzt.
18. Das Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Mai 1985 (BGBl. I S. 845), **geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 1985 (BGBl. I S. 2436)**, wird wie folgt geändert:
- a) unverändert
- b) In § 124 Abs. 1 wird „1984“ durch „1987“ ersetzt.
19. Das Körperschaftsteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 1984 (BGBl. I S. 217), zuletzt geändert durch Artikel 3 Nr. 1 des Gesetzes vom 20. Februar 1986 (BGBl. I S. 297), wird wie folgt geändert:
- a) In § 5 Abs. 1 wird am Ende der Nummer 16 der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Nummer angefügt:
- „17. Unternehmen in der Rechtsform einer juristischen Person, deren Tätigkeit sich auf die Erfüllung der Aufgaben nach § 157 oder § 167 des Baugesetzbuchs beschränkt und die nicht selbst als Bauunternehmen tätig oder von einem Bauunternehmen abhängig sind.“
- b) Dem § 54 wird folgender Absatz angefügt:
- „(13) § 5 Abs. 1 Nr. 17 gilt erstmals für den Veranlagungszeitraum 1987.“
20. Das Gewerbesteuerengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1984 (BGBl. I S. 657), zuletzt geändert durch Artikel 3 Nr. 2 des Gesetzes vom 20. Februar 1986 (BGBl. I S. 297), wird wie folgt geändert:
- a) In § 3 wird am Ende der Nummer 21 der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgende Nummer angefügt:
- „22. Unternehmen in der Rechtsform einer juristischen Person, deren Tätigkeit sich auf die Erfüllung der Aufgaben nach § 157 oder § 167 des Baugesetzbuchs beschränkt und die nicht selbst als Bauunternehmen tätig oder von einem Bauunternehmen abhängig sind.“

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

## b) § 36 wird wie folgt gefaßt:

„Die vorstehende Fassung dieses Gesetzes ist erstmals für den Erhebungszeitraum (Jahreszahl des Tages nach der Verkündung des Gesetzes) anzuwenden.“

## b) § 36 wird wie folgt gefaßt:

„Die vorstehende Fassung dieses Gesetzes ist erstmals für den Erhebungszeitraum 1987 anzuwenden.“

21. In § 85 Abs. 3 des Bundesberggesetzes vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310) wird „§ 144 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes“ durch „§ 199 Abs. 1 des Baugesetzbuchs“ ersetzt. 21. unverändert

22. Das Grundstückverkehrsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 7810-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 199 des Gesetzes vom 2. März 1974 (BGBl. I S. 469), wird wie folgt geändert: 22. unverändert

a) In § 4 Nr. 4 wird „Bundesbaugesetzes“ durch „Baugesetzbuchs“ ersetzt.

b) In § 8 Nr. 1 wird „Bundesbaugesetzes“ durch „Baugesetzbuchs“ ersetzt.

23. In § 44 Abs. 7 Satz 1 des Flurbereinigungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch § 24 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 1982 (BGBl. I S. 1777), wird „Bundesbaugesetzes“ durch „Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs“ ersetzt. 23. unverändert

24. Das Reichssiedlungsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 2331-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. März 1976 (BGBl. I S. 533), wird wie folgt geändert: 24. unverändert

## a) In § 1 wird nach Absatz 1 eingefügt:

„(1 a) Ein Siedlungsunternehmen im Sinne des Absatzes 1 kann auch als Beauftragter der Gemeinde bei der Vorbereitung oder Durchführung einer städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme, insbesondere als Sanierungs- oder Entwicklungsträger, sowie als Betreuer von Eigentümern bei der Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen, tätig werden.“

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

## Entwurf

## Beschlüsse des 16. Ausschusses

b) Dem § 4 Abs. 2 wird angefügt:

„Hat der Eigentümer das Grundstück an eine Körperschaft des öffentlichen Rechts verkauft, kann das Vorkaufsrecht abweichend von Satz 1 zu den in § 1 Abs. 1 b genannten Zwecken ausgeübt werden. Die Körperschaft des öffentlichen Rechts ist vor Ausübung des Vorkaufsrechts zu hören. Das Vorkaufsrecht kann nicht ausgeübt werden, wenn sie das Grundstück für die ihr obliegenden Aufgaben benötigt.“

25. Die Verordnung über die Kosten der Ordnungsmaßnahmen nach § 41 Abs. 2 des Städtebauförderungsgesetzes vom 20. Januar 1976 (BGBl. I S. 174), geändert durch Verordnung vom 27. November 1978 (BGBl. I S. 1833), wird aufgehoben.

25. unverändert

26. Die Verordnung über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach den §§ 41 und 42 des Städtebauförderungsgesetzes vom 6. Februar 1976 (BGBl. I S. 273) wird aufgehoben.

26. unverändert

27. Die Verordnung über Garagen- und Einstellplätze vom 17. Februar 1939 (RGBl. I S. 219) in der Fassung des Erlasses vom 13. September 1944 (RABl. I S. 325) wird als Bundesrecht aufgehoben.

## Artikel 3

**Bekanntmachung des Baugesetzbuchs**

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau kann den Wortlaut des Baugesetzbuchs im Bundesgesetzblatt bekanntmachen.

## Artikel 3

**Bekanntmachung des Baugesetzbuchs**

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau kann den Wortlaut des Baugesetzbuchs im Bundesgesetzblatt bekanntmachen und dabei Unstimmigkeiten des Wortlauts berichten.

## Artikel 4

**Berlin-Klausel**

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 12 Abs. 1 und des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

## Artikel 4

unverändert

## Artikel 5

**Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am *Tage nach der Verkündung* in Kraft.

## Artikel 5

**Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am **1. Juli 1987** in Kraft.

**Bericht der Abgeordneten Conradi, Dörflinger, Magin und Reschke****Inhaltsverzeichnis**

|                                                                  | Seite |
|------------------------------------------------------------------|-------|
| <b>I. Allgemeines</b> .....                                      | 116   |
| 1. Ausschußüberweisung .....                                     | 116   |
| 2. Planspiel und Anhörung .....                                  | 116   |
| 3. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse .....             | 119   |
| 4. Gang der Beratungen im federführenden Ausschuß .....          | 124   |
| <b>II. Grundsätzliche Beurteilung des Gesetzentwurfs</b> .....   | 124   |
| 1. Koalitionsfraktionen .....                                    | 124   |
| 2. Fraktion der SPD .....                                        | 126   |
| 3. Fraktion DIE GRÜNEN .....                                     | 127   |
| <b>III. Zu den Schwerpunkten des Gesetzentwurfs</b> .....        | 128   |
| 1. Bauleitplanung .....                                          | 128   |
| 2. Zulässigkeit von Vorhaben .....                               | 130   |
| 3. Bürgerbeteiligung .....                                       | 133   |
| 4. Verhältnis Staat/Gemeinde .....                               | 134   |
| 5. Bestandskraft der Bauleitpläne .....                          | 134   |
| 6. Vorkaufsrechte .....                                          | 135   |
| 7. Sanierung .....                                               | 136   |
| 8. Stadterhaltung .....                                          | 137   |
| 9. Wertermittlung .....                                          | 137   |
| 10. Umweltschutz .....                                           | 139   |
| 11. Standortsicherung der Betriebe/Gemengelage-Problematik ..... | 141   |
| 12. Mittelstand .....                                            | 141   |
| 13. Sport .....                                                  | 142   |
| 14. Fremdenverkehr .....                                         | 143   |
| 15. Kinderspielplätze und Wohnwege .....                         | 144   |
| 16. Brachflächenproblematik .....                                | 145   |
| a) Gebote (Rekultivierungs- und Nutzungsgebot) .....             | 145   |
| b) Sanierung/Enteignung .....                                    | 146   |
| 17. Städtebauliche Rahmenplanung .....                           | 146   |
| 18. Fachplanungen .....                                          | 147   |
| 19. Städtebauliche Verträge .....                                | 148   |
| 20. Freiwillige Umlegung und Grunderwerbsteuer .....             | 149   |
| 21. Mischfinanzierung .....                                      | 149   |
| 22. Baunutzungsverordnung .....                                  | 150   |
| <b>IV. Zu den einzelnen Vorschriften</b> .....                   | 151   |

## I. Allgemeines

### 1. Ausschußüberweisung

Der Bundestag hat den Entwurf eines Gesetzes über das Baugesetzbuch — Drucksache 10/4630 — in seiner 188. Sitzung am 17. Januar 1986 in erster Lesung beraten und dem Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur federführenden Beratung sowie dem Innenausschuß, dem Rechtsausschuß, dem Ausschuß für Wirtschaft, dem Ausschuß für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, dem Ausschuß für Verkehr und dem Haushaltsausschuß zur Mitberatung überwiesen. Der Bundestagspräsident hat diese Überweisung gemäß § 80 Abs. 3 GO mit Schreiben vom 21. Februar 1986 auf die Stellungnahme des Bundesrates zu dem genannten Gesetzentwurf — Drucksache 10/5027 — und mit Schreiben vom 14. März 1986 auf die Gegenäußerung der Bundesregierung zu dieser Stellungnahme des Bundesrates — Drucksache 10/5111 — erweitert. In seiner 216. Sitzung am 15. Mai 1986 hat der Bundestag diese Vorlagen nachträglich dem Finanzausschuß und in seiner 225. Sitzung am 26. Juni 1986 dem neu konstituierten Ausschuß für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit zur Mitberatung überwiesen. Der Sportausschuß hat sich zusätzlich gutachtlich beteiligt.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hatte sich bereits vor der Überweisung des Gesetzentwurfs informell mit dem Vorhaben der Bundesregierung, ein Baugesetzbuch zu erarbeiten, in mehreren Sitzungen befaßt. So hat sich der Ausschuß in der 25. Sitzung am 7. November 1984 über die Vorschläge der vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur Vorbereitung des Baugesetzbuchs eingesetzten Arbeitsgruppen und Gesprächskreise informiert (vgl. Materialien zum Baugesetzbuch, Berichte der Arbeitsgruppen und Gesprächskreise zum Baugesetzbuch, Schriftenreihe 03 des BMBau, Heft Nr. 03.108). In der 44. Sitzung am 11. September 1985 und in der 50. Sitzung am 13. November 1985 ließ sich der Ausschuß über die Konzeption des Planspiels, das das Deutsche Institut für Urbanistik, Berlin (DIFU) im Auftrag des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau für die parlamentarische Beratung des Baugesetzbuchs vorbereitete, berichten.

### 2. Planspiel und Anhörung

Nach der Überweisung der Vorlagen hat der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zunächst in einem Planspiel und in einer öffentlichen Anhörung von Verbänden, Wissenschaftlern und Praktikern eine Grundlage für die Ausschußberatungen geschaffen.

Das Planspiel, das unter der wissenschaftlichen Betreuung des DIFU von Verwaltungsangehörigen der

Städte Essen, Kassel, Esslingen, Peine, Oberhaching und Westerland (Sylt), des Landkreises Nordfriesland und des Regierungspräsidiums Kassel durchgeführt wurde, ist dem Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau am 12. März 1986 in Essen präsentiert worden. Ziel des Planspiels war es, durch künftige Anwender des Gesetzes überprüfen zu lassen, ob und inwieweit die vorgesehenen Änderungen und Neuregelungen im Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz praktikabel, problemangemessen und wirksam sind. Der Ausschuß hat die Ergebnisse des Planspiels mit den Vertretern der Planspielgemeinden erörtert und vertieft.

Die Planspieler haben nach der Präsentation folgende Zusammenfassung gegeben:

Zahlreiche Korrekturen am bisherigen Recht sind sinnvoll und praxisgerecht formuliert. Ob jedoch die im politischen Raum formulierten, z. T. sehr weit gesteckten Erwartungen und Ansprüche vom Baugesetzbuch eingelöst werden können, wird von allen Planspielfachleuten skeptisch beurteilt.

Zu den einzelnen Themenfeldern hat das Planspiel folgende Ergebnisse erbracht:

#### 1. Aufstellungsverfahren der Bauleitpläne

Die Veränderungen bei den Verfahrensvorschriften werden von den Planspielgemeinden weitgehend gebilligt. Die Praxis der Bürgerbeteiligung wird sich nach Einschätzung der Planspieler durch das neue Recht nicht vermindern. Allerdings ist durch die Neufassung keine nennenswerte Beschleunigung des Aufstellungsverfahrens von Bauleitplänen zu erwarten. Entscheidend für lange Verfahrenszeiten sind in der Regel nicht formelle Verfahrensschritte, sondern inhaltliche Konflikte und notwendige Abstimmungsprozesse. Die Umwandlung der Genehmigungspflicht für Bebauungspläne in eine Anzeigepflicht wird von den Planspielern in der vorgesehenen Form abgelehnt, da die Neuregelung für die Praxis keine Vorteile, sondern eher Nachteile bringt.

#### 2. Inhalt der Bauleitpläne

Die vorgelegten Änderungen im Bereich der Planinhalte werden überwiegend begrüßt. Bei den Festsetzungen für luftverunreinigende Stoffe und für Vorkehrungen gegen umweltschädliche Auswirkungen sollte allerdings die bisherige Rechtslage beibehalten werden. Die Planspielgemeinden fordern darüber hinaus die Einführung der Möglichkeit, Zwischennutzungen festzulegen und städtebaulich unverträgliche Nutzungen gänzlich auszuschließen.

#### 3. Sicherung der Bauleitplanung

Die Erweiterung der Veränderungssperre auf alle planungsrechtlich zu genehmigenden Vorhaben sowie die Neufassung der Vorschriften zu Teilungsgenehmigungen von Grundstücken werden

begrüßt. Allerdings wird gefordert, die Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht für Veränderungsperren entfallen zu lassen.

#### 4. Bestandskraft von Bebauungsplänen

Die Planspielgemeinden fordern dringend eine Regelung zur Heilung von Formfehlern in Bebauungsplänen nach Ablauf eines Jahres, die über das geltende Recht hinausgeht. Die Heilung muß insbesondere auch für bereits vorhandene Pläne gelten. Die Vorschläge zur Einführung einer Nichtvorlagebeschwerde zum Bundesverwaltungsgericht für Entscheidungen nach § 47 VwGO werden unterstützt.

#### 5. Gemeindliche Vorkaufsrechte

Die sachliche und räumliche Einschränkung des Anwendungsbereichs der gemeindlichen Vorkaufsrechte wird nur teilweise gebilligt. Insbesondere wird die Beibehaltung eines Vorkaufsrechts für Tausch- und Ersatzland gefordert. Zur Ausgestaltung der Vorschriften im einzelnen werden Verbesserungsvorschläge gemacht.

#### 6. Zulässigkeit von Vorhaben

Die Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten wird von den Gemeinden positiv eingeschätzt. Ebenso wird das Grundanliegen des Gesetzgebers, die Genehmigung von Vorhaben während der Planaufstellung zu erleichtern, befürwortet. Die vorgeschlagene Gesetzesformulierung hierzu wird jedoch abgelehnt. Die Neufassung der Vorschriften zur Genehmigung von Bauvorhaben im nicht überplanten Innenbereich bringt der Praxis eher Schwierigkeiten als Erleichterungen. Insbesondere wird der neue § 34 Abs. 3, der die Erweiterung von Betrieben erleichtern soll, für ungeeignet gehalten, um das gesteckte Ziel zu erreichen. Für die Einführung der Splittersiedlungssatzung nach § 34 Abs. 4 und 5 einschließlich der Verknüpfung mit Festsetzungen nach § 9 wird in den Planspielgemeinden kein Bedarf gesehen.

#### 7. Recht der Bodenordnung (Umlegung, Grenzregelung)

Die Überarbeitung des Bodenordnungsrechts wird im Grundsatz für sachgerecht gehalten. Sofern noch einige Ergänzungsvorschläge berücksichtigt werden, kann das Recht der Umlegung und Grenzregelung als sehr gut praktikabel bezeichnet werden.

#### 8. Erschließungsbeitragsrecht

Die Ergänzungen und Änderungen des Erschließungsbeitragsrechts werden begrüßt und für sachgerecht gehalten. Sie arbeiten im wesentlichen die Probleme der letzten Jahre auf. Zu einzelnen Vorschriften werden von den Planspielgemeinden Verbesserungen vorgeschlagen.

#### 9. Stadterneuerung und Stadterhaltung

Die Neufassung der ehemals im Städtebauförderungsgesetz enthaltenen Vorschriften sowie die Vorschriften über Erhaltungssatzungen und Gebote werden insgesamt als praxisgerecht und praktikabel eingeschätzt. Die Vorschriften über das vereinfachte Sanierungsverfahren sollten noch ergänzt werden. Der Rückzug des Bundes

aus der finanziellen Mitverantwortung für die Städtebauförderung wird negativ bewertet.

#### 10. Innenentwicklung, Rahmenplanung, Stadtökologie

Die Planspielgemeinden fordern für die Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und für die Einschränkung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an den Stadträndern zusätzliche Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan. Auch im unbeplanten Innenbereich sollte durch eine Änderung des § 34 Abs. 1 die Abwehr von Verbrauchermärkten mit negativen städtebaulichen Auswirkungen erleichtert werden.

Die städtebauliche Rahmenplanung hat sich als flexibles Planungsinstrument in der Praxis gerade deshalb gut bewährt, weil sie nicht gesetzlich geregelt ist. Es wird daher begrüßt, daß der Regierungsentwurf daran nichts ändern will.

Die Bodenschutzklausel des Regierungsentwurfs wird begrüßt. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sollten in der Begründung zum Bebauungsplan behandelt werden. Abgelehnt wird die Einführung einer Kennzeichnungspflicht für Altlasten in Bauleitplänen, da die Folgen einer solchen Regelung für Gemeinden wie für Bauherren noch nicht hinreichend erkennbar sind.

Über den Regierungsentwurf hinausgehende städtebaurechtliche Vorschriften zur Durchsetzung ökologischer Anforderungen innerhalb der bebauten Bereiche werden ansonsten nicht für erforderlich gehalten. Solche Regelungen sind im Naturschutzrecht der Länder enthalten oder müssen dort geschaffen bzw. wirkungsvoller ausgestaltet werden.

#### 11. Bauen am Siedlungsrand und im Außenbereich

Die Planspielgemeinden lehnen jede rechtliche Regelung, die eine Aufweichung der Siedlungs-ränder und eine weitergehende bauliche Nutzung des Außenbereichs ermöglicht, ab. Statt einer Erleichterung der Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich sollte den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet werden, das Bauen im Außenbereich nach regionaler Siedlungsstruktur unterschiedlich einzuschränken und so die Zersiedlung zu stoppen.

#### 12. Gemengelage, Flächenrecycling

Nach den Erfahrungen aller Planspielgemeinden ließen sich Gemengelagesituationen, also das Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung, auch nach dem bisherigen Recht in den meisten Fällen sinnvoll regeln. Während die Neufassung der Befreiungsvorschrift die Lösung solcher Konfliktfälle eher erleichtert, sehen die Planspielgemeinden in der Neufassung des § 34 Abs. 3 keine Hilfe. Die vorgesehene Änderung der Festsetzungsmöglichkeiten für Emissions- und Immissionsgrenzwerte wird von den Gemeinden abgelehnt.

Das städtebaurechtliche Instrumentarium für das „Flächenrecycling“ wird als ausreichend angesehen, soweit zugleich städtebauliche Mißstände vorliegen. Hier ist das Sanierungsrecht des Bau-

gesetzbuchs das geeignete Instrument. In anderen Fällen sollte die Verfügbarkeit brachliegender innerstädtischer Flächen für neue Nutzungen erleichtert werden.

### 13. Kur- und Fremdenverkehrsgebiete

Die im Regierungsentwurf vorgesehene Möglichkeit, in Fremdenverkehrsgebieten die Umwandlung von Beherbergungsbetrieben in Eigentumswohnungen einer Genehmigungspflicht zu unterwerfen, wird begrüßt. Sie erscheint erforderlich, um in Fremdenverkehrsgemeinden und Kurorten unerwünschte Strukturveränderungen zu verhindern. Es bestehen jedoch mehrere Änderungswünsche zur vorgesehenen Fassung dieser Vorschrift.

Nähere Einzelheiten sind zu entnehmen aus: R. Schäfer, E. Scharmer, G. Schmidt-Eichstädt, Planspiel zum Baugesetzbuch. Methode und Ergebnisse des Praxistests — Text des Regierungsentwurfs, Berlin, April 1986.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat die Ergebnisse des Planspiels in die Einzelberatungen einbezogen. Einige Änderungen und Ergänzungen wie z. B. zur Bestandskraft von Bebauungsplänen gehen auf Anregungen im Planspiel zurück. Im einzelnen wird auf die Darstellungen in den Teilen III und IV verwiesen.

Am 14. April 1986 hat der Ausschuß eine eintägige öffentliche Anhörung von Sachverständigen durchgeführt. Folgende Verbände und Institutionen haben zur Gesetzesvorlage Stellung genommen:

- Deutscher Städtetag
- Deutscher Städte- und Gemeindebund
- Deutscher Landkreistag
- Bundesvereinigung Deutscher Heimstätten e. V.
- Deutscher Siedlerbund e. V.
- Deutsches Volksheimstättenwerk e. V.
- Arbeitsgemeinschaft des Evangelischen Siedlungswerkes e. V. und des Katholischen Siedlungsdienstes e. V.
- Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e. V.
- Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen e. V.
- Deutscher Mieterbund e. V.
- Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.
- Bundesarchitektenkammer
- Bundesnotarkammer
- Deutscher Anwaltverein e. V.
- Deutscher Verein für Vermessungswesen e. V.
- Vereinigung der Stadt-, Regional- und Landesplaner

- Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau
- Bund Deutscher Architekten
- Bund Deutscher Landschaftsarchitekten
- Bundesverband Ring Deutscher Makler
- Bundesverband der Deutschen Industrie e. V.
- Deutscher Industrie- und Handelstag
- Zentralverband des Deutschen Handwerks
- Deutscher Bauernverband
- Deutscher Rat für Landespflege
- Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz
- Deutscher Naturschutzring e. V.
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.
- Bundesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz
- Akademie für Raumforschung und Landesplanung
- Institut für Städtebau und Wohnungswesen der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung
- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung e. V.
- Institut für Wohnen und Umwelt
- Deutsches Institut für Urbanistik.

Außerdem wurden als wissenschaftliche Sachverständige die Herren Prof. Hanns Adrian, Prof. Hartmut Dieterich, Prof. Christian Farenholtz, Prof. Hans Kistenmacher, Prof. Hans-Günter Rößler, Prof. Rudolf Stich und Prof. Hellmut Wollmann sowie als Praktiker Bürgermeister Dr. Eckart Fadinger, Bürgermeister Klaus Fleck, Dr. Philipp-Otto Gellinek und Dr. Klaus Martin Groth angehört.

Weitere schriftliche Stellungnahmen folgender Verbände wurden in die Anhörung einbezogen:

- Deutscher Gewerkschaftsbund
- Bund Deutscher Verwaltungsrichter
- Hauptgemeinschaft des Deutschen Einzelhandels
- Bundesverband der Selbstbedienungswarenhäuser
- Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels e. V.
- Bundesverband Steine und Erden
- KOMBA
- Deutscher Sportbund
- Gesamtverband des Deutschen Brennstoffhandels e. V.
- Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger e. V.

- Verband des Deutschen Cash and Carry-Großhandels e. V.
- Zentraler Kreditausschuß
- Deutsche Akademie der Forschung und Planung im ländlichen Raum.

Der Fragenkatalog des Ausschusses wurde von den Sachverständigen differenziert beantwortet. Mehrheitliche Zustimmung fand die geplante Erweiterung der bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange um Bodenschutz, Umweltschutz, Denkmalschutz und um eine Mittelstandsklausel.

Dem Vorschlag des Bundesrates auf Ausschluß einzelner Nutzungen aus besonderen städtebaulichen Gründen ohne Festsetzung eines Baugebiets wurde überwiegend zugestimmt.

Die Verfahrensvorschriften des Regierungsentwurfs in der Fassung der Gegenäußerung der Bundesregierung wurden von einem großen Teil der Sachverständigen befürwortet. Der Bundesratsvorschlag, über den Regierungsentwurf hinaus weitergehende Vorschriften zur Erhöhung der Bestandskraft der Bauleitpläne vorzusehen, wurde von einem größeren Teil der Sachverständigen unterstützt. Zu der Frage, ob das Genehmigungserfordernis für Bebauungspläne und sonstige Satzungen beibehalten oder durch ein Anzeigeverfahren ersetzt werden soll, waren die Meinungen der Sachverständigen geteilt. Vereinzelt wurde vorgeschlagen, bei einfachen Satzungen auf Genehmigungs- und Anzeigeverfahren generell zu verzichten oder lediglich eine Mitteilung an die Aufsichtsbehörde vorzusehen. Ein großer Teil der Sachverständigen sprach sich für die Beibehaltung des Zustimmungserfordernisses durch die höhere Verwaltungsbehörde im Genehmigungsverfahren (§ 36) aus. Die Neuregelung der Vorkaufsrechte wurde von einer Mehrheit der Sachverständigen begrüßt; einige Sachverständige forderten dagegen einen weiteren Ausbau der Vorkaufsrechte. Der Wegfall des preismiterierenden Vorkaufsrechts wird sich nach der Meinung der Mehrheit der Sachverständigen auf die Bodenpreisentwicklung negativ auswirken.

Überwiegende Zustimmung fand die in § 22 vorgesehene Regelung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen, wobei allerdings gleichzeitig vorgeschlagen wurde, auf die Rechtsverordnung der Landesregierung zu verzichten.

Die Neufassung der Vorschriften über die Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans (§ 31 Abs. 2) wurde von einem Teil der Sachverständigen begrüßt. Einem anderen Teil der Sachverständigen ging die Erweiterung der Befreiungsmöglichkeit zu weit. Die Erweiterung der Genehmigungsmöglichkeit während des Planverfahrens wurde ähnlich beurteilt.

Die Neufassung der Vorschriften über die Genehmigung von Bauvorhaben im nicht überplanten Innenbereich wurde von einem großen Teil der Sachverständigen befürwortet, einige Sachverständige lehnten diese Neuregelung ab. Eine Reihe von Sachverständigen wandte sich gegen die Änderun-

gen der Vorschriften über das Bauen im Außenbereich. Vereinzelt wurde sogar eine Verschärfung gegenüber dem geltenden Recht gefordert, z. B. durch Ausschluß von Genehmigungsmöglichkeiten durch einen Bebauungsplan.

Von einer Vielzahl von Sachverständigen wurde die im Entwurf vorgeschlagene Erweiterung des Umlenksrechts positiv beurteilt. Dies gilt vor allem für die Erweiterung der Umlegung auf Gebiete mit einfachem Bebauungsplan. Der Wegfall des kommunalen Enteignungsprivilegs wurde teils kritisiert, teils positiv beurteilt. Dagegen wurden die Änderungen des Erschließungsbeitragsrechts, insbesondere die Einbeziehung der Wohnwege, ganz überwiegend begrüßt. Vorgeschlagen wurde außerdem, die Kinderspielplätze aus den erschließungsbeitragspflichtigen Anlagen herauszunehmen. Die im Regierungsentwurf für das Enteignungsverfahren, die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und den Ausgleichsbetrag vorgesehene Rückverlagerung von Gesetzgebungskompetenzen auf die Länder wurde von allen Sachverständigen im Hinblick auf eine drohende unvermeidbare Rechtszersplitterung mit Nachdruck abgelehnt.

Die zum vereinfachten Sanierungsverfahren empfohlene Einführung einer Veränderungssperre und einer Verfügungssperre wurde von der Mehrzahl der Sachverständigen begrüßt. Eine große Mehrheit der Sachverständigen sah im vereinfachten Sanierungsverfahren mit dem Verzicht auf die Erfassung sanierungsbedingter Werterhöhungen (insbes. Ausgleichsbetrag) eine Möglichkeit, welche die behutsame Erneuerung der Städte und Dörfer erleichtert.

Die Entmischung im Bereich der Städtebauförderung wurde einhellig abgelehnt mit der Begründung, die Städtebauförderung dürfe nicht von der Prioritätensetzung und Leistungsfähigkeit der Länder abhängig sein. Die Förderung des Städtebaus durch den Bund habe sich in der Vergangenheit bewährt.

Die Mehrzahl der Sachverständigen begrüßte die Beibehaltung der Erhaltungssatzung mit der Möglichkeit der Genehmigungspflicht für Nutzungsänderungen. Einige Sachverständige sprachen sich für eine Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen aus. Nach Auffassung einer deutlichen Mehrheit der Sachverständigen haben sich die städtebaulichen Gebote in der Praxis bewährt.

Bezüglich der einzelnen Aussagen der Sachverständigen wird auf das stenographische Protokoll der 62. Sitzung des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau verwiesen.

### 3. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Der Innenausschuß hat in seiner 122. Sitzung am 25. Juni 1986 mit Mehrheit der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Oppositionsfraktionen beschlossen, zu empfehlen,

- zu Artikel 1 Nr. 3 (Belange des Umweltschutzes, des Denkmalschutzes und der Landschaftspflege in § 1 Abs. 5 Satz 2, Bodenschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 3) dem Regierungsentwurf zu folgen,
- zu Artikel 1 Nr. 6 (Verwaltungsverfahren bei der Bürgerbeteiligung) der Gegenäußerung der Bundesregierung zu folgen,
- zu Artikel 1 Nr. 7 (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) dem Regierungsentwurf zu folgen,
- zu Artikel 1 Nr. 9 und 13
  - a) in bezug auf die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Bauleitplänen, § 5 Abs. 2 Nr. 10, § 9 Abs. 1 Nr. 20 dem Regierungsentwurf,
  - b) in bezug auf die Kennzeichnungspflicht für Altlasten in § 5 Abs. 3 Nr. 3, § 9 Abs. 5 Nr. 3 dem Regierungsentwurf,
  - c) in bezug auf die Umweltverträglichkeitsprüfung ebenfalls dem Regierungsentwurf,
  - d) in bezug auf Verwendungsverbote für luftverunreinigende Stoffe, § 9 Abs. 1 Nr. 23 dem Bundesrat und
  - e) hinsichtlich der Festsetzungen für den Immissionsschutz dem Regierungsentwurf zu folgen,
- zu Artikel 1 Nr. 15 (Übergang vom Genehmigungs- zum Anzeigeverfahren für Bebauungspläne — Verhältnis Staat — Gemeinde) dem Regierungsentwurf zu folgen,
- zu Artikel 1 Nr. 35 den Wegfall des Zustimmungserfordernisses für Befreiungen nach § 31 Abs. 2 vorzusehen,
- zu Artikel 1 Nr. 96
  - a) hinsichtlich der Auskunftspflicht im Sanierungsrecht der Haltung der Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung und
  - b) in bezug auf Denkmalschutz und Erhaltungssatzung dem Regierungsentwurf zu folgen, sowie
- zu Artikel 1 Nr. 97 (Datenschutz bei der Kaufpreissammlung) dem Regierungsentwurf zu folgen.

Der Sportausschuß führt in seiner gutachtlichen Stellungnahme vom 18. Juni 1986 folgendes aus:

1. In dem vorliegenden Entwurf des Baugesetzbuches sind die Belange des Sports nur in geringem Maße ausdrücklich erwähnt. Selbst bei Würdigung der Zielsetzung einer größeren Übersichtlichkeit darf die erfolgte Zusammenfassung mehrerer zu berücksichtigender Belange nicht dazu führen, daß es für den Sport bei der deklamatorischen Aufzählung in § 1 Abs. 5 Ziffer 3 bleibt.

Unter ausdrücklichem Bezug auf die Empfehlung der Deutschen Sportkonferenz vom 24. April 1984 hält der Sportausschuß es für geboten, sicherzustellen, daß in der Bauleitplanung bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben die im Verhältnis zwischen Sport und Umweltschutz auftretenden Fragen sachgerecht abgewogen werden und den sozialen Gemeinschaftseinrichtungen des Sports gebührend Rechnung getragen wird.

Der Sportausschuß empfiehlt daher dem federführenden Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, in den Ausschußbericht entsprechende Aussagen aufzunehmen.

2. Der Sportausschuß ist der Auffassung, daß wesentliche Probleme zur Sicherstellung von Sportanlagen im Rahmen der nach § 2 Abs. 5 zu erlassenden Baunutzungsverordnung zu regeln sind und dies bei der beabsichtigten Novellierung der Baunutzungsverordnung zu berücksichtigen ist.

Hierbei sind insbesondere folgende Forderungen von Bedeutung:

- Zulässigkeit von nicht störenden, den Bewohnern des Gebietes dienenden Spiel- und Sportanlagen in reinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten;
- Zulässigkeit von nicht wesentlich störenden, den Bewohnern des Gebietes dienenden Spiel- und Sportanlagen in allgemeinen Wohngebieten.

3. Die Sportorganisationen werden derzeit nicht ausreichend an der Bauleitplanung beteiligt. Die bestehenden gesetzlichen Regelungen reichen zudem nicht aus, den Belangen des Sports im Rahmen der Bauleitplanung in gebotenen Umfang gerecht zu werden.

Der Sportausschuß hält es daher für dringend geboten, die Sportorganisationen an der die Belange des Sports berührenden Bauleitplanung frühzeitig vor der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe zu beteiligen. Im Ausschußbericht sind entsprechende Aussagen zu treffen.

4. In §§ 5 Abs. 2 und 9 Abs. 1 ist ausdrücklich die Möglichkeit der Darstellung und Festsetzung von Flächen für Sport- und Sportanlagen aufzunehmen. Dadurch sollen Einengungen des geltenden Rechts vermieden und die Notwendigkeit der Ausweisung entsprechender Flächen unterstrichen werden.

5. Im Ausschußbericht ist deutlich zu machen, daß Genehmigungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 1 und § 34 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit auch zugunsten von Sporteinrichtungen in Betracht kommen.

6. Zu § 35 ist im Ausschußbericht der Umfang der Genehmigungsmöglichkeiten von Spiel- und Sportanlagen im Außenbereich darzustellen; insbesondere, daß Sportarten, die ihrer Natur nach nur im freien Gelände ausgeübt oder Sportanlagen, die aufgrund der topographischen Lage nur dort erstellt werden können,

als im Außenbereich zulässige Anlagen nach § 35 grundsätzlich genehmigungsfähig sind.

Der *Rechtsausschuß* hat am 24. September 1986 die Regierungsvorlage abschließend beraten und mit Mehrheit gebilligt. Er empfiehlt:

1. es in § 22 bei der Rechtsverordnung zu belassen,
2. zu § 36 Abs. 2 die vom Ausschuß für Wirtschaft vorgeschlagene Formulierung zu übernehmen,
3. aus rechts- und verfassungspolitischen Gründen auf die Vorschrift des § 246 Abs. 6 zu verzichten,
4. zu prüfen, ob auf eine Erweiterung des Grenzregelungsverfahrens in §§ 80 ff. Baugesetzbuch verzichtet werden kann.

Die Empfehlungen zu Nummern 1 und 3 sind einstimmig, zu Nummer 2 mit einer Enthaltung und zu Nummer 4 mit zwei Enthaltungen beschlossen worden.

Der *Finanzausschuß* schlägt in seiner Stellungnahme vom 24. September 1986 dem federführenden Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die der Oppositionsfraktionen vor, dem Deutschen Bundestag die Annahme des Gesetzentwurfs in der Fassung des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau mit der Maßgabe zu empfehlen, daß in Artikel 1 Nr. 96 der letzte Satz des § 138 Abs. 2 wie folgt formuliert wird: „Soweit die erhobenen Daten für die Besteuerung erforderlich sind, dürfen sie an die Finanzbehörden weitergegeben werden.“

Weiterhin empfiehlt der Finanzausschuß dem federführenden Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen und der Fraktion DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der SPD, im gegenwärtigen Gesetzgebungsverfahren die Frage der Grunderwerbsteuerbefreiung der freiwilligen Umlegung u. a. nicht weiterzuverfolgen, weil vom Grundsatz her Bedenken gegen neue Ausnahmetatbestände im Steuerrecht bestehen.

Der *Haushaltsausschuß* hat dem Gesetzentwurf in der vom federführenden Ausschuß beschlossenen Fassung mehrheitlich bei Gegenstimmen der Fraktion der SPD und der Fraktion DIE GRÜNEN zugestimmt.

Bei gleichem Stimmenverhältnis hat der Haushaltsausschuß den folgenden Antrag der Haushaltsgruppe der Fraktionen der CDU/CSU und der FDP angenommen:

„Mit dem Baugesetzbuch soll die Mischfinanzierung im Bereich der Städtebauförderung abgebaut werden. Als Volumen für den Ausgleich gegenüber den Ländern kommt ein Betrag von 330 Mio. DM in Betracht. Diese Mittel sollen für die Städtebauförderung zweckgebunden werden.“

Die Stellungnahme des Ausschusses für Wirtschaft vom 25. Juni 1986 hat folgenden Wortlaut:

Der Ausschuß für Wirtschaft schlägt dem federführenden Ausschuß für Raumordnung, Bauwe-

sen und Städtebau mit der Mehrheit der Stimmen der Mitglieder der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Mitglieder der Fraktion der SPD und der Fraktion DIE GRÜNEN vor, dem Deutschen Bundestag die Annahme des Gesetzentwurfs — Drucksache 10/4630 — zu empfehlen.

Mit derselben Mehrheit nimmt der Ausschuß für Wirtschaft zum Gesetzentwurf wie folgt Stellung:

I. Der Regierungsentwurf eines Baugesetzbuchs enthält aus Sicht der Ausschusses für Wirtschaft im Bereich des Planungs- und Genehmigungsrechts deutliche Verbesserungen gegenüber dem geltenden Recht. Er berücksichtigt wirtschaftliche, ökologische und andere Belange in einem ausgewogenen Verhältnis.

Der Ausschuß für Wirtschaft

- unterstützt deshalb den Regierungsentwurf,
- unterstreicht sein Interesse an einem unveränderten Inkrafttreten der Verbesserungen der Rahmenbedingungen für Investitionen, die der Entwurf vorsieht,
- tritt nachdrücklich für eine angemessene und gleichgewichtige Berücksichtigung ökonomischer Belange im Baugesetzbuch, im Verhältnis zu anderen, insbesondere ökologischen Belangen ein,
- weist darauf hin, daß eine über den Regierungsentwurf hinausgehende stärkere Vermischung von Umweltschutzrecht und Baurecht für beide Rechtsmaterien abträglich wäre, und für die Wirtschaft die Rechtsgrundlagen für Investitionsentscheidungen in beiden Bereichen unsicherer und weniger tragfähig machen würde.

II. Zu einzelnen Vorschriften des Regierungsentwurfs nimmt der Ausschuß für Wirtschaft wie folgt Stellung:

1. Zu § 1 Abs. 5 Nr. 7: Besondere Berücksichtigung der mittelständischen Struktur der Wirtschaft im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung:

Die Versorgung der Bevölkerung ist ein Gesichtspunkt, der auch städtebaulich von Bedeutung ist. Die Versorgung sollte verbrauchernah und damit verbraucherfreundlich sein. Dieser Zielsetzung ist es förderlich, wenn eine ausreichend große Zahl mittelständischer Dienstleistungsbetriebe vorhanden ist. Der Regierungsentwurf trägt dieser Tatsache mit der Neuregelung des § 1 Abs. 5 Ziff. 7 Rechnung. Der Ausschuß für Wirtschaft begrüßt ausdrücklich diese Neuregelung. Er begrüßt aber auch, daß der Regierungsentwurf durch die gewählte Formulierung klarstellt, daß das Bauplanungsrecht ausschließlich raumplanerischen und städtebaulichen Zielsetzungen zu dienen hat.

2. Zu § 5 Abs. 3 Nr. 3 und § 9 Abs. 5 Nr. 3: Kennzeichnungspflicht für Altlasten:

Es gibt in den Gemeinden keine gesicherten Erkenntnisse über den Umfang der verunreinigten Böden; bekannt sind überwiegend nur Verdachtsfälle. Die Feststellung, welche Flächen des gesamten Gemeindegebiets tatsächlich kontaminiert sind, würde jahrelange Ermittlungen erfordern, ohne daß der entstehende Aufwand sachlich gerechtfertigt wäre.

Der Ausschuß begrüßt es daher, daß die Bundesregierung dem Vorschlag des Bundesrates zugestimmt hat, die Kennzeichnung beim Flächennutzungsplan auf solche belasteten Flächen zu beschränken, die für bauliche Nutzungen vorgesehen sind.

3. Zu § 9 Abs. 1 Nr. 1 a: Ausschluß bestimmter Nutzungen und Anlagen durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan:

Der Ausschuß für Wirtschaft teilt das Anliegen des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Belastungen oder Umstrukturierungen von Gebieten aufgrund der Einrichtung bestimmter Vergnügungsstätten in Kern- und Mischgebieten der Innenstädte durch vereinfachte Regelungen für den unbeplanten Innenbereich verhindern zu können. Es muß jedoch sichergestellt sein, daß eine entsprechende Regelung tatsächlich nur auf derartige unerwünschte Vergnügungsbetriebe angewendet werden kann und eine mißbräuchliche Anwendung zu Lasten „normaler“ Nutzungsformen ausgeschlossen ist.

Der vom federführenden Ausschuß vorgeschlagene Gesetzestext bietet diese Gewähr nicht. Sofern die dargelegten Bedenken nicht durch eine andere Formulierung ausgeräumt werden können, lehnt der Ausschuß für Wirtschaft deshalb die vom Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vorgesehene Ergänzung des Regierungsentwurfs ab.

4. Zu § 9 Abs. 1 Nr. 3: Höchstmaße für Baugrundstücke:

Der Ausschuß für Wirtschaft lehnt die vom federführenden Ausschuß vorgesehene Ergänzung des Regierungsentwurfs ab.

Die Festsetzung von Höchstmaßen für Wohnbaugrundstücke wird vom Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe losgelöst und auch aus ganz anderen als baurechtlichen Gründen möglich, wenn sie im Gesetz ausdrücklich mit dem „sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ begründet wird. Das Bauplanungsrecht hat aber ausschließlich Zielsetzungen zu dienen, die unter primär städtebaulichen Gesichtspunkten von Bedeutung sind.

5. Zu § 9 Abs. 1 Nr. 23: Festsetzung von Verbrennungsverboten für bestimmte Energieträger:

Der Ausschuß für Wirtschaft begrüßt nachdrücklich die vom Regierungsentwurf

vorgesehene Einengung und Konkretisierung der Möglichkeiten, in Bauleitplänen aus Gründen des Umweltschutzes Verbrennungsverbote für bestimmte Energieträger festzusetzen. Er geht davon aus, daß durch die Neuregelung mißbräuchliche Festsetzungen von Verbrennungsverboten, die den Wettbewerb zwischen verschiedenen Energieträgern verzerren, weitgehend ausgeschlossen werden.

6. Zu § 22: Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen durch gemeindlichen Genehmigungsvorbehalt bei der Begründung oder Teilung von Wohneigentum:

Der Ausschuß für Wirtschaft erkennt die Notwendigkeit an, den Fremdenverkehrsgemeinden ein Instrument gegen die seit Jahren feststellbare starke Ausbreitung von Zweitwohnungen an die Hand zu geben. Er stimmt deshalb der im Regierungsentwurf vorgesehenen Möglichkeit zu, die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum in Gemeinden, die überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind, unter bestimmten engen Voraussetzungen unter dem Vorbehalt einer gemeindlichen Genehmigung zu stellen.

Der Ausschuß für Wirtschaft legt jedoch besonderes Gewicht auf die Feststellung, daß der in § 22 für Fremdenverkehrsgebiete vorgesehene Genehmigungsvorbehalt keinesfalls zum Präzedenzfall für die Einführung ähnlicher Eingriffe in ganz anderen Bereichen werden darf. Er tritt deshalb dafür ein, das im Regierungsentwurf vorgesehene Erfordernis einer Rechtsverordnung der Landesregierung beizubehalten. Da Bodenverkehrsgenehmigungstatbestände ordnungspolitisch stets problematisch sind, sollte die Entscheidung, ob ein Genehmigungsvorbehalt im Einzelfall eingeführt werden soll, nicht allein der jeweiligen Gemeinde überlassen, sondern von einer vorherigen politischen Entscheidung des Landes abhängig gemacht werden.

7. Zu § 34 Abs. 3: Spezieller Genehmigungstatbestand für betriebliche Investitionen im unbeplanten Innenbereich („Gemengelageproblematik“):

Aus der Sicht des Ausschusses für Wirtschaft stellt der neue spezielle Genehmigungstatbestand für betriebliche Investitionen das eigentliche Kernstück des Entwurfs dar. Die Unternehmen erhalten dadurch, insbesondere in sog. „Gemengelagen“ eine tragfähigere Rechtsgrundlage für Investitionsentscheidungen. Die bisherige unzureichende Rechtsgrundlage hat auch maßvolle Erweiterung im unbeplanten Innenbereich unvertretbar erschwert, selbst dann, wenn die Erweiterung mit einer Verbesserung der Immissionssituation verbunden war.

Der Ausschuß für Wirtschaft begrüßt deshalb nachdrücklich die im Regierungsentwurf vorgesehene Neuregelung.

Der vom Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau als Ergänzung zu § 34 Abs. 3 vorgesehenen zusätzlichen Bedingung für die Genehmigung eines Vorhabens, daß die Erschließung gesichert sein müsse, stimmt der Ausschuß für Wirtschaft zu.

8. Zu § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6: Betriebserweiterung im Außenbereich:

Der Ausschuß für Wirtschaft begrüßt die im Regierungsentwurf vorgesehene Regelung, wonach eine im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessene bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs künftig zu den nach § 35 Abs. 4 privilegierten „sonstigen Vorhaben“ gehören soll.

Die Neuregelung erleichtert — ähnlich wie § 34 Abs. 3 für den unbeplanten Innenbereich — Investitionsentscheidungen der Unternehmen im Außenbereich.

9. Zu § 36 Abs. 2: Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde:

Um Mißverständnisse über den Umfang der kommunalen Mitwirkungsbefugnisse auszuräumen, schlägt der Ausschuß für Wirtschaft folgende Formulierung vor: „Das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde darf nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 ergebenden Gründen versagt werden, von der Gemeinde jedoch nur im Rahmen ihrer eigenen planungsrechtlichen Aufgaben.“

10. Zu §§ 192 ff.: Gutachterausschüsse zur Ermittlung von Grundstückswerten:

Der Ausschuß für Wirtschaft stimmt der Entscheidung des Regierungsentwurfs zu, an der grundsätzlichen Möglichkeit einer Tätigkeit der Gutachterausschüsse auch für Private festzuhalten. Er begrüßt aber die im Entwurf vorgesehene Einschränkung des Kreises der antragsberechtigten Privatpersonen, die dem Grundsatz Rechnung trägt, daß sich die öffentliche Hand bei Tätigkeiten, die ihrer Art nach von Privaten wahrgenommen werden können, weitgehend zurückhalten sollte.

Der Ausschuß für Wirtschaft begrüßt ferner, daß der Regierungsentwurf erstmals bundesrechtlich eine Auskunftserteilung aus der Kaufpreissammlung vorsieht und damit insbesondere dem Informationsbedürfnis der freiberuflichen Sachverständigen entgegenkommt. Er hält es jedoch für sachgemäß, die Auskunftserteilung im Sinne eines Rechtsanspruchs, vor allem der privaten Sachverständigen, zu regeln. § 195 Abs. 3 sollte deshalb formuliert werden wie folgt:

„Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei berechtigtem Interesse nach Maßgabe lan-

desrechtlicher Vorschriften zu erteilen (§ 199 Abs. 2 Nr. 4).“

Der Ausschuß bittet den federführenden Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau um Prüfung folgender Vorschläge:

1. § 193 Abs. 1 Nr. 3 zu streichen, wonach der Gutachterausschuß Gutachten erstattet, wenn „Die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist,“ es beantragen.

Es handelt sich hierbei um privatrechtliche Streitigkeiten, wie z. B. Auseinandersetzungen bei Erbfällen, Scheidungen und Liquidationen von Betrieben.

2. § 193 Abs. 1 Nr. 4 zu streichen, wonach Gutachterausschüsse auf Antrag von Gerichten und Justizbehörden tätig werden, weil die vereidigten Gutachter vor Gericht zugelassen sind und damit keine Notwendigkeit besteht, neben den gerichtlich bestellten Gutachtern öffentliche Stellen mit der gleichen Aufgabe zu betrauen.

Der Ausschuß für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat sich am 18. Juni 1986 mit der Regierungsvorlage befaßt und seine Beratung auf folgende Vorschriften beschränkt:

- Artikel 1 Nr. 3 (Belange des Naturschutzes in § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 6, Bodenschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 3);
- Artikel 1 Nr. 9 und 13 (Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Bauleitplänen, § 5 Abs. 2 Nr. 10, § 9 Abs. 1 Nr. 20);
- Artikel 1 Nr. 27 (Einschränkung des gemeindlichen Vorkaufsrechts, §§ 24 ff.);
- Artikel 1 Nr. 33 (Abrundungs- und Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4);
- Artikel 1 Nr. 34 (Bauen im Außenbereich, § 35);
- Artikel 1 Nr. 94 b (Zwingende Vorschrift über zinslose Stundung, § 135 Abs. 4) (Bundesrat Nr. 57);
- Artikel 1 Nr. 100 (Begriff der Landwirtschaft in § 201).

Der Ausschuß für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat diese Vorschriften in der vom federführenden Ausschuß (vorläufig) beschlossenen Fassung gebilligt mit der Maßgabe, daß in Artikel 1 Nr. 34 (§ 35 Abs. 4 Nr. 1) die Worte „ohne wesentliche Änderung einer baulichen Anlage“ gestrichen werden.

Zu Artikel 1 Nr. 94 b empfiehlt der Ausschuß für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, für § 135 Abs. 4 BauGB folgende Fassung vorzusehen:

„Werden Grundstücke landwirtschaftlich genutzt, so ist der Beitrag so lange zinslos zu stunden, wie das Grundstück zur Erhaltung der Wirtschaftlich-

keit des Betriebes genutzt werden muß. Satz 1 gilt auch für die Fälle der Nutzungsüberlassung und Betriebsübergabe an Familienangehörige im Sinne des § 15 der Abgabenordnung.“

Der Ausschuß für Verkehr stimmt mehrheitlich der vorgesehenen Fassung des § 1 Abs. 5 Nr. 7 zu, wonach im Regierungsentwurf die Worte „einschließliche des öffentlichen Personennahverkehrs“ eingefügt werden. Im übrigen erhebt der Ausschuß für Verkehr aus verkehrspolitischer Sicht keine Einwendungen gegen die Vorlage.

Der Ausschuß für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit hat in seiner 6. Sitzung am 24. September 1986 den Gesetzentwurf beraten und mit der Mehrheit der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Oppositionsfraktionen die Stellungnahme des Innenausschusses vom 25. Juni 1986 übernommen.

Die kommunalen Spitzenverbände haben in der öffentlichen Anhörung und im Verlauf der weiteren Beratungen Empfehlungen und Anregungen gegeben. Ihre Auffassungen sind bei der Darstellung der Sachthemen jeweils wiedergegeben.

#### 4. Gang der Beratungen im federführenden Ausschuß

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat den Regierungsentwurf in insgesamt 15 Sitzungen intensiv beraten. Die 55. und 56. Sitzung am 22. und 29. Januar 1986 war der Vorbereitung des Planspiels und der öffentlichen Anhörung gewidmet. In der 57. Sitzung am 19. Februar 1986 wurde die 95 Punkte umfassende Stellungnahme des Bundesrates beraten. In der 61. Sitzung am 19. März 1986 wurde das in der 60. Sitzung präsentierte Planspiel noch einmal ausgewertet; hier hatte vor allem die Bundesregierung Gelegenheit, zu den Ergebnissen ausführlich und im Dialog mit den wissenschaftlichen Betreuern des Planspiels Stellung zu nehmen. Nach der öffentlichen Anhörung in der 62. Sitzung wurde der Regierungsentwurf unter Heranziehung der Ergebnisse des Planspiels und der Anhörung in der 63., 64., 65. und 66. Sitzung am 16., 18. und 23. April sowie am 14. Mai 1986 in einem ersten Durchgang beraten. Das Ergebnis dieser Beratung wurde den mitberatenden Ausschüssen mitgeteilt. Eine die inzwischen herausgearbeiteten Schwerpunktprobleme vertiefende Beratung schloß sich in der 67., 68. und 69. Sitzung am 4., 18. und 25. Juni 1986 an. In der 70. Sitzung am 24. September 1986 befaßte sich der Ausschuß schwerpunktmäßig mit den Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse sowie mit dem Städtebaulichen Bericht Umwelt und Gewerbe in der Städtebaupolitik — Drucksache 10/5999. Die abschließende Beratung fand in der 71. Sitzung am 1. Oktober 1986 statt.

Bei seinen Beratungen hat der Ausschuß die Ergebnisse des Planspiels und der öffentlichen Anhörung sowie zahlreiche weitere Eingaben von Verbänden, Gemeinden und Einzelpersonen berücksichtigt. So lagen dem Ausschuß z. B. Stellungnahmen der

Städte Nürnberg, München und Solingen sowie des Zentralverbands des Deutschen Baugewerbes, des Bundesverbandes Steine und Erden und des Hauptvorstandes der Deutschen Bauindustrie vor. Der Ausschuß hat diese Eingaben ebenso in seine Überlegungen einbezogen wie das Ergebnis einer am 4. September 1986 in Westerland/Sylt durchgeführten Erörterung von § 22.

Der Ausschuß legte Wert darauf, daß an den Beratungen Mitglieder der Fachkommission „Städtebau“ der Arbeitsgemeinschaft der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister der Länder (ARGEBAU) als fachkundige Berater teilnahmen. Der Ausschuß machte auch von der Möglichkeit der Geschäftsordnung Gebrauch, Vertreter der kommunalen Spitzenverbände zu den Beratungen zuzulassen und ihren Sachverstand einzubringen. Sowohl die Vertreter der ARGEBAU als auch die Vertreter der kommunalen Spitzenverbänden nahmen an allen Sitzungen teil. Damit setzte der Ausschuß eine Praxis fort, die sich bereits bei der Beratung des Bundesbaugesetzes und seiner Novellen bewährt hatte.

## II. Grundsätzliche Beurteilung des Gesetzentwurfs

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau empfiehlt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD, den Gesetzentwurf mit den aus der Zusammenstellung ersichtlichen Änderungen und Ergänzungen anzunehmen.

1. Die Ausschlußmehrheit begrüßt es, daß die Bundesregierung den Entwurf eines Gesetzes über das Baugesetzbuch nach gründlicher Vorbereitung noch so frühzeitig vorgelegt hat, daß eine Verabschiedung in der 10. Wahlperiode möglich wurde. Durch die Vorarbeiten, bei denen von Anfang an Städtebauexperten aus den Ländern, Städten, Gemeinden und Kreisen beteiligt worden sind, durch den intensiven und offenen Gedankenaustausch mit Verbänden und Institutionen, Wissenschaftlern und Praktikern sowohl im Stadium der Formulierung des Referentenentwurfs als auch während der parlamentarischen Beratung des Gesetzentwurfs ist gewährleistet, daß nunmehr zur Beschlußfassung ein Gesetzentwurf vorgelegt wird, der den Bedürfnissen der Praxis gerecht wird.

Die Ausschlußmehrheit räumt ein, daß die Zeitspanne zwischen Ausschußüberweisung und Vorlage von Beschlußempfehlung und Bericht an das Plenum bei dem gegenwärtigen Gesetzgebungsverfahren kürzer war als bei der Beratung des Bundesbaugesetzes 1960 und 1976. Die Beschleunigung des Verfahrens ist aber nach ihrer Auffassung nicht auf Kosten der Qualität des Beratungsergebnisses gegangen. Die Ausschußberatungen waren gekennzeichnet durch Gründlichkeit, Konzentration und Transparenz. Die meisten der vorgeschlagenen Lösungen sind nicht erst während der Ausschußberatungen gefunden, sondern seit Jahren auf breiter prakti-

scher und wissenschaftlicher Grundlage erörtert worden. Grundlegend neue Institute und Instrumente werden mit dem Baugesetzbuch nicht eingeführt.

Der Ausschuß hält es mit Mehrheit nicht für vertretbar, die Lösung der drängenden Probleme bis in die nächste Wahlperiode aufzuschieben oder durch — die Praxis belastende — Teilnovellierungen vorwegzunehmen. Zu diesen besonders drängenden, keinen weiteren Aufschub dulden den Problemen gehören z. B. die Kurgebietsproblematik, die Gemengelagenproblematik und die Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung.

Der Ausschuß tritt mit Mehrheit für die Verabschiedung des Baugesetzbuches ein, weil dieses Gesetz in angemessener Weise den veränderten Aufgaben im Städtebau Rechnung trägt. Im Vordergrund der Stadtentwicklung werden nicht mehr wie zur Zeit des Inkrafttretens des Bundesbaugesetzes die Ausweisung neuer Baugebiete in der Fläche stehen, sondern die Aufgaben der Stadterneuerung und der Innenentwicklung. Es ist daher zu begrüßen, daß im Baugesetzbuch die Instrumente des Städtebaurechts zugunsten der Stadterhaltung und Stadterneuerung verbessert werden. Durch die Verschmelzung von Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz werden die Stadterneuerungsaufgaben im Städtebaurecht des Bundes als städtebauliche Daueraufgaben anerkannt. Das Sanierungsrecht wird vereinfacht und so ausgestaltet, daß es den Bedürfnissen der Praxis auch bei der behutsamen, kleinteiligen Stadterneuerung besser gerecht wird. Durch die Verbesserungen bei den Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben und im Recht der Bodenordnung und Erschließung wird die Nutzung und Aktivierung bereits ausgewiesenen Baulands erleichtert.

Die Ausschußmehrheit begrüßt die Verbesserung der städtebaulichen Instrumente zugunsten des Umweltschutzes. Damit leistet das Baugesetzbuch einen wichtigen Beitrag für die Stadtökologie. Die Umweltbegriffe werden in den Grundsätzen der Bauleitplanung aktualisiert und ergänzt. Die Gemeinden werden zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden verpflichtet. Aus Gründen des flächensparenden Bauens können die Größen der Wohnbaugrundstücke begrenzt werden. In den Bauleitplänen können frühzeitig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden.

Die Ausschußmehrheit ist der Auffassung, daß im Baugesetzbuch, wie es jetzt zur Annahme empfohlen wird, die Umweltverträglichkeitsprüfung voll berücksichtigt ist. Zu Recht haben daher die Vertreter der kommunalen Spitzenverbände erklärt, daß das Baugesetzbuch sowohl für die Bauleitplanung als auch für die Zulässigkeitsprüfung sicherstellt, daß die Umweltauswirkungen der umweltbedeutsamen Planungen und Vorhaben, insbesondere ihre Auswirkungen auf

- Mensch, Fauna und Flora,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Sachgüter und kulturelles Erbe

einschließlich deren Wechselwirkungen untereinander beurteilt und in die Entscheidungsfindung (Abwägung) miteinbezogen werden.

Die Ausschußmehrheit sieht auch in der verbesserten Verankerung des Denkmalschutzes einen wichtigen Beitrag zur Anpassung des Städtebaurechts an die Gegenwarts- und Zukunftsaufgaben.

Die Ausschußmehrheit hält die Verabschiedung des Baugesetzbuchs auch deshalb für erforderlich, weil hiermit drängende strukturpolitische Probleme im Städtebaurecht aufgegriffen und gelöst werden. Das Baugesetzbuch erleichtert in vertretbarem Umfang das Bauen im Außenbereich und leistet somit einen Beitrag zur Erhaltung und Fortentwicklung des ländlichen Raums. Es enthält die erforderlichen städtebaulichen Regelungen für die sich aus dem engen Nebeneinander von konkurrierenden Nutzungen, insbesondere von Gewerbe- und Wohnnutzung ergebenden Probleme. Es ermöglicht den Gemeinden, der Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung wirksam entgegenzutreten und dem städtebaulich bedrohlichen Strukturwandel in den Kur- und Fremdenverkehrsgebieten wirksam vorzubeugen durch die Festsetzung der Zahl von Wohnungen im Bebauungsplan und durch die Einführung des Genehmigungsvorbehalts bei der Begründung von Wohnungseigentum.

Die Ausschußmehrheit sieht im Baugesetzbuch einen wichtigen Beitrag zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung. Die Zusammenfassung von Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz, die vom Ausschuß insgesamt begrüßt wird, führt zu einer erheblichen Minderung der Zahl bestehender Vorschriften. Neben dem Städtebauförderungsgesetz werden die Ausgleichsbetragsverordnung, die Ordnungsmaßnahmenverordnung und die bundesrechtlich noch geltenden Teile der Reichsgaragenordnung aufgehoben. Die Systematik des Städtebaurechts wird dadurch insgesamt verbessert. Eine Reihe anderer Vorschriften wird entweder aufgehoben oder gestrafft. Im Rahmen des Möglichen sind die Regelungen auch einfacher und verständlicher gefaßt worden.

Die Ausschußmehrheit begrüßt, daß die Paragrafenfolge des Bundesbaugesetzes für die in der Praxis seit Jahrzehnten eingespielten Bestimmungen im Baugesetzbuch weitgehend beibehalten wird.

Die Ausschußmehrheit ist davon überzeugt, daß mit dem Baugesetzbuch in vielen Fällen die Zulässigkeit von Vorhaben erleichtert wird. Besonders für Industrie- und Gewerbebetriebe, für Handwerksbetriebe und für landwirtschaftliche Betriebe werden die Voraussetzungen verbessert, im Rahmen des städtebaulich Vertretbaren an ihrem Standort zu investieren. Nach Auffassung der Ausschußmehrheit gilt dies insbesondere für die Befreiungsregelung von Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 31 Abs. 2), für die Zulässigkeit von Vorhaben bereits bei materieller Planreife (§ 33) und für die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich im Einzelfall (§ 34 Abs. 3).

Die im Baugesetzbuch vorgenommene Überarbeitung und Neufassung der Bestimmungen über die Bauleitplanung führt nach Auffassung der Ausschlußmehrheit zu beachtlichen Erleichterungen. Dies gilt z. B. für die Möglichkeit, einzelne Flächen und Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan auszunehmen, für die vorzeitige Inkraftsetzung der in Parallelverfahren aufgestellten Bebauungspläne, für das vereinfachte Verfahren bei geringfügigen Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplans und der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans nach Änderung oder Ergänzung. Das Anzeigeverfahren für Bebauungspläne und der Verzicht darauf bei Satzungen über Veränderungssperren, Vorkaufsrechte und Erhaltungsgebiete führen nach Auffassung der Ausschlußmehrheit zu zusätzlichen Erleichterungen.

Der Ausschuß hat in seinen Beschlüssen darauf geachtet, nicht durch zusätzliche Anforderungen oder durch Verrechtlichung von Instrumenten, die bisher mit Erfolg ohne gesetzliche Regelung angewandt worden sind, die Fehleranfälligkeit von Bauleitplänen zu erhöhen und die Anwendung dieser Instrumente zu erschweren. Ganz im Gegenteil wird insbesondere durch die neu gefaßten Vorschriften über die Geltendmachung von Form-, Verfahrens- und Abwägungsfehlern die Bestandskraft der Bauleitpläne erhöht. Nach Auffassung der Ausschlußmehrheit werden auch hierdurch die Grundlagen für Investitionsentscheidungen sicherer gemacht. Die Einführung der Nichtvorlagebeschwerde wird dazu beitragen, Rechtsunsicherheiten bundeseinheitlich rascher zu beseitigen.

Als erheblich verwaltungsvereinfachend sieht die Ausschlußmehrheit auch die Erleichterungen des Grundstücksverkehrs durch die Neuregelung der gemeindlichen Vorkaufsrechte an. Insbesondere die Abschaffung des Vorkaufsrechts beim Kauf von Eigentumswohnungen und von Erbbaurechten wird den rechtsgeschäftlichen Grundstücksverkehr entlasten. Dies wird nach Auffassung der Ausschlußmehrheit durch die Ermächtigung an die Gemeinden noch verstärkt, für das Gemeindegebiet oder für Teile auf die Ausübung des Vorkaufsrechts zu verzichten. Der weitgehende Wegfall des bisher erforderlichen Negativtests wird die Vertragsabwicklung beschleunigen.

Die im Sanierungsrecht vorgenommenen Änderungen werden nach Überzeugung der Ausschlußmehrheit die Praktikabilität dieses Instrumentariums weiter erhöhen und durch die Möglichkeit situationsgerechter Anwendung die Sanierung erleichtern. Zu einer Entlastung der Gemeinden und zu einer Verminderung der Rechtsanfälligkeit von Sanierungssatzungen wird die vom Ausschuß einmütig eingeführte Regelung beitragen, daß künftig die im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke mit ihren Grundbuch- und Katasterbezeichnungen nicht mehr in der Sanierungssatzung aufgeführt sein müssen.

Die Ausschlußmehrheit tritt entschieden für die Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung im Rahmen des Baugesetzbuchs ein. Durch die ver-

fahrens- und materiell-rechtlichen Erleichterungen für die Aufstellung der Bauleitpläne und die neu geschaffenen Möglichkeiten, mit weniger aufwendigen Instrumenten die städtebauliche Ordnung zu sichern, wird der Verwaltungsaufwand bei den Gemeinden gemindert. Durch die Einführung des Anzeigeverfahrens und den teilweisen Verzicht auf Genehmigungs- und Anzeigeverfahren für bestimmte Satzungen wird die gemeindliche Planungshoheit betont und die Rolle der höheren Verwaltungsbehörde als Rechtsaufsichtsinstanz unterstrichen. Die Ausschlußmehrheit sieht in diesen Änderungen auch eine notwendige Folgerung aus der in den Ländern nunmehr abgeschlossenen Gebietsreform, die auch zu einer Stärkung der Verwaltungskraft der Gemeinden geführt hat.

Die Ausschlußmehrheit hat sich den im Planspiel und in der öffentlichen Anhörung einstimmig vorgetragenen Bedenken gegen die in § 246 Abs. 6 ursprünglich vorgesehene Rückverlagerung von Gesetzgebungskompetenzen auf die Länder nicht verschließen können. Die aus dieser Regelung drohende Rechtszersplitterung wäre für alle am städtebaulichen Geschehen Beteiligten nicht zuzumuten gewesen.

2. Die Fraktion der SPD im Ausschuß lehnt den Gesetzentwurf insgesamt ab. Sie stimmt jedoch einzelnen Verbesserungen wie der Erhöhung der Bestandskraft von Bauleitplänen durch Beschränkung der Geltendmachung von Form- und Abwägungsfehlern, der Ermöglichung eines Genehmigungsvorbehalts zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion, der Verfeinerung des Instrumentariums bei der Sanierung und dem Wegfall der Erschließungsbeitragspflicht für Kinderspielplätze zu.

Die Fraktion der SPD ist der Auffassung, daß sich das Bundesbaugesetz und das Städtebauförderungsgesetz insgesamt bewährt haben und daher kein dringender Novellierungsbedarf besteht. Die Defizite liegen weniger im Gesetz als im Gesetzesvollzug durch die Gemeinden.

Die Fraktion der SPD hält den vorliegenden Gesetzentwurf für nicht ausgereift. Dieser Gesetzentwurf verdient nicht die Bezeichnung „Baugesetzbuch“. Er ist keine Kodifikation des gesamten Städtebaurechts, sondern allenfalls als Teilnovellierung zu bewerten. Aus diesem Grund hat die Fraktion der SPD im Ausschuß beantragt, dem Gesetzentwurf die Überschrift „Stadt- und Gemeindeplanungsgesetz (StGPG)“ zu geben.

Nach Auffassung der Fraktion der SPD bleibt das Gesetzbuch weit hinter den von Bundesbauminister Dr. Schneider am Beginn der 10. Wahlperiode geweckten Erwartungen zurück. So ist es nicht gelungen, die für das Bauen maßgebenden Vorschriften in einem Gesetzbuch zusammenzufassen. Der Grund dafür ist, daß die Bundesregierung von ihrem in der Regierungserklärung am 4. Mai 1983 dargelegten Zeitplan abgegangen und der Versuchung erlegen ist, in einem raschen Verfahren noch vor der Bundestagswahl im Januar 1987 einen Gesetzgebungserfolg vorweisen

zu wollen, anstatt zunächst in dieser Wahlperiode die Leitlinien für ein neues Städtebaurecht zu erarbeiten und das Gesetzgebungsverfahren in der 11. Wahlperiode durchzuführen.

Die Fraktion der SPD bemängelt, daß die für die parlamentarische Beratung des Gesetzentwurfs zur Verfügung stehende Zeit zu kurz bemessen war. Auch wenn die Beratungen konzentriert waren, reichte die Zeit nicht aus, um Alternativen im Planspiel zu prüfen und Zweifelsfragen in Rückkoppelung mit Wissenschaft und Praxis zu klären.

Nach Auffassung der Fraktion der SPD wird das Baugesetzbuch weder den ökologischen Gegenwarts- noch den Zukunftsaufgaben gerecht. Die Forderung, der Boden solle sparsam genutzt werden, bleibt im Gesetz allgemein und ohne Konsequenzen. So ist der Antrag der Fraktion der SPD abgelehnt worden, entsprechend dem Bundesratsvorschlag zu § 1 Abs. 5 die sparsame Bodennutzung und den Vorrang der Innenentwicklung vor der weiteren Zersiedlung des Außenbereichs verbindlich vorzuschreiben. Die Ausschlußmehrheit hat auch den Antrag der Fraktion der SPD abgelehnt, anerkannte Umweltverbände als Träger öffentlicher Belange an der Planung zu beteiligen.

Die Fraktion der SPD ist wie der Bundesrat vergeblich dafür eingetreten, die Gemeinden durch Gesetz zu verpflichten, das Ergebnis ihrer Abwägung zwischen den Umweltbelangen und anderen Belangen öffentlich darzulegen, und damit die EG-Richtlinie zur Umweltverträglichkeitsprüfung umzusetzen.

Die Fraktion der SPD hat schwerwiegende Bedenken gegen die den Gemeinden im Baugesetzbuch nunmehr eingeräumte Möglichkeit, im Flächennutzungsplan kritische Bereiche vorerst auszuklammern, da das Verdrängen von Problemen zu deren Lösung nicht beiträgt. Sie lehnt das Anzeigeverfahren für aus rechtskräftigen Flächennutzungsplänen entwickelte Bebauungspläne ab; diese Neuregelung wäre nur akzeptabel, wenn für den Flächennutzungsplan die verstärkten stadtoökologischen Anforderungen maßgebend wären.

Bei den Vorschriften über die Zulässigkeit von Vorhaben im nichtbeplanten Innenbereich hat die Fraktion der SPD vergeblich beantragt, auf das Tatbestandselement des „Einfügens“ als übergeordneten Maßstab nicht zu verzichten und die ökologischen Belange deutlicher herauszustellen.

Die Fraktion der SPD stimmt dem Gesetzentwurf unter anderem auch deshalb nicht zu, weil die Bundesregierung nicht bereit ist, verbindliche Aussagen über ihre Novellierungsabsichten zur Baunutzungsverordnung vor der Verabschiedung des Baugesetzbuchs zu machen. Diese Bestimmungen können die Absichten des Gesetzes abschwächen oder verstärken. Die Vorschläge der Fraktion der SPD, die Baunutzungsverordnung zu einer Flächennutzungsverordnung zu erweitern, die es ermöglicht hätte, die nicht bebau-

ten Flächen in der Landschaft besser zu schützen und die Bauleitplanung besser mit der Landschaftsplanung abzustimmen, sind von der Ausschlußmehrheit nicht aufgenommen worden.

Die Fraktion der SPD erhebt nachdrücklich Bedenken gegen die im Baugesetzbuch vorgesehene Erleichterung des Bauens im Außenbereich, insbesondere bei der Umwandlung von landwirtschaftlichen Gebäuden in gewerbliche Gebäude sowie der Erweiterung vorhandener Wohngebäude und von Gewerbebetrieben im Außenbereich. Diese Aufweichung des Schutzes des Außenbereichs steht nach Auffassung der Fraktion der SPD im krassen Gegensatz zu den im Baugesetzbuch gleichzeitig enthaltenen Grundsätzen des Boden- und Umweltschutzes.

Die Fraktion der SPD verweigert auch deshalb die Zustimmung zum vorliegenden Gesetzentwurf, weil nach ihrer Auffassung die Stadtplanung entdemokratisiert und bürokratisiert wird. Der Regierungsentwurf schwächt die Einfügungsvorschrift ab und erlaubt es, zukünftig auch Konfliktfälle ohne Bebauungsplan durch die Verwaltung zu genehmigen. Damit werden die Problemfälle vom politischen Rat zur bürokratischen Verwaltung verlagert und der Bürgerbeteiligung entzogen. Es ist zu befürchten, daß die Bürger, deren Interessen bei der Genehmigung nicht mit abgewogen und berücksichtigt würden, zukünftig vermehrt die Verwaltungsgerichte anrufen. Damit wird die Planung von Investitionsvorhaben eher verzögert als beschleunigt. Auch die Tatsache, daß Bedenken und Anregungen der Bürger nicht mehr durch die höhere Verwaltungsbehörde geprüft werden, werde dazu führen, daß betroffene Bürger häufiger die Verwaltungsgerichte anrufen.

Schließlich ist der Abbau der Städtebauförderung des Bundes für die Fraktion der SPD ein schwerwiegender Grund, dem Baugesetzbuch die Zustimmung zu verweigern. Durch die Streichung der förderungsrechtlichen Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes schalte sich der Bund aus dieser wichtigen Zukunftsaufgabe aus.

Die im Regierungsentwurf ursprünglich vorgesehene Rückverlagerung von Gesetzgebungskompetenzen auf die Länder und die damit drohende Rechtszersplitterung sind von vorneherein auf den entschiedenen Widerstand der Fraktion der SPD gestoßen und schließlich durch einstimmigen Beschluß abgewendet worden.

3. Die Fraktion DIE GRÜNEN lehnt den Gesetzentwurf mit der Begründung ab, das neue Baugesetzbuch bedeute einen Angriff auf Umwelt und Demokratie. Bereits das bisherige Bundesbaugesetz und das Städtebauförderungsgesetz hätten in der Vergangenheit die Zerstörung der Städte als politischen, kulturellen und auch ästhetischen Lebensraum nicht verhindert. Das Baugesetzbuch werde noch stärker verhindern, daß lebens- und menschengerechte Städte entstünden. Die Fraktion DIE GRÜNEN hat in ihren Änderungsanträgen den absoluten Vorrang der Be-

lange des Umweltschutzes, insbesondere den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, im Städtebaurecht gefordert. Der Gesetzentwurf sei abzulehnen, weil er weder eine sachgerechte Umsetzung der Bodenschutzkonzeption der Bundesregierung noch Ansätze zur Einführung der Umweltverträglichkeitsprüfung im Städtebaurecht enthalte. In einem institutionalisierten Verfahren müsse sichergestellt sein, daß Flächen nur für jeweils umweltverträgliche Nutzungen freigegeben würden.

Die Fraktion DIE GRÜNEN wendet sich gegen eine Erleichterung des Bauens, insbesondere im Außenbereich. Der Umfang der privilegierten Bauvorhaben im Außenbereich dürfe nicht ausgeweitet, sondern müsse — auch gegenüber dem geltenden Recht — eingeengt werden. Durch erleichterte Einzelbewilligungen würden darüber hinaus die Bürgerbeteiligungsrechte im Planungsverfahren ausgehöhlt. Demgegenüber fordert die Fraktion DIE GRÜNEN die Bürgerbeteiligung auf allen Stufen der Planung und Planverwirklichung als demokratisches Grundrecht. Das Verbandsklagerecht müsse eingeführt und die Teilhabe der Umwelt- und Naturschutzverbände in der Planung müsse juristisch gesichert werden.

### III. Zu den Schwerpunkten des Gesetzentwurfs

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau stimmt den einzelnen Regelungen des Entwurfs teils einvernehmlich, teils mit Mehrheit zu.

Unter den einvernehmlich gebilligten Regelungen sind hervorzuheben die Vorschriften zur Verbesserung der Bestandskraft der Bauleitpläne (vgl. Kapitel 5), die Regelung des vereinfachten Sanierungsverfahrens (Kapitel 7), die Vorschriften über die Wertermittlung (Kapitel 9), die Regelungen zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (Kapitel 12), die Bestimmungen zugunsten des Sports (Kapitel 13), die Regelung zur Sicherung der gefährdeten Fremdenverkehrsfunktionen (Kapitel 14) und die Abschaffung der Erschließungsbeitragspflicht für Kinderspielplätze (Kapitel 15). Auch die Aussagen über den Städtebaulichen Vertrag (Kapitel 19) werden von der Fraktion der SPD nicht abgelehnt.

Der Ausschuß ist sich auch in der Ablehnung der im Regierungsentwurf ursprünglich vorgesehenen Verlagerung von Gesetzgebungskompetenzen auf die Länder (§ 246 Abs. 6) einig (vgl. hierzu Teil II, Seiten 126 und 127).

Demgegenüber gibt es wichtige Themenbereiche, über die keine Einigung erzielt werden konnte oder wo sich das Einvernehmen nur auf Einzelaspekte erstreckt. Hierher gehören die Regelungen zur Bauleitplanung (Kapitel 1), der Zulässigkeit von Vorhaben (Kapitel 2) und der Bürgerbeteiligung (Kapitel 3). Auch das Verhältnis Staat/Gemeinde (Kapitel 4) ist in wichtigen Punkten kontrovers geblieben.

Dies gilt auch für die Neuordnung der Vorkaufsrechte (Kapitel 6) und das Recht der Stadterhaltung (Kapitel 8).

Bei den Zielen des Gesetzentwurfs spielt auch die Erhaltung der Umwelt (Kapitel 10) eine wichtige Rolle. Hier gab es nur zum Teil Einvernehmen; die Fraktion der SPD und die Fraktion DIE GRÜNEN sehen hier noch einen weitergehenden Normierungsbedarf.

Auch die im Gesetzentwurf vorgesehenen neuen Vorschriften zur Lösung der Gemengelage-Problematik (Kapitel 11) sind im Ausschuß unterschiedlich beurteilt worden. Dies gilt auch für die Brachflächenproblematik (Kapitel 16), für den Rahmenplan (Kapitel 17) und für das Verhältnis zu den Fachplanungen (Kapitel 18).

Die Reihenfolge der Kapitel ist durch Überlegungen zur Systematik bedingt und dient der leichteren Darstellung; sie bedeutet keine Gewichtung der Themen.

#### 1. Bauleitplanung

Der Ausschuß übernimmt aus Gründen der Rechts- und Verwaltungsvereinfachung und zum Zwecke der Rechtsfortentwicklung einvernehmlich oder mehrheitlich die im Regierungsentwurf enthaltenen Änderungen der Vorschriften über die Bauleitplanung, zum Teil unter Änderung der Entwurfsfassung. Der Ausschuß hat im einzelnen dazu folgende Auffassungen vertreten (siehe ergänzend Kapitel 2 bis 6, 12 bis 16):

Der Ausschuß stimmt der Neugestaltung und Aktualisierung der Grundsätze der Bauleitplanung in § 1 zu. Er hat einvernehmlich die Vorschläge des Bundesrates auf umfassende Aufnahme der Belange des *Denkmalschutzes* in den Katalog der bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange (§ 1 Abs. 5 Satz 2) und der Belange der *Abwasserbeseitigung* (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 8) übernommen, ebenso die in der Anhörung zum Gesetzentwurf und vom Ausschuß für Verkehr geforderte Aufnahme der Belange des *öffentlichen Personennahverkehrs* (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 8); zu einzelnen Sachbereichen siehe Ausführungen in den nachfolgenden Kapiteln.

Die im Regierungsentwurf enthaltene Neufassung der Verfahrensvorschriften und sonstiger Vorschriften hat der Ausschuß einvernehmlich (§§ 2, 4, 6, 8, 12 und 13) oder mehrheitlich (§§ 3 und 11) — zu § 3 und § 4 unter ausdrücklicher Zustimmung des Innenausschusses und des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit — übernommen. (Zur Beteiligung der Bürger, § 3, und zur Einführung des Anzeigeverfahrens, § 11, siehe Ausführungen in den Kapiteln 3 und 4).

In § 5 Abs. 1 Satz 2 wird den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, aus dem Flächennutzungsplan zunächst *Flächen herauszunehmen*, wenn die Grundzüge nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren

Zeitpunkt vorzunehmen. Der Ausschuß billigt diese Änderung mehrheitlich mit dem Hinweis darauf, daß diese Regelung dem Grundgedanken des geltenden Rechts (§ 6 Abs. 3 Satz 2 BBauG) entspricht, nach dem räumliche oder sachliche Teile des Flächennutzungsplans von der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde ausgenommen werden können. Es entspricht aber einem Bedürfnis der Praxis, daß die Gemeinde bereits bei Aufstellung des Flächennutzungsplans die Möglichkeit des Ausnehmens von Darstellungen hat und nicht gezwungen wird, zunächst eine nicht oder noch nicht gewollte Nutzung darzustellen, die dann im Genehmigungsverfahren von der höheren Verwaltungsbehörde herausgenommen wird. Durch § 5 Abs. 1 Satz 2 unberührt bleibt die Verpflichtung, im Flächennutzungsplan insgesamt die Grundzüge der gemeindlichen Entwicklung darzustellen und mögliche Nutzungskonflikte, die sich aus der Gesamtdarstellung der beabsichtigten gemeindlichen Entwicklung ergeben, planungsrechtlich zu bewältigen.

Die Fraktion der SPD und die Fraktion DIE GRÜNEN haben in Übereinstimmung mit dem Vorschlag des Bundesrates und unter Berufung auf die kritische Beurteilung durch die Planspielgemeinden die Streichung des § 5 Abs. 1 Satz 2 beantragt. Nach ihrer Auffassung werden durch diese Regelung der Flächennutzungsplan entwertet und planerisch zu lösende Konflikte ausgeklammert. Der Ausschuß hat mit Mehrheit diese Anträge abgelehnt und auf Antrag der Fraktion der CDU/CSU beschlossen, § 5 Abs. 1 Satz 2 um eine Verpflichtung zur Darlegung der Gründe für das Ausnehmen der Flächen und anderen Darstellungen zu ergänzen. Diese Erläuterungspflicht soll für eine sachgerechte Handhabung sorgen. Im übrigen hat die Neuregelung des § 5 Abs. 1 Satz 2 und des § 6 Abs. 3 nur Bedeutung für die Flächennutzungsplanung, sie findet auf Bebauungspläne keine Anwendung.

Der Ausschuß hat einvernehmlich die Anregung des Bundesrates aufgegriffen, im Gesetz ausdrücklich klarzustellen, daß die Gemeinde mit dem Beschluß über eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans auch bestimmen kann, daß der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die Änderung oder Ergänzung erfahren hat, neu bekanntzumachen ist. Dadurch wird insbesondere bei mehrmaliger Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans die Übersichtlichkeit des Plans gewahrt.

Der Ausschuß billigt mit den Stimmen der Koalition und der Fraktion der SPD die Neufassung der Eingangsworte des Katalogs der Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten in § 5 Abs. 2 und § 9 Abs. 1. Diese Neufassung bringt klarer zum Ausdruck, daß sich die planerischen Verpflichtungen und Entscheidungsspielräume der Gemeinden über den Planinhalt aus § 1 ergeben.

Die Fraktion DIE GRÜNEN wendet sich gegen diese Neufassung. Sie hält anstelle eines Ermessensspielraums möglichst eine Gesamtdarstellung in den Bebauungsplänen für erforderlich.

Der Ausschuß hat den Vorschlag des Bundesrates, dem sich die kommunalen Spitzenverbände und die Planspielgemeinden angeschlossen haben, eingehend beraten, in § 9 Abs. 1 eine Regelung aufzunehmen, nach der *durch Bebauungsplan insbesondere im nichtbeplanten Innenbereich einzelne Nutzungen oder Anlagen* aus besonderen städtebaulichen Gründen *ausgeschlossen* werden können. Der Ausschuß teilt das mit diesem Antrag verfolgte Bestreben, ein Instrument zu schaffen, mit dem Fehlentwicklungen im Gemeindegebiet durch einzelne Nutzungen oder Anlagen verhindert werden können. Die Ausschlußmehrheit hat jedoch eine solche ergänzende Regelung des § 9 Abs. 1 nicht aufgegriffen; sie weist dabei auf grundsätzliche Bedenken und die bereits bestehenden und im Baugesetzbuch verbesserten rechtlichen Möglichkeiten der Gemeinde hin. Aus diesen Gründen hat sie einen entsprechenden Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion DIE GRÜNEN abgelehnt.

Die Ausschlußmehrheit hält in Übereinstimmung mit dem Wirtschaftsausschuß die vom Bundesrat vorgeschlagene Regelung für zu weitgehend, weil sie sich nicht auf die eigentlichen Problemfälle (z. B. Häufung von bestimmten Vergnügungsstätten in den Innenstädten) beschränkt. Die Regelung könnte in unerwünschter Weise auch auf allgemeine, z. B. gewerbliche Nutzungen erstreckt werden. Eine Eingrenzung der Regelung auf bestimmte problematische Nutzungen ist nach Auffassung der Ausschlußmehrheit jedoch nicht möglich.

Die Ausschlußmehrheit hält das vorhandene und durch das Baugesetzbuch erweiterte Instrumentarium für ausreichend, um Fehlentwicklungen entgegenwirken zu können, die durch einzelne Nutzungen entstehen. Nach geltendem und vom Baugesetzbuch übernommenem Recht sind im nichtbeplanten Innenbereich (§ 34) bestimmte Vergnügungsstätten — je nach den örtlichen Verhältnissen — ohnehin unzulässig; dies gilt auch für Gebiete mit Bebauungsplänen, in denen die Baunutzungsverordnung Anwendung findet. Darüber hinaus hat die Gemeinde die Möglichkeit, durch Aufstellung von Bebauungsplänen und Festsetzung eines Baugebiets nach § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung unter den dort bezeichneten Voraussetzungen einzelne Nutzungen auszuschließen, wenn dies erforderlich ist, um die Zweckbestimmung des Gebiets zu sichern. Mit den neugefaßten Vorschriften über die Veränderungssperre und die Zurückstellung von Baugesuchen (§§ 14 und 15) haben die Gemeinden künftig die Möglichkeit, auf unerwünschte Nutzungsänderungen schnell und wirkungsvoll zu reagieren. Es wird künftig möglich sein, durch Veränderungssperre die Nutzung eines Ladenraums als Spielhalle während der Dauer des Planaufstellungsverfahrens, ggf. drei Jahre und länger zu verhindern.

Die Ausschlußmehrheit weist darüber hinaus darauf hin, daß das Baugesetzbuch an zahlreichen Stellen wirksame Verbesserungen für die Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen in den Innenstädten enthält, so z. B. die Aufnahme des Erhaltungsgedankens in den Grundsätzen der Bau-

leitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4), die Verbesserung des Anwendungsbereichs der Erhaltungssatzung (§ 172), die Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22), die effizientere Gestaltung des Sanierungsrechts.

Die Fraktion der SPD hat beantragt, § 5 Abs. 2 so zu ergänzen, daß *auch im Flächennutzungsplan einzelne Nutzungen oder Anlagen* aus städtebaulichen Gründen *ausgeschlossen* werden können. Sie hält in Übereinstimmung mit den Vorschlägen der Planspielgemeinden eine solche Regelung für erforderlich, um insbesondere *im Außenbereich* nach § 35 zulässige Nutzungen ausschließen oder beschränken zu können. Die Mehrheit des Ausschusses hat den Antrag mit der Begründung abgelehnt, er führe zu einer wesentlichen Änderung des Rechtscharakters des Flächennutzungsplans als vorbereitendem Bauleitplan und erschwere die Praxis der Flächennutzungsplanung. Die vom Gesetzgeber eingeführten Regelungen über das Bauen im Außenbereich sollten nicht durch planerische Entscheidungen der jeweiligen Gemeinde im Rahmen der Flächennutzungsplanung relativiert werden.

Der Ausschuß hat einvernehmlich die Vorschriften über die *gemeinsamen Planungen von benachbarten Gemeinden* und über Planungen bei *Gebietsveränderungen* der Gemeinden sowie über die *Planungsverbände* (§§ 204 und 205) in Anlehnung an das geltende Recht neu gefaßt. Der Ausschuß hält insbesondere die durch die Neufassung dieser Vorschriften gewährleistete bundeseinheitliche Regelung für erforderlich; dies gelte insbesondere im Hinblick auf die nach dem Regierungsentwurf den Ländern überlassenen Regelungen über die unmittelbare Wirksamkeit der gemeindenachbarlichen Flächennutzungsplanung sowie im Falle der Bildung von Planungsverbänden die Regelungen über die Auflösung dieser Verbände sowie die Beteiligung der Gemeinden an der durch die Planungsverbände vorzunehmenden Bauleitplanung. Eine bundesgesetzliche Regelung in diesen Bereichen hält der Ausschuß auch aus Gründen der Gewährleistung der gemeindlichen Befugnisse im städtebaurechtlichen Bereich für geboten.

## 2. Zulässigkeit von Vorhaben

Der Gesetzentwurf läßt den Aufbau der Vorschriften über die Zulässigkeit von Vorhaben (§§ 29 bis 38) im wesentlichen unberührt. Er bringt jedoch einzelne Änderungen zur Vereinfachung des Rechts und zur Erleichterung des Bauens im begrenzten Rahmen.

- a) In § 31 Abs. 2 Nr. 2 wird durch die Ersetzung von „städtebaulich gerechtfertigt“ durch „städtebaulich vertretbar“ die *Befreiungsmöglichkeit erweitert*. Der Ausschuß billigt diese Änderung mit Mehrheit im Interesse des bauwilligen Bürgers aber auch zur Erleichterung des Verwaltungshandelns. Die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt nach Auffassung der Ausschußmehrheit gewährleistet, da die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen (die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, Würdigung nachbarlicher Interessen, Vereinbarkeit mit den öffentlichen

Belangen, Einvernehmen der Gemeinde) beibehalten werden. Diese erweiterte Befreiungsmöglichkeit, die auch von den Planspielgemeinden als sachgerecht begrüßt wird, vermeidet in zahlreichen Fällen zeitaufwendige und in der Sache nicht notwendige Planänderungsverfahren. Die Ausschußmehrheit weist darauf hin, daß eine Befreiung bereits begrifflich insoweit begrenzt ist, als sie die Grundzüge des Bebauungsplans nicht berühren darf. Eine Befreiung kann nur die sinnvolle Anwendung des Bebauungsplans zum Ziel haben.

Über den ursprünglichen Gesetzentwurf hinaus hat der Ausschuß auf Antrag der Fraktion der CDU/CSU mit Mehrheit beschlossen, zum Zwecke einer weiteren Verfahrenserleichterung auf das Zustimmungserfordernis der höheren Verwaltungsbehörde bei der Erteilung von Befreiungen zu verzichten (Änderung des § 36 Abs. 1 Satz 3); dieser Änderung haben der Innenausschuß und der Ausschuß für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit zugestimmt.

Die Fraktion der SPD lehnt die Erweiterung der Befreiungsmöglichkeit und den Verzicht auf das Zustimmungserfordernis der höheren Verwaltungsbehörde mit der Begründung ab, sie unterlaufe die planerische Entscheidung der Gemeinde und die Mitwirkung der höheren Verwaltungsbehörde an der Aufstellung des Bebauungsplans und gefährde damit die geordnete städtebauliche Entwicklung. Es sei notwendig, zum Erfordernis der Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen zusätzlich ausdrücklich die des Umweltschutzes im Gesetz zu nennen. Ein entsprechender Antrag der Fraktion der SPD wurde vom Ausschuß abgelehnt, ebenso ein Antrag der Fraktion DIE GRÜNEN auf Beibehaltung der Zulässigkeitsvoraussetzung „städtebaulich gerechtfertigt“ und auf Ergänzung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für Erteilung von Befreiungen nach § 31 Abs. 2 dahin, daß „die Belange des Naturhaushalts und des Umweltschutzes“ nicht entgegenstehen dürfen.

- b) In § 33 Abs. 2 werden die Möglichkeiten der *Vorweggenehmigung* von Vorhaben während der Aufstellung der Bebauungspläne erweitert. Der Ausschuß billigt mit Mehrheit diese Erweiterung. Sie entspricht einem Bedürfnis der Praxis, in bestimmten Fällen bereits vor der „förmlichen Planreife“ (öffentliche Auslegung des Planentwurfs und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) eine Genehmigungsmöglichkeit zu haben. Hierfür muß es, wie in § 33 Abs. 2 des Entwurfs vorgesehen ist, erforderlich aber auch ausreichend sein, wenn die „materielle“ Planreife erreicht und die betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange beteiligt worden sind. Damit sollen Mißbräuche ausgeschlossen werden. Auch wenn sich die Genehmigungsmöglichkeit nach § 33 Abs. 2 in engen Grenzen hält, ist dieser Genehmigungstatbestand nach Auffassung der Ausschußmehrheit in vielen einfach gelagerten Fällen hilfreich.

Die Fraktion der SPD und die Fraktion DIE GRÜNEN lehnen die Neufassung von § 33 mit

der Begründung ab, die vorgesehene Beteiligung der betroffenen Bürger und Behörden sei nicht ausreichend und die Neufassung nicht praktikabel. Die Fraktion der SPD hat in Anlehnung an Vorschläge der Planspielgemeinden und von Prof. Farenholtz beantragt, den Genehmigungstatbestand des § 33 insgesamt als „Kann-Bestimmung“ auszugestalten und auf den Stand der Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Beratung in der Gemeinde und zusätzlich auf den Umweltschutz abzustellen. Der Ausschuß hat diesen Antrag mit Mehrheit mit dem Hinweis abgelehnt, daß bereits das geltende Recht einen Anspruch auf Genehmigung gibt, wenn die Voraussetzungen des § 33 BBauG vorliegen, und im übrigen die Umweltbelange ohnehin in den Anforderungen enthalten sind.

- c) In § 34 Abs. 1 bis 3 werden die Zulässigkeitsregelungen für den nichtbeplanten Innenbereich mit dem Ziel neu gefaßt, auf nicht notwendige einzelne Zulässigkeitsmerkmale zu verzichten und betrieblichen Investitionen eine rechtssichere Grundlage zu geben. Der Ausschuß billigt mit Mehrheit diese Änderungen.

In § 34 Abs. 1 und 2 wird — nach Auffassung der Mehrheit — auf nicht notwendige Zulässigkeitsmerkmale verzichtet und maßgeblich auf das alle städtebaulichen Gesichtspunkte im nichtbeplanten Innenbereich erfassende *Erfordernis des Einfügens* in die Eigenart der näheren Umgebung bzw. die Zulässigkeitsvorschriften der Bau-nutzungsverordnung abgestellt. Der Ausschuß übernimmt diese Änderungen mit Mehrheit und weist darauf hin, daß dadurch Erschwernisse des Genehmigungsverfahrens vermieden werden, andererseits aber die geordnete städtebauliche Entwicklung auch hier gewährleistet bleibt. Dies gilt insbesondere auch in Fällen des Absatzes 2, in denen sich die Zulässigkeit eines Vorhabens hinsichtlich der Art der Nutzung nach der BauNVO und im übrigen nach dem Erfordernis des Einfügens im Sinne des Absatzes 1 richtet.

Der in Absatz 3 neu eingefügte Genehmigungstatbestand ist erforderlich, um insbesondere *betrieblichen Investitionen an den vorhandenen Standorten* mangels vorhandener Bebauungspläne eine eindeutige rechtliche Grundlage zu geben. Auch hier soll durch die gesetzlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen und das gemeindliche Einvernehmenserfordernis gewährleistet werden, daß Genehmigungen nur in Übereinstimmung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Vorstellungen der Gemeinde erteilt werden.

Die Fraktion der SPD und die Fraktion DIE GRÜNEN lehnen die Neugestaltung der Zulässigkeitsregelungen in § 34 Abs. 1 bis 3 ab. Ihre dazu gestellten Anträge waren darauf gerichtet, in § 34 Abs. 1 zusätzliche umweltbezogene Zulässigkeitsvoraussetzungen aufzunehmen (Fraktion der SPD und Fraktion DIE GRÜNEN). In Fällen des § 34 Abs. 2 soll das Erfordernis des Einfügens zusätzlich gelten (Fraktion der SPD).

§ 34 Abs. 3 soll gestrichen (Fraktion der SPD) oder durch umweltschutzbezogene Zulässigkeitsvoraussetzungen ergänzt werden (Fraktion DIE GRÜNEN). Nach Auffassung der Fraktion der SPD sei die Streichung des § 34 Abs. 3 dadurch gerechtfertigt, daß für Betriebe ausreichende Genehmigungsmöglichkeiten nach § 34 Abs. 1 und 2 bestünden und darüber hinausgehende Zulassungen aus städtebaulichen Gründen abzulehnen seien. Die Mehrheit des Ausschusses weist demgegenüber darauf hin, daß in den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Abs. 1 und 2 die Umweltbelange in dem gebotenen Maße Berücksichtigung finden — insofern bedarf es auch nicht der vom Bundesrat vorgeschlagenen Aufnahme der schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes. Der Genehmigungstatbestand des § 34 Abs. 3 ist notwendig, um insbesondere betrieblichen Investitionen eine rechtssichere Genehmigungsgrundlage in den nichtbeplanten Innenbereichen zu geben. Die vom Bundesrat zur Prüfung empfohlene Ergänzung des § 34 Abs. 3 um eine Ausgleichspflicht ist nicht erforderlich, weil durch das Zulässigkeitserfordernis, nach dem das Vorhaben städtebaulich vertretbar sein muß, eine hinreichende Grundlage für gegebenenfalls notwendige Ausgleichsmaßnahmen vorhanden ist.

- d) Der Ausschuß übernimmt mit Mehrheit die in § 34 Abs. 4 und 5 vorgesehene Neufassung der Vorschriften über den Erlaß der *Satzungen*. Dadurch werden die Satzungen von nicht notwendigen Einengungen befreit, praktikabler ausgestaltet und in ihrer Qualität verbessert. Sie werden dadurch zu einem geeigneten Instrument für den ländlichen Raum.

Die Fraktion der SPD wendet sich gegen die Änderung der Vorschriften über den Erlaß von Satzungen in § 34 Abs. 4 und 5. Das geltende Recht sei ausreichend, um die im ländlichen Raum auftretenden Probleme befriedigend zu lösen. Die Neufassung erstrecke den Anwendungsbereich der Satzungen auf solche Sachverhalte, die dem Bebauungsplan vorbehalten bleiben müßten. Die Mehrheit des Ausschusses hat den entsprechenden Änderungsantrag der Fraktion der SPD mit der Begründung abgelehnt, es habe sich in der Praxis in bestimmten ländlichen Teilen des Bundesgebietes ein Bedarf nach Ausweitung des Anwendungsbereichs der Satzungen herausgestellt, dem der Gesetzgeber Rechnung tragen müsse; im übrigen würden sich die neuen Regelungen zugunsten einer besseren Qualität der Satzungen auswirken, insbesondere durch die Pflicht zur Beteiligung der betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange und weil ergänzende Festsetzungen nach § 9 und dem Landesrecht vorgesehen seien.

Die Fraktion DIE GRÜNEN hat eine Streichung des § 34 Abs. 4 und 5 mit Ausnahme der deklaratorischen Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs. 4 Nr. 1) beantragt, die von der Mehrheit des Ausschusses abgelehnt wurde.

- e) Der Ausschuß übernimmt mit Mehrheit die im Regierungsentwurf vorgesehenen Neufassungen der Vorschriften über das *Bauen im Außenbereich* (§ 35), zum Teil unter Änderung oder Ergänzung des Regierungsentwurfs. Diese Änderungen sind erforderlich, um das geltende Recht von nicht notwendigen Einengungen zu Lasten der im Außenbereich Wohnenden zu befreien, ohne jedoch den Außenbereichsschutz, dem der Ausschuß eine hohe Bedeutung beimißt, zu vernachlässigen.

Der Ausschuß billigt mit Mehrheit die Änderung des *Begriffs der Landwirtschaft* in § 201, der den Entwicklungen und Erfordernissen im landwirtschaftlichen Bereich entspricht. Auf Vorschlag des Bundesrates übernimmt der Ausschuß mehrheitlich mit Rücksicht auf die höchstgerichtliche Rechtsprechung (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 19. Dezember 1985 — BVerwG 7 C 65.82) die Aufnahme kerntechnischer Anlagen als privilegierte Vorhaben in § 35 Abs. 1.

Die Vorschriften über die begünstigten Vorhaben (§ 35 Abs. 4) sind erforderlich, um unnötige und aus Gründen des Außenbereichsschutzes nicht notwendige Beschränkungen zu Lasten der Nutzung des vorhandenen Bestandes an Gebäuden im Außenbereich zu beseitigen. Insbesondere die Einrichtung einer zweiten Wohnung in einem Wohngebäude ohne wesentliche bauliche Änderung unterstützt das aus sozialpolitischen Gründen erwünschte Zusammenleben der Generationen einer Familie „unter einem Dach“. Die Ausschußmehrheit übernimmt auch die vom Bundesrat vorgeschlagene Regelung über die Erweiterung von Wohngebäuden (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5); diese ist notwendig und der Sache angemessen, weil sie den Erfordernissen der Bevölkerung in solchen Regionen Rechnung trägt, in denen häufig kleinere Wohngebäude vorhanden sind. Die auf die Angemessenheit von Erweiterungsmaßnahmen gewerblicher Betriebe abstellende neue Regelung (§ 35 Abs. 4 Nr. 6), die der Ausschuß unter Zustimmung des Wirtschaftsausschusses übernimmt, ist sachgerechter und praktikabler als die bisherige; Mißbräuche sollen dadurch ausgeschlossen werden, daß mehrmalige Erweiterungen eines Betriebs unangemessen wären und daher nicht unter die Begünstigungen des § 35 Abs. 4 fallen, wenn sie insgesamt im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb nicht angemessen sind. Im übrigen hält die Ausschußmehrheit gesetzliche Regelungen über die im Außenbereich zulässigen Vorhaben für geboten, die nicht dem Vorbehalt von entgegenstehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan unterworfen sind (s. auch Kapitel 1.).

Die Fraktion der SPD wendet sich mit Entschiedenheit insgesamt gegen die Änderungen der Vorschriften über das Bauen im Außenbereich (§ 35), weil damit die Bautätigkeit im Außenbereich in einer Weise ausgeweitet werde, die mit seinem Schutz unvereinbar ist. Dies gelte insbesondere für die in § 201, der unmittelbare Bedeu-

tung für § 35 Abs. 1 habe, vorgesehene Ergänzung des Begriffs der Landwirtschaft um die Pensionstierhaltung und die gartenbauliche Erzeugung, die zu außenbereichsfremden Nutzungen führe, für die Aufnahme kerntechnischer Anlagen als privilegierte Vorhaben, deren Errichtung der Bauleitplanung mit Bürgerbeteiligung vorbehalten bleiben müsse, für die nicht sachgerechte und die Zersiedelung fördernde weitergehenden Erweiterungsmöglichkeiten von Wohnbauvorhaben und für die nicht auf den betriebsnotwendigen Umfang beschränkte und eine schrittweise Erweiterungen zulassende Regelung über gewerbliche Betriebe. Die Fraktion der SPD hält darüber hinaus Regelungen für erforderlich, nach denen durch Darstellung im Flächennutzungsplan die nach § 35 zulässigen Nutzungen je nach den örtlichen Erfordernissen eingeschränkt werden können (§ 5 Abs. 2), s. Kapitel 1.

Die Anträge der Fraktion der SPD sind vom Ausschuß abgelehnt worden.

Der vom Ausschuß für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zum Zwecke der Erleichterung von Nutzungsänderungen aufgebener landwirtschaftlicher Gebäude vorgeschlagene Verzicht auf das Erfordernis „ohne wesentliche Änderung der baulichen Anlage“ hat der Ausschuß einvernehmlich als zu weitgehend und mit den Außenbereichsbelangen nicht vereinbar abgelehnt.

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Aufnahme von Anlagen der Abfallwirtschaft in § 35 Abs. 1 Nr. 4 hat der Ausschuß einvernehmlich nicht aufgegriffen, da Anlagen der Abfallwirtschaft dem Abfallgesetz unterliegen und nach § 38 bauliche Maßnahmen, die nach dem Abfallgesetz zugelassen werden müssen, nicht an den Vorschriften der §§ 30 ff. zu messen sind (bestätigt durch Urteile des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 1984 — BVerwG 7 C 15.83 — und vom 21. Februar 1986 — BVerwG 4 C 4.84 —).

Der Ausschuß übernimmt mit Mehrheit die vom Bundesrat vorgeschlagene Aufnahme von Belangen des Denkmalschutzes in § 35 Abs. 3.

Er übernimmt auch die vom Bundesrat vorgeschlagene ausdrückliche Regelung in § 35 Abs. 3 Satz 3, nach der privilegierte und sonstige *raumbedeutsame Vorhaben* den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht widersprechen dürfen; dabei weist die Ausschußmehrheit ausdrücklich darauf hin, daß sich die Begriffsbestimmung von raumbedeutsamen Vorhaben aus § 3 Abs. 1 des Raumordnungsgesetzes ergibt und daß daher wie bisher den nach § 35 Abs. 4 begünstigten Vorhaben die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegengehalten werden können (daher die Inbezugnahme der Vorhaben nach Absätzen 1 und 2, nicht auch nach Absatz 4).

Der Ausschuß hält mit Mehrheit darüber hinaus eine Ergänzung des § 35 Abs. 3 Satz 3 für erforderlich, nach der raumbedeutsamen, privilegierten Vorhaben öffentliche Belange insoweit nicht

entgegengehalten werden können, als die Belange bereits bei Aufnahme der Vorhaben als Ziele der Raumordnung und Landesplanung in den Raumordnungsplänen geprüft, berücksichtigt und abgewogen worden sind. Diese Regelung hat im wesentlichen klarstellende Bedeutung, berücksichtigt die in den Raumordnungsplänen für bestimmte Vorhaben außerhalb der Ortslagen praktizierte Prüfung und Abwägung überörtlich bedeutsamer Standortfragen und dient der Verwaltungsvereinfachung, indem die Ergebnisse der landesplanerischen Prüfung für das weitere Genehmigungsverfahren nutzbar gemacht werden. Die Regelung ist auf privilegierte Vorhaben, die nach dem Willen des Gesetzgebers im Außenbereich grundsätzlich zulässig sind, beschränkt.

Sie hat Bedeutung allein für die Frage, wieweit einem privilegierten, raumbedeutsamen Vorhaben öffentliche Belange angesichts der bereits bei Aufstellung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigten Belange noch entgegenstehen. Nur soweit die nach § 35 Abs. 1 relevanten öffentlichen Belange bei der Aufstellung der Ziele nicht berücksichtigt und abgewogen worden sind, können die Gemeinde und die höhere Verwaltungsbehörde bei Erteilung ihres Einvernehmens und ihrer Zustimmung nach § 36 an die durch die Aufnahme des Vorhabens in die Raumordnungspläne erfolgte Berücksichtigung und Abwägung öffentlicher Belange noch geltend machen. Unberührt bleibt die Möglichkeit der Gemeinde, für privilegierte Vorhaben Bauleitpläne aufzustellen, wobei sie allerdings auch nach § 1 Abs. 4 an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gebunden ist. Die Fraktion der SPD hat dieser Regelung nicht zugestimmt, weil sie die Planungshoheit der Gemeinden bei privilegierten, raumbedeutsamen Vorhaben schwäche.

Den Vorschlag des Bundesrates, in § 35 Abs. 3 auch die Belange des Bodenschutzes aufzunehmen, hat der Ausschuß einvernehmlich nicht aufgegriffen, weil § 35 Abs. 3 bereits die für den Außenbereichsschutz konkretisierten Gesichtspunkte des Bodenschutzes enthält.

Ein von der Mehrheit abgelehnter Antrag der Fraktion DIE GRÜNEN hatte die Beschränkung privilegiert zulässiger Vorhaben zum Gegenstand (land- und forstwirtschaftliche Betriebe nur, sofern unumgänglich notwendig und einem klein- und mittelbäuerlichen Betrieb dienend, öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen nur, sofern keine dezentrale Ver- und Entsorgung möglich, Ausschluß von Kernenergieanlagen im Außenbereich).

### 3. Bürgerbeteiligung

Der Ausschuß ist der Auffassung, daß die frühzeitige Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung mit den Bürgern sowie die Bürgerbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe einen festen Stellenwert in der Bauleitplanung der Gemeinden haben müssen.

Der Ausschuß übernimmt mit Mehrheit unter Zustimmung des Innenausschusses und des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit die Vorschriften des Regierungsentwurfs über die Beteiligung der Bürger (§ 3). Dadurch werden einerseits die bewährten Rechtsgrundlagen für die Durchführung der Bürgerbeteiligung beibehalten, andererseits aber die gesetzlichen Vorschriften über die Verfahrensausgestaltung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vermindert und ein erleichteter Verfahrensabschluß bei Änderung oder Ergänzung der Planentwürfe nach der öffentlichen Auslegung ermöglicht.

Die Fraktion der SPD hat demgegenüber vorgeschlagen, den bestehenden Rechtszustand beizubehalten (§ 2a BBauG), weil er sich in der Praxis bewährt habe und Gründe für eine Änderung nicht gegeben seien. Der Ausschuß hat diesen Vorschlag mehrheitlich abgelehnt mit dem Hinweis, daß die vorgesehene Neufassung die Verpflichtungen beibehält und nur auf die Regelung von Einzelheiten der Durchführung verzichtet, die ohnehin in zweckentsprechender Weise vorzunehmen sind.

Im Laufe der Ausschußberatungen ist der Gesetzentwurf in einigen Punkten ergänzt worden:

Die Vorschriften über die vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1) ist unter Berücksichtigung eines Vorschlags des Bundesrates dahin — klarstellend — ergänzt worden, daß die vorgesehene Unterrichtung „öffentlich“ zu erfolgen hat. Zusätzlich ist klargestellt worden, daß sich die frühzeitige Bürgerbeteiligung auf sich wesentlich unterscheidende planerische Lösungen erstreckt, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen.

Der Ausschuß hat weiterhin einen Vorschlag des Bundesrates übernommen, in § 3 Abs. 2, der die öffentliche Auslegung des Planentwurfs regelt, wie in § 2a Abs. 6 Satz 6 des Bundesbaugesetzes vorzusehen, daß bei Vorlage der Bauleitpläne zur Genehmigung (oder Anzeige) die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen sind. Der Ausschuß ist der Auffassung, daß durch die Beibehaltung dieser im Bundesbaugesetz getroffenen Regelung eine wirksame Rechtskontrolle in der Praxis sichergestellt und Verzögerungen entgegengewirkt wird.

In § 3 Abs. 3 (Verfahren nach Änderung des Planentwurfs) hat der Ausschuß zwei Änderungsvorschläge der Planspielgemeinden berücksichtigt. Zum einen wird zur Beseitigung von Unsicherheiten in der Praxis neu geregelt, daß im Falle einer erneuten Auslegung bestimmt werden kann, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Zum anderen wird das übrige nach Änderung des Planentwurfs vorgesehene Beteiligungsverfahren den Regelungen über die vereinfachte Änderung des Bauleitplans (§ 13) angeglichen.

Darüber hinaus wird die Bürgerbeteiligung auch in anderen Bereichen erstmals vorgesehen (so bei Erlaß der Satzungen nach § 34 Abs. 4 und 5) oder ver-

stärkt (bei Vorbereitung und Durchführung der Sanierung nach § 137); die Fraktion der SPD hat sich demgegenüber für die Beibehaltung des Regelungsgehalts des bisherigen § 9 des Städtebauförderungsgesetzes ausgesprochen.

#### 4. Verhältnis Staat/Gemeinde

Die im Baugesetzbuch vorgesehenen Regelungen zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung im Verhältnis zum Staat sind im Ausschuß unterschiedlich beurteilt worden. Dies gilt insbesondere für die Einführung des Anzeigeverfahrens für den überwiegenden Teil der Bebauungspläne und andere städtebaurechtliche Satzungen.

Der Ausschuß sieht mit Mehrheit in der Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung im Interesse der Bürger ein wichtiges Anliegen. Er übernimmt daher die im Regierungsentwurf vorgesehenen Regelungen, nach denen für Bebauungspläne, die auf der Grundlage von Flächennutzungsplänen aufgestellt werden, für Satzungen in Fremdenverkehrs-orten und für Sanierungssatzungen die Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde entfällt und durch *Anzeigeverfahren* ersetzt wird. Hierin ist eine notwendige Erleichterung für die Bebauungsplanung und den Erlaß der anderen Satzungen zu sehen; das Anzeigeverfahren gewährleistet aber weiterhin die erforderliche Rechtskontrolle, und es bleibt bei der Fachaufsicht. Auf Antrag der Fraktion der CDU/CSU hat der Ausschuß über den Regierungsentwurf hinaus mehrheitlich für die Satzungen über Veränderungssperren, die Vorkaufrechtssatzungen und die Erhaltungssatzungen den Verzicht auf das Anzeigeverfahren beschlossen, weil in diesen Fällen sich erst durch weitere Vollzugsmaßnahmen (Verwaltungsakte) die Wirkungen der Satzungen ergeben. Eine Rechtskontrolle der Satzungen im Anzeigeverfahren ist daher nach Auffassung der Ausschlußmehrheit entbehrlich.

Die Fraktion der SPD und die Fraktion DIE GRÜNEN haben die Einführung des Anzeigeverfahrens und den Verzicht auf das Anzeigeverfahren bei den erwähnten Satzungen abgelehnt. Nach ihrer Auffassung ist mit Rücksicht auf die vom Bebauungsplan und den übrigen Satzungen Betroffenen eine Rechtskontrolle im Genehmigungsverfahren unverzichtbar. Auch ist der praktische Nutzen des Anzeigeverfahrens, wie von den Planspielgemeinden vortragen, entgegen der Auffassung der Ausschlußmehrheit bei Bebauungsplänen gering.

Der Ausschuß ist einvernehmlich der Auffassung, daß das Zustimmungserfordernis der höheren Verwaltungsbehörde in bestimmten Genehmigungsfällen (§ 36) bundesgesetzlich geregelt bleiben muß. Er hat daher einen Vorschlag des Bundesrates auf Übertragung der Entscheidung über das Zustimmungserfordernis durch Rechtsverordnung auf die Länder abgelehnt. Die Möglichkeit des Zustimmungserverzichts (§ 36 Abs. 2 Satz 3) gewährleiste in dem gebotenen Maße eine die Praxis erleichternde Handhabung. Darüber hinaus hat der Ausschuß mehrheitlich den Verzicht auf das Zustimmungser-

fordernis bei Erteilung von Befreiungen vorgesehen, um auch auf diese Weise die örtlichen Entscheidungsbefugnisse zu stärken.

#### 5. Bestandskraft der Bauleitpläne

Der Ausschuß hält angesichts der fortbestehenden hohen Fehleranfälligkeit der Bauleitpläne einvernehmlich Regelungen für notwendig, die ihre Bestandskraft erhöhen. Er stimmt daher den im Entwurf enthaltenen Vorschriften (§§ 214 bis 216) zu, wobei er allerdings § 214 des Regierungsentwurfs in einzelnen Punkten geändert hat, insbesondere um der bisher ergangenen Rechtsprechung zur Unbeachtlichkeit von Verstößen gegen die Vorschriften über das Verhältnis von Flächennutzungs- zum Bebauungsplan, die der Ausschuß begrüßt, weiterhin Geltung zu verschaffen. Der Ausschuß hat darüber hinaus die Einführung einer *Frist für die Geltendmachung von Mängeln der Abwägung* (§ 215 Abs. 1 Nr. 2) — in Anlehnung an eine Prüfungsempfehlung des Bundesrates — und die Einführung einer Nichtvorlagebeschwerde an das Bundesverwaltungsgericht in Normenkontrollverfahren (§ 47 Abs. 7 Verwaltungsgerichtsordnung) einvernehmlich beschlossen.

Die Befristung der Geltendmachung von Mängeln der Abwägung hält der Ausschuß für notwendig, um unvermeidbare Folgen zu vermeiden, die sich daraus ergeben, daß in gerichtlichen Verfahren zunehmend Abwägungsfehler und damit die Ungültigkeit von Bebauungsplänen angenommen werden. Der Ausschuß läßt sich bei der Einbeziehung von Abwägungsmängeln in die „Befristungsregelung“ des § 215 Abs. 1 davon leiten, daß der Schutz der auf den Bestand des Bauleitplans Vertrauenden um so höher ist, je länger er Grundlage für durchgeführte Maßnahmen ist. Es entspricht den Erfahrungen der Praxis, daß die Bauleitpläne innerhalb von sieben Jahren nach ihrem Inkrafttreten in der Mehrzahl weitgehend in das Stadium des Vollzugs gelangt sind oder sonst ihre Wirkung spürbar geworden ist. Es ist daher zu erwarten, daß auch Mängel der Abwägung, besonders wenn sie schwer und offenkundig sind, innerhalb von sieben Jahren von Betroffenen geltend gemacht werden. Auch im Hinblick auf verfassungsrechtliche Fragen wird hierbei berücksichtigt, daß mit zunehmendem Vollzug rechtlich und tatsächlich Verhältnisse geschaffen werden, die zunehmend ein berechtigtes Vertrauen der Planbetroffenen wachsen lassen, wobei das Allgemeinwohl — das öffentliche Interesse am wirksamen Bestand des Bauleitplans — ebenfalls zunehmend Gewicht gewinnt. Im übrigen ist die Befristung der Geltendmachung von Abwägungsmängeln an die Grundsätze über den Ausschluß von Einwendungen gegen Planfeststellungen sowie an die Sieben-Jahres-Frist im Planungsschadensrecht (§ 42 Abs. 2) angelehnt, nach deren Ablauf Bebauungspläne ohne Entschädigungsverpflichtungen für nicht ausgeübte Nutzungen geändert werden können.

Die Fraktion der SPD hat in diesem Zusammenhang zur Erhöhung der Bestandskraft der Bauleitpläne einen Antrag auf Konkretisierung der Anfor-

derungen an das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6) gestellt, der von der Mehrheit des Ausschusses mit der Begründung abgelehnt wurde, daß dem Anliegen bereits durch die Konkretisierung der Anforderungen an die Abwägung aufgrund der höchststrichterlichen Rechtsprechung (seit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 12. Dezember 1969 — BVerwG 4 C 105.66 — ständige Rechtsprechung) Rechnung getragen ist und neue gesetzliche Regelungen Anlaß zu neuen Auslegungsfragen mit ihren nachteiligen Auswirkungen auf die Rechtssicherheit gebe.

Die Einführung einer Beschwerdemöglichkeit (*Nichtvorlagebeschwerde*) an das Bundesverwaltungsgericht für den Fall, daß das Oberverwaltungsgericht entgegen § 47 Abs. 5 Verwaltungsgerichtsordnung die Sache nicht dem Bundesverwaltungsgericht vorlegt, begründet der Ausschuß vor allem damit, daß seit der generellen Einführung der Normenkontrollverfahren im Jahre 1977 von der Vorlage nach § 47 Abs. 5 VwGO nur in geringem Umfang Gebrauch gemacht wurde. Zu den negativen Folgen dieser Praxis gehört nicht nur, daß eine rechtsgrundsätzliche Klärung von Rechtsfragen durch das Bundesverwaltungsgericht unterbleibt, sondern auch, daß längere Zeit grundsätzliche Rechtsfragen von den Oberverwaltungsgerichten unterschiedlich beantwortet werden. Das Fehlen einer bundeseinheitlichen Rechtsprechung führt in der Praxis zu Erschwernissen und zu einer die Bestandskraft der Pläne beeinträchtigenden Rechtsunsicherheit.

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Aufnahme einer Vorschrift, nach der die Gemeinden in einem vereinfachten Verfahren als fehlerhaft erkannte Bauleitpläne für nichtig erklären können, hat der Ausschuß einvernehmlich nicht aufgegriffen. Neben grundsätzlichen Bedenken (die geltende Rechtsordnung kennt eine Aufhebung von nichtigen Normen nur durch Gerichte) und Bedenken gegen die geforderte einfache Verfahrensgestaltung (mit Rücksicht auf die auf den Bestand eines Bebauungsplans Vertrauenden wären eine durch Verfahrensregelungen zu gewährleistende Beteiligung und ein entsprechender Rechtsschutz vorzusehen) hält der Ausschuß das auch von den Planspielgemeinden vorgeschlagene Konzept für vorzugswürdig:

- bei Form- und Verfahrensfehlern: nachträgliche Behebung dieser Fehler nach § 215 Abs. 3;
- bei materiellen Fehlern, z. B. der Abwägung: Prüfung, ggf. Aufstellung eines neuen Bebauungsplans.

Um von vornherein die Nichtigkeit von Bauleitplänen und damit den Anlaß für „Verwerfungen“ solcher Pläne gering zu halten, hat der Ausschuß die erwähnten Regelungen zur Erhöhung der Bestandskraft beschlossen.

Der Ausschuß übernimmt einstimmig die im Regierungsentwurf enthaltene Überleitungsvorschrift des § 244 (rückwirkende Anwendung der §§ 214 und 215 auf die vor Inkrafttreten des Gesetzes bekannt-

gemachten Flächennutzungspläne und städtebaurechtlichen Satzungen), erweitert um eine Überleitungsvorschrift für die Frist zur Geltendmachung von Mängeln der Abwägung in Flächennutzungsplänen und Satzungen, die vor Inkrafttreten des Gesetzes bekanntgemacht worden sind. Der Ausschuß geht dabei davon aus, daß sich aufgrund der Überleitungsvorschrift die Wirkungen der §§ 214 und 215 auch auf Pläne erstreckt, die vor dem Erlaß des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes ergangen sind. Der Ausschuß hat sich auch mit der Frage befaßt, ob es erforderlich ist, daß die Gemeinden erneut in die Lage versetzt werden, durch Bekanntmachung die Wirkungen des § 215 Abs. 1 für Verfahrens- und Formfehler für die vor dem 1. Januar 1977, also vor der erstmaligen Geltung des § 155 a BBauG erlassenen Bauleitpläne herbeiführen zu können. Nach dem Überleitungsrecht zum Änderungsgesetz von 1976 (Art. 3 § 12) konnten die Gemeinden innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten des Änderungsgesetzes durch ortsübliche Bekanntmachung die Wirkungen des § 155 a Bundesbaugesetz herbeiführen. Dies bedeutete, daß im Fall einer solchen Bekanntmachung Verfahrens- und Formfehler, die nicht innerhalb von einem Jahr nach Bekanntmachung geltend gemacht worden waren, für die Wirksamkeit der Bauleitpläne unbeachtlich wurden. Nach der — einengenden — Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts des Landes Nordrhein-Westfalen (z. B. Urteil vom 17. März 1981 — 11 a NE 26.80 und 11 a NE 30.79 —) mußte diese Bekanntmachung vom jeweiligen Gemeinderat beschlossen werden. Dies entspricht jedoch nicht den Vorstellungen des damaligen Gesetzgebers. Der Ausschuß geht davon aus, daß durch die in der Überleitungsvorschrift des Änderungsgesetzes von 1976 verwandte Formulierung „die Gemeinde“ nicht bedeutet, daß der Gemeinderat eine solche Bekanntmachung beschließen mußte. Daher wird auch in der neuen Überleitungsvorschrift des § 244 Abs. 2 auf die Erwähnung der Gemeinde bewußt verzichtet.

Mit Rücksicht darauf hat der Ausschuß davon abgesehen, den Gemeinden eine erneute Möglichkeit zu geben, durch Bekanntmachung die Wirkungen des § 215 Abs. 1 in bezug auf Verfahrens- und Formfehler in den vor dem 1. Januar 1977 bekanntgemachten Bauleitplänen herbeiführen zu können.

## 6. Vorkaufsrechte

Der Ausschuß billigt mit Mehrheit die Neuregelung der gesetzlichen Vorkaufsrechte der Gemeinde (§§ 24 bis 28 des Regierungsentwurfs) als einen wichtigen Beitrag zur Rechts- und Verwaltungvereinfachung.

Die Beschränkung des gemeindlichen Vorkaufsrechts auf die Gebiete, in denen die Gemeinde konkrete städtebauliche Maßnahmen beabsichtigt, ist ordnungspolitisch geboten, zumal sich das Bauen in der Zukunft weitgehend auf den Innenbereich konzentrieren wird. Durch die Beschränkung auf die Fälle, in denen das gemeindliche Vorkaufsrecht auch bisher vorrangig ausgeübt wurde, wird verwal-

tungsmäßiger Leerlauf vermieden und der Grundstücksverkehr entlastet.

Künftig wird in vielen Fällen das zur Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch erforderliche Negativattest nicht mehr erforderlich sein. Diese Erleichterung wird die Vertragsabwicklung beschleunigen und damit die Kapitalbereitstellungskosten beim Grundstückskauf senken.

Der Verwaltungsaufwand der Gemeinden für die Prüfung und Bescheidung von Anträgen auf Ausstellung eines Negativattests wird auf das erforderliche Maß zurückgeführt. Hinzu kommen die — vom Ausschuß einmütig gebilligte — Abschaffung des Vorkaufrechts beim Kauf von Eigentumswohnungen und Erbbaurechten (§ 24 Abs. 2 des Regierungsentwurfs) und die — ebenfalls einmütig befürwortete — Ermächtigung der Gemeinde, für das Gemeindegebiet oder für sämtliche Grundstücke einer Gemarkung auf die Ausübung des Vorkaufrechts zu verzichten (§ 28 Abs. 5 des Regierungsentwurfs).

Die Fraktion der SPD hat sich in den Beratungen unter Berufung auf das Votum der Planspielgemeinden und der kommunalen Spitzenverbände für die Einführung eines gemeindeweiten Vorkaufrechts ausgesprochen. Ein solches weitgefaßtes Vorkaufrecht, das in der Anwendung durch Verzicht der Gemeinde für bestimmte Arten von Verträgen oder für bestimmte Teile des Gemeindegebiets solle beschränkt werden können, sei der Sozialpflichtigkeit des Bodens angemessen, wirke preisdämpfend und sei einfacher zu handhaben. Mit den gleichen Gründen sprach sich die Fraktion der SPD für die Beibehaltung des preislimitierenden Vorkaufrechts aus. Vor allem werde die Gemeinde dadurch in die Lage versetzt, bereits im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung den Grundstücksverkehr besser zu kontrollieren. Auch die Fremdenverkehrsgemeinden könnten durch ein gemeindeweites und preislimitierendes Vorkaufrecht dem hohen Siedlungsdruck von außen besser standhalten.

Der Ausschuß hat mit Mehrheit die entsprechenden Anträge abgelehnt. Er verneint das Bedürfnis für eine Ausdehnung des räumlichen Anwendungsbereichs, da das Vorkaufrecht aus verfassungsrechtlichen Gründen ohnehin nur dort zur Anwendung kommen kann, wo dies aus städtebaulichen Gründen geboten ist. Das preislimitierende Vorkaufrecht ist nach Auffassung der Mehrheit ein Fremdkörper im System der Vorkaufsrechte und wird deshalb nicht in das Baugesetzbuch übernommen.

## 7. Sanierung

Der Ausschuß sieht in der städtebaulichen Erneuerung in Stadt und Land eine der großen Zukunftsaufgaben. Die Übernahme des bisher im Städtebauförderungsgesetz geregelten Sanierungsrechts in das Baugesetzbuch entspricht der Bedeutung dieser Aufgabe.

Die vom Ausschuß empfohlenen Änderungen des Sanierungsrechts knüpfen an die mit der Städte-

bauförderungsgesetz-Novelle 1984 geschaffenen Vereinfachungen des Stadterneuerungsrechts an. Diese sollen den Gemeinden Stadterneuerung ohne großen Verwaltungsaufwand ermöglichen. Der Ausschuß hält jedoch eine darüber hinausgehende Fortentwicklung des Stadterneuerungsrechts für erforderlich. Er greift hierzu Vorschläge des Bundesrates und der Bundesregierung sowie die Ergebnisse des Planspiels und der Sachverständigenanhörung auf. Das neue Sanierungsrecht soll den Gemeinden eine über das geltende Recht hinausgehende Entscheidungsmöglichkeit einräumen, die bodenrechtlichen Instrumente den unterschiedlichen Aufgaben entsprechend einzusetzen.

Nach der Städtebauförderungsgesetz-Novelle 1984 können die Gemeinden Sanierungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren ohne Anwendung des besonderen Bodenrechts des Städtebauförderungsgesetzes dort durchführen, wo seine Anwendung für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme nicht erforderlich ist. In diesem Fall kann die Gemeinde in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 6, 15 bis 23, 41 Abs. 4 bis 11 und 42 des Städtebauförderungsgesetzes ausschließen. Die Entscheidung beschränkt sich damit auf die Wahl zwischen der Sanierung mit oder ohne besonderes Bodenrecht. Eine differenzierte, abgestufte Anwendung der bodenrechtlichen Instrumente fehlt im geltenden Recht.

Innerhalb des besonderen Bodenrechts kommt für die Praxis der Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 15 des geltenden Städtebauförderungsgesetzes eine besondere Bedeutung zu. Sie hat sich als ein notwendiges und taugliches Instrument zur Sicherung der Sanierungsziele erwiesen. Derzeit können die Gemeinden Sanierungsmaßnahmen schon dann nicht mehr im vereinfachten Verfahren durchführen, wenn dafür eine Verfügungs- und Veränderungssperre erforderlich ist.

Der Bundesrat hat deshalb in seiner Stellungnahme zum Regierungsentwurf vorgeschlagen,

- Vorhaben und sonstige Maßnahmen im Sinne des § 14 Abs. 1 auch in den nach dem vereinfachten Verfahren förmlich festgelegten Sanierungsgebieten unter Genehmigungspflicht zu stellen (Veränderungssperre) und
- im weiteren Gesetzgebungsverfahren die Möglichkeit zu prüfen, den Gemeinden darüber hinaus die Verfügungssperre in diesen Gebieten zur Verfügung zu stellen (vgl. Drucksache 10/5027, Nr. 61 f.; S. 15 ff.).

Die Bundesregierung hat in ihrer Gegenäußerung der vorgeschlagenen Ergänzung des vereinfachten Sanierungsverfahrens um eine Veränderungssperre zugestimmt und sie durch verfahrensrechtliche Vereinfachungen ergänzt (vgl. Drucksache 10/5111, Nummern 61; S. 10). Auch der Ausschuß hat der vorgeschlagenen Ergänzung zugestimmt. Die Bundesregierung hat dem Ausschuß einen Formulierungsvorschlag zu Nummern 61 und 62 der Stellungnahme des Bundesrates vorgelegt, nach der den Gemeinden die Veränderungssperre und die Verfügungssperre im vereinfachten Sanierungsver-

fahren zur Verfügung stehen. Eine deutliche Mehrheit der Planspieler und Sachverständigen der öffentlichen Anhörung hat sich für eine dahin gehende Regelung ausgesprochen.

Nach dem von der Bundesregierung in die Beratung des Ausschusses eingebrachten Vorschlag können die Gemeinden die Verfügungs- und Veränderungssperre des § 15 des geltenden Städtebauförderungsgesetzes — jedoch ohne Preisprüfung — auch in dem nach dem vereinfachten Verfahren förmlich festgelegten Sanierungsgebieten einsetzen. Die Gemeinde soll in der Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht ganz oder teilweise ausschließen können. In diesem Fall kann sie die Genehmigungspflicht auf Grundstücksgeschäfte im Sinne des § 15 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 des Städtebauförderungsgesetzes oder auf Vorhaben, Teilungen und langfristige Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils (§ 15 Abs. 1 Nr. 4 und 5 sowie Abs. 2 des Städtebauförderungsgesetzes) beschränken. Den Gemeinden steht damit *auch im vereinfachten Verfahren* eine auf die Bedürfnisse der jeweiligen Sanierungsmaßnahmen *abgestufte Verfügungs- und Veränderungssperre* zur Verfügung. Die vom Ausschuß beschlossene Regelung (§ 142 Abs. 4 letzter Halbsatz) soll dabei sicherstellen, daß es einer Erforderlichkeitsprüfung nicht bedarf, wenn die Gemeinde bei Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens die Verfügungs- und Veränderungssperre ganz oder teilweise ausschließen will.

Der Ausschuß sieht in der Möglichkeit eines flexiblen Instrumenteneinsatzes einen wichtigen Beitrag zur Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung:

- Die verfahrensrechtlichen Vereinfachungen des vereinfachten Sanierungsverfahrens können künftig auch dort angewendet werden, wo der Einsatz des gesamten bodenrechtlichen Instrumentariums einschließlich des besonderen Entschädigungs- und Ausgleichsbetragsrechts sowie der Preisprüfung für die Sanierungsmaßnahmen nicht notwendig ist.
- Zum anderen steht den Gemeinden mit der Verfügungs- und Veränderungssperre auch im vereinfachten Sanierungsverfahren ein wichtiges und auf ihre Bedürfnisse hin abstufbares Steuerungsinstrumentarium zur Verfügung. Dies führt zur Beschleunigung der Maßnahmen. Vor allem werden auch andere Steuerungsinstrumente (§§ 14 ff.) entbehrlich; dies ist schon deshalb von Bedeutung, weil mit Inkrafttreten der Städtebauförderungsgesetz-Novelle 1984 Bebauungspläne nur noch aufzustellen sind, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Eine weitere Verfahrensvereinfachung ergibt sich daraus, daß die Gemeinden künftig nicht mehr verpflichtet sein sollen, in der Sanierungssatzung die im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke mit ihren Grundbuch- und Katasterbezeichnungen aufzuführen. In der Vergangenheit haben die dafür erforderlichen verwaltungsaufwendigen Feststellungen die Praxis erschwert. Die Feststellung der ein-

zelnen Grundstücke soll deshalb auf die Fälle beschränkt werden, in denen die Eintragung eines Sanierungsvermerks erforderlich ist. Allerdings brauchen auch in diesem Fall die Grundstücke nicht in der Sanierungssatzung einzeln aufgeführt werden. Es reicht aus, daß die Gemeinde dem Grundbuchamt zum Zwecke der Eintragung des Sanierungsvermerks die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mit den davon betroffenen Grundstücken mitteilt.

Zum Abbau der Mischfinanzierung vgl. Kapitel 21 (Seite 149f.), zur Lösung der Brachflächenproblematik im Rahmen der Sanierung vgl. Kapitel 16 (Seite 146).

## 8. Stadterhaltung

Der Ausschuß stimmt der Übernahme der *Erhaltungssatzung* in das Baugesetzbuch einmütig zu. Er mißt den Aufgaben der Stadterhaltung für die Zukunft weiter wachsende Bedeutung bei. Die Erhaltungssatzung hat sich in diesem Aufgabenfeld seit 1977 zunehmend bewährt und als eigenständiges städtebauliches Instrument entwickelt.

Der Ausschuß billigt einmütig die Erweiterung des Anwendungsbereichs auf Nutzungsänderungen sowie auf die Errichtung baulicher Anlagen. Die Einbeziehung der Nutzungsänderung trägt dem Umstand Rechnung, daß städtebauliche Erhaltungsziele im Einzelfall schon durch eine Nutzungsänderung ohne gleichzeitige bauliche Maßnahmen beeinträchtigt werden können.

Mit der Erweiterung des Genehmigungsvorbehalts auf die Errichtung baulicher Anlagen wird das Instrumentarium der Stadterhaltung weiter verbessert. Der Ausschuß macht sich insoweit auch die Ergebnisse des Planspiels zu eigen. Dabei hat sich gezeigt, daß die vorgesehene Neuregelung gegenüber Gestaltungssatzungen oder denkmalrechtlichen Gebietsfestlegungen flexibler ist. Die Neuregelung eröffnet einen — gegenüber dem Denkmalschutz- und Gestaltungsrecht — größeren gestalterischen Freiraum, ohne daß das Erscheinungsbild des Gebietes gestört würde.

Die Fraktion der SPD hat unter Berufung auf Stellungnahmen der kommunalen Spitzenverbände und des Mieterbundes in der öffentlichen Anhörung beantragt, in § 172 einen Genehmigungsvorbehalt auch für die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum oder Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu schaffen. Eine entsprechende Forderung hat die Fraktion der SPD auch in ihrem Antrag „Sicherung preiswerten Wohnens“ — Drucksache 10/4292 — erhoben. Der Ausschuß hat diesen Antrag mit Mehrheit aus ordnungspolitischen Gründen und mit dem Hinweis auf den bestehenden Mieterschutz abgelehnt.

## 9. Wertermittlung

Der Ausschuß hat sich ausdrücklich zu der Entscheidung im Regierungsentwurf bekannt, an der

grundsätzlichen Möglichkeit der Tätigkeit der *Gutachterausschüsse* auch für Private festzuhalten. Er begrüßt es aber, daß der Kreis derjenigen, die ein Gutachten beantragen können, gegenüber dem geltenden Recht auf das Notwendige eingeschränkt wird. Er befindet sich damit in Übereinstimmung mit dem Wirtschaftsausschuß. Dieser hat um Prüfung von Vorschlägen gebeten, die auf eine weitere Begrenzung des Kreises der Antragsberechtigten hinauslaufen und insbesondere die Eigentümer von der Antragsberechtigung ausschließen wollen. Diese Vorschläge kann der Ausschuß aus mehreren Gründen nicht billigen. Einmal haben die Eigentümer dem Gutachterausschuß gegenüber weitgehende Auskunftspflichten. Billigerweise muß es den Eigentümern dann auch möglich sein, den Gutachterausschuß in Wahrnehmung eigener Belange in Anspruch zu nehmen. Zum anderen hat der Gutachterausschuß die öffentliche Aufgabe, für eine Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen. Hierzu ist es notwendig, daß der Gutachterausschuß nicht nur in den Fällen oder Gebieten, wo Enteignungen oder städtebauliche Maßnahmen in Betracht kommen, sondern in seinem gesamten räumlichen Zuständigkeitsbereich wertermittelnd tätig werden darf, damit er die von ihm in Wahrnehmung seiner öffentlichen Aufgabe erarbeiteten Daten der Wertermittlung, wie Richtwerte, Bodenpreisindices, Liegenschaftszinssätze usw. überprüfen kann. Nur hierdurch ist gewährleistet, daß er den Bezug zur Markt- und Bewertungswirklichkeit nicht verliert. Dies ist um so wichtiger, als § 195 Abs. 3 des Regierungsentwurfs erstmals bundesrechtlich ein Auskunftsrecht aus der Kaufpreissammlung vorsieht und dadurch den Überblick über den Grundstücksmarkt, insbesondere auch im Hinblick auf das Informationsbedürfnis der Sachverständigen, verbessert. Zuverlässige und verwertbare Auskünfte können nach Auffassung des Ausschusses aber nur gegeben werden, wenn ihnen verlässliche Daten zugrundeliegen. Hierfür aber ist die Kenntnis des gesamten Marktgeschehens durch die Gutachterausschüsse unerlässlich. Ohne diese Kenntnis würde nach Auffassung des Ausschusses der Gutachterausschuß die ihm übertragenen Aufgaben nicht erfüllen können. Schließlich fällt nach Auffassung des Ausschusses für die Beibehaltung der im Regierungsentwurf vorgesehenen Antragsberechtigungen ganz entscheidend ins Gewicht, daß der Gutachterausschuß seit seiner Einrichtung im Jahre 1960 eine unabhängige Behörde ist. Auch aus diesem Grunde muß der Gutachterausschuß dem Bürger zur Verfügung stehen. Der Ausschuß sieht insoweit in der Tätigkeit der Gutachterausschüsse auch keine ernsthafte Konkurrenz zu der Tätigkeit der freien Sachverständigen. Dazu ist der Anteil der von Gutachterausschüssen erstellten Gutachten mit weniger als 10 v.H. der Gesamtzahl der von den selbständigen Sachverständigen erstellten Gutachten zu gering. Im übrigen ist beabsichtigt, die HOAI auch auf die Fälle auszudehnen, in denen Gutachterausschüsse Gutachten auf Antrag Privater erstatten werden.

Der Ausschuß hat die Frage der Öffnung der *Kaufpreissammlung* durch Übermittlung oder Einsichtgewährung insbesondere zugunsten der öffentlich

bestellten vereidigten Sachverständigen eingehend geprüft. Er hatte hierbei das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 15. Dezember 1983 zum Volkszählungsgesetz 1983 zu berücksichtigen. In diesem Urteil hat das Gericht das Recht auf informationelle Selbstbestimmung des Bürgers hervorgehoben und betont, daß dieses gegenüber der Preisgabe in einer Datensammelstelle — Kaufpreissammlung — vorhandener personenbezogener Daten nur zurückzutreten habe, wenn unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ein überwiegendes Allgemeininteresse dies rechtfertige. In die beim Gutachterausschuß zu führenden Kaufpreissammlungen werden nicht nur alle Daten gesammelt, die sich aus Kaufverträgen und sonstigen dem Gutachterausschuß zu übermittelnden Verträgen und Rechtsgeschäften ergeben, sondern auch die personenbezogenen Daten, die der Gutachterausschuß aufgrund seiner Auskunftsbefugnis von den Vertragspartnern und sonstigen auskunftspflichtigen Personen anfordert. Die Kaufpreissammlung stellt damit eine Datensammelstelle dar, die nach den Grundsätzen des Bundesverfassungsgerichts unter Beachtung des informationellen Selbstbestimmungsrechts des Bürgers Dritten nur unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit im überwiegenden Allgemeininteresse zugänglich gemacht werden darf. Unter Beachtung dieser Grundsätze kann nach Auffassung des Ausschusses eine über die im Regierungsentwurf gegenüber dem Finanzamt vorgesehene weitere Öffnung der Kaufpreissammlung nicht in Betracht kommen, insbesondere nicht für eine Wertermittlung, die ein öffentlich bestellter vereidigter Sachverständiger im Einzelfall durchzuführen hat. Ein Einsichtsrecht eines öffentlich bestellten vereidigten Sachverständigen würde in diesem Fall einen unverhältnismäßigen, vom überwiegenden Allgemeininteresse nicht gerechtfertigten Eingriff in das informationelle Selbstbestimmungsrecht des Bürgers bedeuten. Hieran ändert auch nichts die Tatsache, daß der öffentlich bestellte vereidigte Sachverständige besonders auf Verschwiegenheit und Geheimhaltung verpflichtet ist. Gegenstand des Datenschutzes ist vielmehr die Verwendung personenbezogener Daten schlechthin. In diesem Sinne hat sich auch der Bundesbeauftragte für den Datenschutz in zwei dem Ausschuß vorliegendem Schreiben vom 29. Januar und 22. April 1986 geäußert. Der Bundesbeauftragte für den Datenschutz weist in diesen Schreiben außerdem darauf hin, daß aus Gründen des Datenschutzes auch Auskünfte aus der Kaufpreissammlung stets nur in anonymisierter Form gegeben werden dürften. Der Ausschuß teilt auch diese Auffassung.

Der Ausschuß ist mit dem Deutschen Städtetag der Auffassung, daß datenschutzrechtliche Bedenken gegen die im Regierungsentwurf in den §§ 195 und 197 enthaltenen Auskunftspflichten nicht bestehen und die Beibehaltung dieser umfassenden Informationsmöglichkeiten für die Arbeit der Gutachterausschüsse unerlässlich ist. Bei Änderung dieser Bestimmung ist der Gutachterausschuß nicht mehr in der Lage, verlässliche Daten für die Wertermittlung zu ermitteln und für eine gewisse Transparenz des Grundstücksmarkts für Jedermann zu sorgen.

## 10. Umweltschutz

Die Ausschlußmehrheit ist der Auffassung, daß das Baugesetzbuch einen wichtigen Beitrag für den Umweltschutz leistet. Bereits das geltende und im wesentlichen vom Gesetzentwurf übernommene Recht enthält hierfür umfangreiche Regelungen. Diese werden durch eine Reihe von Änderungen zu Gunsten des Umweltschutzes verstärkt. So hat nach § 1 Abs. 5 Satz 1 die Bauleitplanung zum Schutz und zur Entwicklung der *natürlichen Lebensgrundlagen* beizutragen. Entsprechend der Bodenschutzkonzeption der Bundesregierung enthält § 1 Abs. 5 Satz 3 die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die Umweltbegriffe werden in § 1 Abs. 5 Satz 2 aktualisiert und die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile besonders hervorgehoben; damit wird die Bevorzugung der Neuausweisung von Bauland beendet. Die Möglichkeit, Höchstgrenzen von Wohngrundstücken aus Gründen des *flächensparenden Bauens* festzusetzen, wird in § 9 Abs. 1 Nr. 3 neu eingeführt. Nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 können künftig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Bauleitplänen ausgewiesen werden. Auch aus ökologischen Gründen wird der Begriff „forstwirtschaftliche Nutzung“ durch den umfassenden Begriff „Wald“ in den einschlägigen Vorschriften ersetzt. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 werden künftig in Bebauungsplänen Bepflanzungen festgesetzt werden können. Künftig sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung, zu denen auch die Auswirkungen auf die Umwelt gehören, in der Begründung zum Bebauungsplan nach § 9 Abs. 8 darzulegen. Die Flächen mit sogenannten *Altlasten* sind künftig in den Bauleitplänen zu kennzeichnen. Die Maßnahmen zur Sicherung von Fremdenverkehrsorten nach § 22 werden zur Vermeidung zusätzlicher Ausweisung von Bauland für Ferienunterkünfte beitragen. In § 35 Abs. 5 wird die Verpflichtung zu einer den Außenbereich schonenden Bauweise bei Außenbereichsvorhaben aufgenommen. In § 136 wird auch der *Umweltschutz als Sanierungsziel* herausgestellt. Soweit der geltende Entwurf auch Erleichterungen des Bauens vorsieht (vgl. oben Kapitel 2) sind diese vor allem als Verfahrenserleichterungen ausgestaltet. Dabei bleiben die materiellen Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung — auch unter Umweltsichtspunkten — voll erhalten.

Die Fraktion der SPD und die Fraktion DIE GRÜNEN haben wie der Bundesrat die Aufnahme des Umweltschutzes bei der gesetzlichen Umschreibung der Planungspflicht in § 1 Abs. 3 sowie stärkere Verpflichtungen zugunsten des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und zum Vorrang der innerörtlichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3) sowie zum Schutz wertvoller Landschaftsteile (§ 1 Abs. 5 Satz 4) beantragt, um dem Umweltschutz im Rahmen der Grundsätze der Bauleitplanung ein stärkeres Gewicht zu verleihen. Die Anträge wurden von der Ausschlußmehrheit in Übereinstimmung mit dem Innenausschuß und dem Ausschuß für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit mit der Begründung abgelehnt, daß

die Ergänzung des § 1 Abs. 3 entbehrlich ist, weil die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ohnehin neben anderen auch die Umweltbelange umfaßt. Die ausnahmslose Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der gesetzliche Vorrang der innerörtlichen Erneuerung und Entwicklung können zu einer einseitigen Ausrichtung der Bauleitplanung führen, die für die Gemeinde nicht mehr praktikabel, zum Teil nachteilig für stadtökologische Erfordernisse ist und erstmalig die Festschreibung eines städtebaulichen Leitbilds im Gesetz bedeutet.

Den Vorschlag des Bundesrates, nach dem die Bauleitplanung nicht nur zum Schutz, sondern auch zum Entwickeln der natürlichen Lebensgrundlagen beitragen soll, hat der Ausschuß einvernehmlich übernommen.

Die weitergehenden Anträge der Fraktion DIE GRÜNEN um Aufnahme von Vorschriften über die nachhaltige und dauerhafte Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen in § 1 Abs. 5 Satz 1 und über die Verträglichkeit der Planung mit der Umwelt sowie die Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen in § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 ist vom Ausschuß mehrheitlich mit dem Hinweis abgelehnt worden, daß diese Gesichtspunkte in den Begriffsbestimmungen des Gesetzentwurfs bereits enthalten sind.

Der Ausschuß hält mit Zustimmung des Innenausschusses und des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit — mit Ausnahme der Fraktion DIE GRÜNEN, die einen mehrheitlich abgelehnten Antrag auf Regelung einer selbständigen, der Bauleitplanung vorangehenden Umweltverträglichkeitsprüfung gestellt haben — weder eine ergänzende noch eine klarstellende Regelung der *Umweltverträglichkeitsprüfung* für erforderlich. Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach Auffassung des Ausschusses (mit Ausnahme der Fraktion DIE GRÜNEN) Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung der Bauleitpläne; die Aufgaben der Gemeinden sollen auch in diesem Bereich erhalten bleiben. Das Gesetz enthält mit der Verpflichtung, im Rahmen der planerischen Abwägung die Auswirkungen auf die Umwelt zu berücksichtigen, mit der Verpflichtung zur Ermittlung auch der Auswirkungen auf die Umwelt im Verfahren der (zweistufigen) Bürgerbeteiligung und durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie mit der Verpflichtung zur Darlegung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans in seiner Begründung die rechtlichen Grundlagen für eine in der Bauleitplanung integriert durchzuführende Umweltverträglichkeitsprüfung. Den Antrag der Fraktion der SPD auf ausdrückliche Darlegung der Auswirkungen auf die Umwelt in der Verpflichtung zur Erläuterung und Begründung der Bauleitpläne (§ 5 Abs. 5 und § 9 Abs. 8) hat der Ausschuß mehrheitlich — mit Zustimmung des Innenausschusses und des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit — mit der Begründung abgelehnt, daß der Begriff der „wesentlichen Auswirkungen“ umfassend ist und die Hervorhebung eines Belangs die im konkreten Planungsfall mögliche stärkere Betroffenheit anderer öffentlicher und privater Belange verkennt.

Der Antrag der Fraktion DIE GRÜNEN auf Ergänzung der Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten in § 5 Abs. 2 und § 9 Abs. 1 um Landschafts- und Naturschutzgebiete sowie wirtschaftlich nicht genutzte Gebiete (Brachflächen), ist vom Ausschuß mehrheitlich mit der Begründung abgelehnt worden, daß solche Festlegungen dem Naturschutz vorbehalten seien und das Gesetz hinsichtlich der Brachflächen wirksame andere Möglichkeiten enthalte.

Der Ausschuß hat die vom Bundesrat vorgeschlagene Änderung der Vorschrift über die Festsetzung von *Grundstücksgrößen* (§ 9 Abs. 1 Nr. 3) in der Fassung der Gegenäußerung der Bundesregierung einvernehmlich übernommen. Er ist der Anregung des Ausschusses für Wirtschaft, die Festsetzung an das Erfordernis besonderer städtebaulicher Gründe zu binden, nicht gefolgt, weil die Möglichkeit der Begrenzung der Grundstücksgröße aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden — je nach den konkreten Verhältnissen — ein städtebauliches Anliegen ist.

Zur Prüfungsempfehlung des Bundesrates über eine Regelung zur *Bodenversiegelung* ist der Ausschuß einvernehmlich der Auffassung, daß zusätzliche Regelungen nicht erforderlich sind, da das damit verfolgte Anliegen durch anderweitige Festsetzungen (z. B. Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, von der Bebauung freizuhaltende Flächen, Grünflächen) und insbesondere durch die neue Möglichkeit der Festsetzung von Flächen für Bepflanzungen erfüllt wird. Im übrigen können entsprechende Regelungen im Bauordnungsrecht der Länder getroffen werden.

Der Ausschuß hat mehrheitlich die im Regierungsentwurf enthaltene Neufassung des § 9 Abs. 1 Nr. 23 (Verwendungsverbote für *luftverunreinigende Stoffe*) übernommen. Er hält in Übereinstimmung mit dem Ausschuß für Wirtschaft die darin vorgesehene Konkretisierung der Anwendungsvoraussetzungen für praxisgerechter als die von der Fraktion der SPD, vom Innenausschuß und vom Ausschuß für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit empfohlene Übernahme des Bundesratsvorschlages und als die von der Fraktion DIE GRÜNEN vorgeschlagene noch weitergehende Fassung.

Die Fraktion der SPD und die Fraktion DIE GRÜNEN haben die Beibehaltung der geltenden Fassung über die weitgehenden Festsetzungsmöglichkeiten von Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24) beantragt. Die im Entwurf vorgesehene Neufassung dagegen schränkt die für die Lösung von Immissionskonflikten erforderlichen Maßnahmen auf bauliche und sonstige technische Vorkehrungen ein, obwohl im Einzelfall auch die Festsetzung von Emissions- und Immissionswerten oder die Festsetzung eines Nachfahrverbots erforderlich sein könne. Der Antrag ist von der Mehrheit im Ausschuß mit Zustimmung des Innenausschusses, des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit und des Ausschusses für Wirtschaft mit der Begründung abgelehnt worden, die Änderung schaffe die für die Rechtsklarheit gebotene eindeutige Geset-

zesfassung, indem klargestellt werde, daß die nach dieser Vorschrift zulässigen immissionsschutzbezogenen Festsetzungen hinreichend bestimmt sein müßten, so daß ihnen die konkret zu treffenden Maßnahmen entnommen werden könnten. Die Neufassung lasse es — wie von den Planspielgemeinden vorgetragen — auch weiterhin zu, daß die Eigenschaften baulicher und sonstiger technischer Vorkehrung insbesondere zum Schutz vor Verkehrslärm, durch Grenzwerte bestimmt werden. Die Festsetzung von Emissions- und Immissionswerten sei aber dem staatlichen Immissionsschutzrecht vorbehalten.

Der Ausschuß übernimmt einvernehmlich die in § 5 Abs. 3 Nr. 3 (in der Fassung des Vorschlags des Bundesrates) und in § 9 Abs. 5 Nr. 3 enthaltene *Kennzeichnungspflicht* von Flächen mit sog. *Altlasten*. Der Ausschuß weist ausdrücklich darauf hin, daß die Kennzeichnungspflicht in Flächennutzungsplänen die Gemeinden nicht verpflichtet, aus Anlaß der Flächennutzungsplanung sog. Altlasten-Kataster aufzustellen. Die Kennzeichnungspflicht nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 bezieht sich auf für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen. Beabsichtigt die Gemeinde die Darstellung von Bauflächen, muß sie nach den Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1), wenn hierfür Anhaltspunkte gegeben sind, prüfen, ob die Baufläche erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Ist dies der Fall, ist es auch notwendig, die für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen im Blick auf den weiteren Vollzug des Flächennutzungsplans zu kennzeichnen. Weitergehende Pflichten sind dem § 5 Abs. 3 Nr. 3 nicht zu entnehmen; sie entsprächen auch nicht den Aufgaben der Gemeinde in der Bauleitplanung. Aus diesen Gründen hat der Ausschuß auch unter Zustimmung des Ausschusses für Wirtschaft die Vorschläge des Innenausschusses und des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit auf Übernahme der Fassung des Regierungsentwurfs (Kennzeichnungspflicht auch für Nichtbauflächen) abgelehnt.

Umweltschutz und Umweltvorsorge sind auf absehbare Zeit für die städtebauliche Entwicklung der Städte und Gemeinden von herausragender Bedeutung. Der städtebauliche Bericht der Bundesregierung „Umwelt und Gewerbe in der Städtebaupolitik“ (Drucksache 10/5999 vom 9. September 1986) enthält eine breit angelegte Bestandsaufnahme der aktuellen Probleme und Ziele in diesem städtebaulichen Aufgabenfeld. Der Ausschuß hat diesen Bericht daher in seine Beratungen einbezogen (vgl. Teil I Kapitel 4). Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, daß die *ökologische Revitalisierung*, die Erhaltung und Wiederherstellung der Städte und Gemeinden als gesunder Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen zunehmend Eingang in die Städtebaupolitik der Gemeinden und Länder findet. Der Bericht macht deutlich, daß kein grundsätzlich neues Instrumentarium erforderlich ist, um den neuen städtebaulichen Aufgaben der Umweltvorsorge und des Umweltschutzes gerecht zu werden. Er zeigt jedoch auf, daß die Gemeinden bei der Anwendung des geltenden Rechts mit vielerlei Unsicherheiten und Unzulänglichkeiten zu kämpfen haben. Es war nicht die Aufgabe des Berichts, hier

Vorgaben oder Empfehlungen für eine Verbesserung des städtebaurechtlichen Instrumentariums zu machen. Eine Analyse des Berichts ergibt jedoch, daß insbesondere die Änderung der Grundausrichtung des Städtebaurechts auf die Aufgaben der *Innenentwicklung* hin Kommunen und Länder bei der ökologischen Revitalisierung der Städte und Gemeinden eine Hilfe sein wird. Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden gehört zu den wichtigsten Vorgaben für einen ökologisch vertäglichen Städtebau. Hierzu wie zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Stadtentwicklung, so macht der Bericht deutlich, ist die Bauleitplanung von großer Bedeutung. Der Ausschuß sieht sich mehrheitlich durch den städtebaulichen Bericht der Bundesregierung in seiner Auffassung bestätigt, daß das Baugesetzbuch die erforderlichen Regelungen zugunsten des Umweltschutzes enthält. Die Fraktion der SPD und die Fraktion DIE GRÜNEN haben auch aus Anlaß der Beratung des Berichts ihre Auffassung dargelegt, nach der über den Gesetzentwurf hinaus weitergehende Regelungen zur Stärkung der ökologischen Belange in der Bauleitplanung erforderlich sind.

#### 11. Standortsicherung der Betriebe/Gemengelage-Problematik

Der Ausschuß ist der Auffassung, daß die Betriebe von Industrie, Gewerbe, Handwerk und Landwirtschaft in der Lage sein müssen, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an ihren Standorten zu investieren. Wie der städtebauliche Bericht der Bundesregierung „Umwelt und Gewerbe in der Städtebaupolitik“ — Drucksache 10/5999 — aufzeigt, wird in der städtebaulichen Praxis zunehmend versucht, belastete Gemengelagen zu sanieren, ohne die vorhandene Nutzungsmischung zu beseitigen. Hierfür sprechen sowohl ökologische Erwägungen als auch betriebswirtschaftliche Gründe (vgl. Drucksache 10/5999, S. 110 ff.). Da die Standortfragen größtenteils im Baurecht entschieden werden, hält der Ausschuß Regelungen im Baugesetzbuch für erforderlich.

Die im Regierungsentwurf hierfür vorgesehenen neuen Vorschriften sind im Ausschuß unterschiedlich beurteilt worden. Wegen der Bedeutung der Investitionen an den vorhandenen Standorten der Betriebe besteht Einvernehmen darüber, daß das Städtebaurecht stärker auf die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile ausgerichtet sein soll; die dazu in den Grundsätzen der Bauleitplanung in § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 aufgenommenen Belange sind daher vom Ausschuß einvernehmlich übernommen worden. Der Ausschuß hat mehrheitlich — gegen die Fraktion DIE GRÜNEN — die vorgesehenen Klarstellungen des planerischen Ermessens der Gemeinde bei ihrer Entscheidung über den Umfang der Planinhalte (§ 5 Abs. 2 und § 9 Abs. 1) auch unter dem Gesichtspunkt übernommen, daß dadurch Erschwernisse der Planung in Gemengelage-Situationen (Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe) und im späteren Genehmigungsverfahren vermieden werden können.

Der Ausschuß ist der Auffassung, daß die neu eingefügten und im Laufe der Ausschußberatungen verbesserten Vorschriften zur Erhöhung der Bestandskraft von Bauleitplänen (vgl. Kapitel 5) auch den Betrieben zugute kommen werden. Auch die — mehrheitlich gebilligten — Abgrenzungen zum Immissionsschutzrecht in § 9 Abs. 1 Nr. 24 werden dazu beitragen, Erschwernisse in der Planung und im späteren Genehmigungsverfahren zu vermeiden. Nach Auffassung der Ausschußmehrheit, die sich dabei auf die Stellungnahmen des Innenausschusses, des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit und des Ausschusses für Wirtschaft stützt, schafft die Änderung von § 9 Abs. 1 Nr. 24 die für den Vollzug wichtige Rechtsklarheit. Es ist sachgerechter und für die Praxis hilfreicher, die Festsetzung von Emissions- und Immissionswerten dem staatlichen Immissionsschutzrecht und dessen Vollzug den Behörden der Gewerbeaufsicht vorzubehalten.

Die Fraktion der SPD und die Fraktion DIE GRÜNEN haben die Neufassung von § 9 Abs. 1 Nr. 24 mit der Begründung abgelehnt, dadurch würden die Möglichkeiten für die Lösung der gerade in Gemengelage-Situationen anzutreffenden Immissionskonflikte eingeschränkt.

Der Ausschuß billigt mit Mehrheit die Änderungen der Vorschriften über die Zulässigkeit von Vorhaben (vgl. Kapitel 2), denen auch der Ausschuß für Wirtschaft ausdrücklich zustimmt. Die erleichterte Erteilung von Befreiungen nach § 31 Abs. 2, die erweiterte Möglichkeit der Vorweggenehmigung von Vorhaben während der Planaufstellung nach § 33, die Neufassung der Zulässigkeitsvorschriften nach § 34 Abs. 1 und 2 sowie der neue Genehmigungstatbestand nach § 34 Abs. 3 werden sich auf die planungsrechtliche Situation der Betriebe, insbesondere im Investitionsbereich und damit auf die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen positiv auswirken.

Der Ausschuß sieht die Entschließung des Bundestages zur sog. Gemengelage-Problematik vom 6. Juli 1979 (Drucksache 8/2885) durch den Gesetzentwurf der Bundesregierung über das Baugesetzbuch als erledigt an.

#### 12. Mittelstand

Der Ausschuß ist einvernehmlich der Auffassung, daß den mittelständischen Betriebsformen des Einzelhandels für die geordnete städtebauliche Entwicklung erhebliche Bedeutung zukommt, weil sie eine ausgewogene, den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Versorgung sicherstellen.

Dem Ausschuß ist bekannt, daß in den letzten Jahren die Zahl *großflächiger Einzelhandelsbetriebe* erheblich gestiegen ist; diese Einzelhandelsbetriebe sind dabei oft an Orts- und Stadtrand-Standorten angesiedelt worden, die eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gewährleisten. Die Käufer mit geringer Mobilität, wie z. B. viele ältere Menschen, sind hiervon besonders betroffen. Auch

die Anstrengungen der Länder und Gemeinden, unter Einsatz erheblicher finanzieller Mittel die Attraktivität der Innenstädte zu steigern und deren Funktion als zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu stärken, werden erheblich behindert.

Der Ausschuß teilt daher — unter ausdrücklicher Zustimmung des Ausschusses für Wirtschaft — einvernehmlich das Anliegen des Gesetzentwurfs zum Baugesetzbuch, die Gemeinden stärker als bisher dazu anzuhalten, von den bauplanungsrechtlichen Instrumenten Gebrauch zu machen, durch die negative städtebauliche Auswirkungen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vermieden werden können. Er übernimmt die im Regierungsentwurf enthaltene Verpflichtung der Gemeinden, bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Belange der Wirtschaft „auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer *verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung*“ zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 8). Der Ausschuß geht dabei davon aus, daß durch die vorgesehene Gesetzesfassung sichergestellt bleibt, daß die Grenzen des grundsätzlich wettbewerbsneutralen Baurechts gewahrt werden und die städtebaulichen Erfordernisse ausschlaggebend sind.

Auch der mitberatende Ausschuß für Wirtschaft hat die vorgesehene Neuregelung ausdrücklich begrüßt.

Die Anregung des Bundesrates, § 34 Abs. 1 um den Belang der „Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ zu ergänzen, hat der Ausschuß einvernehmlich nicht aufgegriffen. Dieser Belang ist nach Auffassung des Ausschusses für die Zulässigkeitsregelung des § 34 Abs. 1 nicht hinreichend bestimmt. Auch ist das Bedürfnis für eine solche Ergänzung zu verneinen, da in Fällen des § 34 Abs. 1 nach den vorhandenen Zulässigkeitsanforderungen unter Berücksichtigung der höchstgerichtlichen Rechtsprechung die Genehmigungsvoraussetzungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe ohnehin in der Regel nicht gegeben sind, wenn das Gebiet noch nicht durch einen Einzelhandelsgroßbetrieb geprägt ist.

### 13. Sport

Der Ausschuß hat sich bei der Beratung des Gesetzentwurfs unter Einbeziehung der gutachtlichen Stellungnahme des Sportausschusses mit der Frage befaßt, wie die Belange des Sports im Baugesetzbuch berücksichtigt werden sollen.

Der Ausschuß hat einvernehmlich beschlossen, in den Katalogen der Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten in den Bauleitplänen die Flächen für *Sport- und Spielanlagen* gesondert aufzunehmen (§ 5 Abs. 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 5). Dadurch sollen Einengungen des geltenden Rechts, das bisher nur die Ausweisung von Flächen für Sport- und Spielanlagen als Gemeinbedarfsflächen, als Grünflächen oder als Sondergebiete ermöglichte, entfallen. Durch die ausdrückliche Aufnahme der Flächen für Sport- und Spielanlagen soll weiter herausgestellt

werden, daß die Gemeinden auf der Grundlage des Baugesetzbuchs auch wohngebietsnahe Sport- und Spielflächen festlegen, solche Flächen frühzeitig sichern und vorsorgend mögliche Konflikte vermeiden können. Durch die Aufnahme der Flächen für Sport- und Spielanlagen im Zusammenhang mit den Gemeinbedarfsflächen (jedoch nicht als Teil der Gemeinbedarfsflächen, sondern als davon unabhängige Sport- und Spielflächen) soll zugleich die *öffentliche Bedeutung* von Sport und Spiel unterstrichen werden.

Der Ausschuß weist in diesem Zusammenhang darauf hin, daß die Gemeinden im Rahmen der planerischen Abwägung und Entscheidung nach § 1 je nach den örtlichen Erfordernissen und Gegebenheiten die Belange des Sports — auch unter Berücksichtigung seiner unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf benachbarte Wohnbebauung, z. B. durch den Zu- und Abgangsverkehr — berücksichtigen können.

Der Ausschuß ist einvernehmlich der Auffassung, daß zum Zwecke der erforderlichen Ermittlung der Belange des Sports die Sportorganisationen bei der *Aufstellung der Bauleitpläne* frühzeitig und umfassend beteiligt werden sollen, wie dies in vielen Gemeinden heute schon geschieht. Dabei handelt es sich allerdings nicht um eine Beteiligung nach § 4, da Sportorganisationen aus rechtlichen Gründen keine Träger öffentlicher Belange sein können. Vielmehr werden sie bei der Aufstellung der Bauleitpläne im Rahmen der Bürgerbeteiligung wie andere Vereinigungen in einem zweistufigen Verfahren (vorgezogene Bürgerbeteiligung und öffentliche Auslegung des Planentwurfs) angehört. Da diese umfassende Beteiligung heute schon weitgehend der kommunalen Praxis entspricht, hält der Ausschuß eine Erweiterung der gesetzlichen Beteiligungsrechte speziell von Sportorganisationen nicht für erforderlich.

Die Ausschußmehrheit weist weiter darauf hin, daß die *Erleichterungen* bei Erteilung von Befreiungen nach § 31 Abs. 2 und auch der neueingeführte Genehmigungstatbestand des § 34 Abs. 3 sich positiv auf Baumaßnahmen insbesondere im Zusammenhang mit vorhandenen Sportanlagen auswirken können. Nach § 34 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 können die dort bezeichneten Vorhaben zugelassen werden, „wenn die Zulassung aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist“, d. h. wenn es zur Erfüllung oder Wahrung öffentlicher Interessen oder Aufgaben vernünftigerweise geboten ist, mit Hilfe der Genehmigung das Vorhaben am vorgesehenen Standort zu verwirklichen. Zu diesen öffentlichen Interessen und Aufgaben gehören auch soziale und sportliche Einrichtungen. Nach Auffassung der Ausschußmehrheit kann diese Vorschrift daher auch für bestimmte Baumaßnahmen an vorhandenen Sportanlagen in Betracht kommen.

Die Ausschußmehrheit weist außerdem darauf hin, daß *im Außenbereich* bestimmte Sportanlagen als sog. privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 zulässig sein können, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Die Privilegierung kann sich daraus ergeben, daß die Sportanlagen wegen ihrer besonderen

Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen (§ 35 Abs. 1 Nr. 5). Die Anwendung dieser Voraussetzung richtet sich jedoch nach den konkreten Gegebenheiten eines jeden Einzelfalles. Die Fraktion der SPD betont, daß Sportanlagen im Außenbereich grundsätzlich auf der Grundlage von Bebauungsplänen errichtet werden sollten, die eine sorgfältige Abwägung und die Bürgerbeteiligung sichern.

Im übrigen geht der Ausschuß davon aus, daß die Bundesregierung die vom Sportausschuß im Rahmen der Baunutzungsverordnung empfohlene Sicherstellung der Zulässigkeit von nichtstörenden, den Bewohnern des Gebietes dienenden Spiel- und Sportanlagen in reinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten und von nicht wesentlich störenden, den Bewohnern des Gebietes dienenden Spiel- und Sportanlagen in allgemeinen Wohngebieten in die anstehende Gesamtüberprüfung der Baunutzungsverordnung einbeziehen wird.

Der Ausschuß ist der Auffassung, daß Sport und Spiel *ein Stück kommunaler Kultur* sind. Ein gewisses Maß an Belästigung müsse die Gemeinschaft tragen, allerdings müssen auch die Sportvereine Rücksicht auf angrenzende Bewohner nehmen, beispielsweise bei der An- und Abfahrt mit Kraftfahrzeugen zu den Sportanlagen, beim Betrieb von Vereinsheimen und Gaststätten, beim Einsatz von Lautsprechern usw.

#### 14. Fremdenverkehr

Die neue Vorschrift des § 22, die es den Gemeinden erlaubt, zur Sicherung ihrer Fremdenverkehrsfunktion durch Einführung eines *Genehmigungsvorbehalts* bei Begründung oder (realer) Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz entgegenzuwirken, ist vom Ausschuß einvernehmlich gebilligt worden. Der Ausschuß vertritt die Auffassung, daß es für die Kur- und Erholungsorte von besonderer Bedeutung ist, ihre Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr und damit ihre städtebauliche Funktion zu erhalten. Die städtebauliche Funktion der Fremdenverkehrsorte kann insbesondere durch ein Überhandnehmen von Zweitwohnungen beeinträchtigt werden. Diese Entwicklung ist in den Fremdenverkehrsorten nach wie vor zu beobachten; insbesondere werden Beherbergungsbetriebe und sonstige Wohnhäuser in Eigentumswohnungen umgewandelt und als Zweitwohnungen genutzt, die dann dem Fremdenverkehr (wechselndem Personenkreis der Feriengäste) nicht oder überwiegend nicht mehr zur Verfügung stehen. Der Ausschuß ist daher der Auffassung, daß die Gemeinden in die Lage versetzt werden müssen, dieser Entwicklung wirksam begegnen zu können.

Der Ausschuß weist mit Mehrheit zunächst deutlich darauf hin, daß die Vorschriften des § 22 wegen der besonderen Problematik in Fremdenverkehrsorten nach dem ausdrücklich in § 22 festgelegten Anwendungsbereich nicht auf andere Sachverhalte, insbe-

sondere nicht auf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in den Städten übertragen werden können. Eine solche gesetzliche Ausdehnung, die im Ausschuß erörtert worden ist, ist auf eindeutige Ablehnung durch die Mehrheit gestoßen.

Die Umwandlung von Beherbergungsbetrieben und anderen Gebäuden, die der Fremdenbeherbergung dienen, in Appartementshäuser mit Wohnungseigentum führt in den Fremdenverkehrsorten in der Regel dazu, daß sie, als Zweitwohnungen genutzt, dem Fremdenverkehr (wechselnder Personenkreis der Feriengäste, insbesondere in den Saisonzeiten) nicht mehr zur Verfügung stehen. Der Verlust an Unterkunftsmöglichkeiten kann aber in den Ferienorten nicht durch die Neuausweisung von Bauland ausgeglichen werden, weil die Landschaft für die Erholung erhalten bleiben muß. Um die Fremdenverkehrsfunktion der Orte zu erhalten, ist daher ein Instrument zur Sicherung von Beherbergungsmöglichkeiten erforderlich. Diese besonderen Sachverhalte in den Fremdenverkehrsorten unterscheiden sich von der allgemeinen Entwicklung in Wohngebieten der Städte.

Der Ausschuß betont, daß mit der Ausgestaltung des § 22 die wesentlichen Problemfälle in den Fremdenverkehrsorten erfaßt werden, die Vorschrift darüber hinaus aber nicht angewandt werden kann. Es muß sich stets um Sondergebiete handeln (Kurgebiete, Gebiete für die Fremdenbeherbergung, Wochenend- und Ferienhausgebiete) oder um sonstige Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen, die durch Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung geprägt sind. Das Sicherungsinstrument ist damit auf überwiegend bebaute Bereiche beschränkt. In diesen Bereichen kann aber keine weitere Einschränkung vorgenommen werden; z. B. wäre die Beschränkung der Satzung auf bestimmte Gebäude wie Hotels nach den Zielsetzungen untauglich. Auch der Abbruch und anschließende Neubau muß in diesen gefährdeten Gebieten in die Vorschrift einbezogen bleiben.

Im übrigen sieht das Gesetz in der Gemeinde ein zweistufiges Verfahren vor: Vor Erlaß der Satzung ist zu prüfen, ob die Einführung des Genehmigungsvorbehalts erforderlich ist; in Ergänzung dazu hat der Ausschuß auf Antrag der Fraktion der FDP und der Fraktion der CDU/CSU mehrheitlich in § 22 Abs. 11 eine gesetzliche Begründungspflicht für die Einführung des Genehmigungsvorbehalts beschlossen. Nach Satzungserlaß wird im Einzelfall geprüft, ob die Bildung des konkreten Wohnungseigentums an Ferienwohnungen eine Beeinträchtigung der Fremdenverkehrsfunktion tatsächlich zur Folge hat. § 22 enthält daher kein absolutes Verbot für den Bau oder die Errichtung von Zweitwohnungen in Fremdenverkehrsgemeinden, sondern nur in Fällen einer Gefährdung der Fremdenverkehrsfunktion und damit der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde.

Zum Schutz der berechtigten Belange der Eigentümer kommen neben der Beschränkung des Genehmigungsvorbehalts auf die eigentlichen Problemfälle den Vorschriften des § 22 über den unverän-

dert beibehaltenen Vormerkungsschutz, der Härte-  
regelung und dem Entschädigungsanspruch beson-  
dere Bedeutung zu.

Im Verlauf der parlamentarischen Beratungen ist  
seitens des Bundesrats, der kommunalen Spitzen-  
verbände und auch der am Planspiel beteiligten Ge-  
meinden die Forderung erhoben worden, auf die im  
Gesetzentwurf vorgesehene Regelung einer *Rechts-  
verordnung der Landesregierungen* zur Bezeich-  
nung der Gemeinden, die überwiegend durch den  
Fremdenverkehr geprägt sind, zu verzichten. Sie sei  
sachlich nicht geboten und verhindere ein schnelles  
und flexibles Reagieren auf die in den Gemeinden  
auftretenden Fehlentwicklungen.

Der Ausschuß hält demgegenüber — in Überein-  
stimmung mit den ausdrücklichen Voten des Aus-  
schusses für Wirtschaft und des Rechtsausschusses  
— mehrheitlich an der im Regierungsentwurf vor-  
gesehenen Rechtsverordnung fest. Die Rechtsver-  
ordnung ist wegen der eigentumsrechtlichen Be-  
deutung des Genehmigungstatbestandes und insbe-  
sondere notwendig, um auch verfahrensrechtlich si-  
cherzustellen, daß die übergeordneten Gesicht-  
spunkte bei Einführung von Genehmigungsvorbe-  
halten berücksichtigt werden. Dazu zählen die lan-  
desplanerischen Zielsetzungen über die Entwick-  
lung von Fremdenverkehrsorten, das allgemeine Si-  
cherungsbedürfnis der in der Verordnung zu be-  
zeichnenden Gemeinden und die Belange des  
Grundbuchverkehrs. Im übrigen geht der Ausschuß  
davon aus, daß die Länder von der Verordnungser-  
mächtigung unter Berücksichtigung der dargeleg-  
ten Gesichtspunkte zugunsten der durch Fremden-  
verkehr geprägten Gemeinden und Gemeindeteile  
auch Gebrauch machen und bereits nach Verab-  
scheidung des Baugesetzbuches die erforderlichen  
Vorbereitungen für den Erlaß der Verordnungen  
treffen, damit die Gemeinden alsbald nach Inkraft-  
treten des Gesetzes den Genehmigungsvorbehalt  
einführen können.

In den Ausschußberatungen hat der Regierungsent-  
wurf einige wesentliche Ergänzungen erfahren:

Auf Vorschlag der Fraktion der SPD hat der Aus-  
schuß einvernehmlich beschlossen, in Absatz 1 klar-  
zustellen, daß die von der Landesregierung zu erlas-  
sende Rechtsverordnung nicht nur Gemeinden, son-  
dern *auch Gemeindeteile* bezeichnen kann. Hier-  
durch wird dem Umstand Rechnung getragen, daß  
es — insbesondere aufgrund der gemeindlichen Ge-  
bietsform — Gemeinden gibt, die als Ganzes nicht  
überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt  
sind, die jedoch Gemeindeteile haben, bei denen  
diese Voraussetzung gegeben ist.

Des weiteren hat der Ausschuß einvernehmlich  
eine Ergänzung beschlossen, deren Ziel die *vorläu-  
fige Sicherung* während des Verfahrens zur Aufstel-  
lung der Satzung ist. Damit ist ein ausdrücklicher  
Wunsch der Städte und Gemeinden, insbesondere  
auch der Planspielgemeinden, aufgegriffen worden.  
Hierdurch soll verhindert werden, daß vor Inkraft-  
treten einer Satzung nach § 22 deren künftige Wir-  
kungen unterlaufen werden. Die in § 22 Abs. 7 vor-  
gesehene vorläufige Sicherung, die dem § 15 (Zu-

rückstellung von Baugesuchen) nachgebildet ist,  
trägt diesem Anliegen Rechnung. Der Ausschuß  
geht bei der vorgesehenen Frist der vorläufigen Si-  
cherung von bis zu 12 Monaten davon aus, daß diese  
Frist bei der vor allem in Betracht kommenden Ein-  
führung des Genehmigungsvorbehalts durch son-  
stige Satzung ausreicht.

## 15. Kinderspielplätze und Wohnwege

Der Ausschuß hat aufgrund von in der Zielrichtung  
übereinstimmenden Anträgen der Fraktion der  
CDU/CSU und der Fraktion der SPD einstimmig  
beschlossen, die Herausnahme der begrünt und  
nicht begrünt Kinderspielplätze aus dem Katalog  
der beitragsfähigen Erschließungsanlagen zu emp-  
fehlen. Ebenso einmütig billigt der Ausschuß die im  
Gesetzentwurf vorgesehene Beitragspflicht für  
Wohnwege.

Begrünte Kinderspielplätze waren seit dem Inkraft-  
treten des Bundesbaugesetzes, nicht (hinreichend)  
begrünte erst seit der Novelle 1976 zum BBauG  
erschließungsbeitragsfähig. Diese Kinderspiel-  
plätze wurden seinerzeit in den Kreis der beitrags-  
fähigen Erschließungsanlagen einbezogen, um den  
Gemeinden ihre Aufgabe, Kinderspielplätze zu er-  
richten, finanziell zu erleichtern. Diese ursprüngliche  
Absicht des Gesetzgebers hat sich, insbeson-  
dere nach der Ausweitung der Beitragspflicht auf  
unbegrünte Spielplätze, in ihr Gegenteil verkehrt.  
Die zahlreichen in der Praxis entstandenen Pro-  
bleme sind eher geeignet, die Gemeinden von der  
Errichtung von Kinderspielplätzen abzuhalten.

Bei der Abrechnung von Kinderspielplätzen kommt  
es, insbesondere in den größeren Städten und in  
den bebauten Gebieten, immer wieder zu Schwie-  
rigkeiten. Problematisch ist vor allem die von der  
höchstrichterlichen Rechtsprechung vorgenom-  
mene Abgrenzung des Einzugsbereichs von Kinder-  
spielplätzen. Danach werden grundsätzlich nur  
Grundstücke in einer Entfernung bis zu 200 m Luft-  
linie von der Spielplatzanlage beitragsmäßig er-  
faßt (BVerwG, Urteil vom 10. Mai 1985 — 8 C 17 —  
20.84 —, BRS 43, Nr. 31, S. 57; Urteil vom 11. Oktober  
1985 — 8 C 26.84 —, BRS 43, Nr. 32, S. 63). Übertra-  
gen auf die örtlichen Verhältnisse, führt diese Vor-  
gabe häufig zu nicht einsehbaren Grenzziehungen  
für die Heranziehung zum Erschließungsbeitrag.  
Angesichts dieser Entwicklung hat der Ausschuß  
die in der öffentlichen Anhörung vom 14. April 1986  
gegebene Anregung aufgegriffen und beschlossen,  
die Kinderspielplätze aus dem Kreis der nach Bun-  
desrecht beitragsfähigen Anlagen herauszunehmen.

Für die Fälle, in denen vor Inkrafttreten des Bauge-  
setzbuchs eine Beitragspflicht bereits entstanden,  
bei Inkrafttreten des neuen Gesetzes aber noch  
nicht erfüllt ist, sieht § 242 Abs. 5 Übergangsrege-  
lungen vor. Die Gemeinde soll von der Beitragser-  
hebung ganz oder teilweise absehen, wenn dies auf  
Grund der örtlichen Verhältnisse geboten ist. Hier-  
bei ist insbesondere der Nutzen des Kinderspiel-  
platzes für die Allgemeinheit zu berücksichtigen.

Vgl. im einzelnen Teil IV, zu Artikel 1 Nr. 130 (§ 242) (Seite 165).

Soweit nach Wegfall der bundesrechtlichen Beitragspflicht für Kinderspielplätze nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder Beiträge erhoben werden können, sind die Länder aufgerufen, ihren Teil zur Lösung des Problems beizutragen, und durch entsprechende Änderung des Kommunalabgabenrechts die Hemmnisse für die Errichtung von Kinderspielplätzen zu beseitigen.

Nach der jüngsten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Wege nicht beitragsfähig. In § 127 Abs. 2 BBauG sind die nicht befahrbaren Wege zwar nicht gesondert aufgeführt, die frühere Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hatte aber die Beitragsfähigkeit der ausschließlich dem Fußgängerverkehr gewidmeten Wege in der Sache bejaht. In der Praxis sind daher solche *Wohn-(Fuß-)wege* geplant und abgerechnet worden. Die nach der neueren höchstrichterlichen Rechtsprechung entstandene Rechtslage hat zu Beitragsausfällen für die Gemeinden geführt. Sie würde letztendlich dazu führen, daß künftig nicht befahrbare Wege nicht mehr hergestellt würden, obwohl sie aus städtebaulichen Gründen wünschenswert sind, weil sie ein ruhiges und lärmabgeschirmtes Wohnen ermöglichen und darüber hinaus auch flächen- und kostensparend sind. Der Ausschuß hat aus diesen Gründen beschlossen, die Beitragsfähigkeit der nicht befahrbaren Wege klarzustellen und damit eine den heutigen Anforderungen entsprechende städtebauliche Planung beitragsrechtlich zu sichern.

## 16. Brachflächenproblematik

Der Ausschuß hat die Frage geprüft, ob in das Gesetzbuch spezielle Regelungen zur Bewältigung der Brachflächenproblematik aufgenommen werden sollen.

### a) Rekultivierungs- und Nutzungsgebot

Der Ausschuß hat mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen einen SPD-Antrag abgelehnt, der die Einführung eines Rekultivierungsgebots und die Beibehaltung des Nutzungsgebots des bisherigen § 39c BBauG vorsah.

Die Ausschlußmehrheit ist der Auffassung, daß die Aufnahme eines Rekultivierungsgebots in das Baugesetzbuch nicht sachgerecht wäre. Mit einem solchen Gebot soll erreicht werden, daß Gewerbe- und Industriebetriebe den von ihnen genutzten Boden nach Betriebseinstellung in einen nutzbaren Zustand zurückversetzen. Die Wiedernutzung von Gewerbe- und Industriebrachen erfordert überwiegend Maßnahmen ohne bodenrechtlichen Bezug; zu denken ist hier vor allem an Maßnahmen zur Beseitigung von Bodenverunreinigungen. Da das Städtebaurecht schon aus diesem Grunde die wesentlichen Probleme der Brachflächen nicht lösen kann,

eignet es sich nach Auffassung der Mehrheit nicht für die Verankerung eines Rekultivierungsgebots.

Neben dieser grundsätzlichen Erwägung sprechen nach Ansicht der Ausschlußmehrheit auch folgende Gesichtspunkte gegen ein Aufgreifen des Vorschlags. Schwierigkeiten bereitet schon die Definition von „Rekultivierung“, also die Bestimmung des Zustands, der durch die Maßnahmen wiederhergestellt werden soll. Anders als in verschiedenen Fachgesetzen (z. B. Bundesberggesetz, Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen) dürfte im Städtebaurecht nicht die Wiederherstellung eines „natürlichen“ Zustands, sondern nur ein Zustand in Betracht kommen, der die Wiedernutzung der Fläche nach Maßgabe baurechtlicher Vorschriften ermöglicht. Insoweit ginge ein solches Gebot erheblich über die in den erwähnten Fachgesetzen vorgesehenen „Rekultivierungsgebote“ hinaus. Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß z. B. in einem Gewerbegebiet unterschiedliche Nutzungen zulässig sind, so daß die Anordnung der Beseitigung vorhandener Anlagen aus städtebaulichen Gründen nicht immer vertretbar wäre.

Die Ausschlußmehrheit geht davon aus, daß ein Rekultivierungsgebot leerlaufen würde, wenn nicht auch eine gesetzliche Regelung vorgesehen wird, welche die Finanzierung der Maßnahmen sichert. Regelmäßig wird der Verursacher von Bodenbelastungen nach Stilllegung des Betriebs — also zu dem Zeitpunkt, zu dem das Gebot erlassen werden könnte — nicht mehr über die erforderlichen Mittel verfügen. Das Gesetz müßte daher der Gemeinde das Recht geben, sich an dem Betriebsgrundstück eine rangvordere grundbuchliche Sicherung einräumen zu lassen. Dies wäre zweifach problematisch: Einerseits steht bei einem gesunden Betrieb zu dem Zeitpunkt, zu dem der Sicherungsanspruch durchgesetzt werden müßte, keineswegs fest, ob überhaupt Rekultivierungsmaßnahmen nach einer eventuellen Betriebsstilllegung ergriffen werden müssen. Selbst wenn dies der Fall wäre, wäre die Höhe der Kosten im vorhinein kaum eingrenzbar. Zum anderen würde die Beleihbarkeit von Betriebsgrundstücken erheblich erschwert, so daß unter Umständen bereits die Gründung von Betrieben in unvertretbarer Weise behindert würde.

Der Beitrag eines Rekultivierungsgebots zur Lösung der Brachflächenproblematik wäre auch deshalb als gering einzustufen, weil es nicht auf bereits bestehende, sondern nur auf künftig neu zu gründende Betriebe angewendet werden dürfte.

Eine Regelung im Baugesetzbuch wäre auch im Hinblick auf das grundgesetzliche Verhältnismäßigkeitsprinzip problematisch. Sollte die grundbuchliche Sicherung eventueller Rekultivierungskosten ermöglicht werden, müßte zur Lösung der Brachflächenproblematik bei jedem Gewerbe- oder Industriebetrieb eine entsprechende Sicherung vorgesehen werden können. Da aber verhältnismäßig wenige Flächen nach Betriebsstilllegung zu Brachflächen werden, würden die erwähnten wirtschaftlichen Nachteile auch die große Mehrzahl der problemfreien Betriebe treffen, nur damit Vorsorge

für die wenigen Problemfälle getroffen werden könnte.

Die Ausschlußmehrheit sieht für die Beibehaltung des Nutzungsgebots nach § 39c BBauG in Übereinstimmung mit den Planspielgemeinden kein Bedürfnis.

#### b) Sanierung/Enteignung

Der Ausschuß ist einmütig der Auffassung, daß die Aufbereitung und Wiedernutzung von städtebaulichen Brachflächen (Industrie-, Gewerbe- und sonstige Brachen) von besonderer städtebaulicher aber auch ökologischer Bedeutung sind (z. B. Aufbereitung von Flächen mit Altlasten).

Der Ausschuß ist bereits bei der Novellierung des Städtebauförderungsgesetzes davon ausgegangen, daß Sanierungsmaßnahmen unterschiedliche städtebauliche Problemlagen lösen können und dabei auch die Umnutzung von Flächen aus Gründen einer städtebaulichen Umstrukturierung, z. B. die Aufbereitung nicht genutzter Gewerbeflächen, erfassen (vgl. Drucksache 10/2039, S. 11f.). Dabei kommt es darauf an, die Altlastenproblematik in ein städtebauliches Konzept einzubinden und ihre Beseitigung im Rahmen der Ziele und Zwecke der Sanierung von der Gemeinde zu beschließen. Der Ausschuß sah bereits damals kein zwingendes Bedürfnis für eine Änderung des geltenden Rechts, insbesondere im Hinblick auf den Sanierungsbegriff der §§ 1 und 3 des Städtebauförderungsgesetzes. Mit der in § 136 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3 des Regierungsentwurfs vorgenommenen Ergänzung des geltenden Rechts wird lediglich klargestellt, daß Sanierungsmaßnahmen auch dazu beitragen sollen, die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung anzupassen (vgl. Drucksache 10/4630, S. 117); hierzu gehören auch Maßnahmen zur Wiedernutzung von Brachflächen. Bei der Beratung des Regierungsentwurfs ist auch von Vertretern der Bundesländer festgestellt worden, daß die an den Sanierungsbegriff des geltenden Rechts anknüpfende Definition der Sanierung (vgl. § 136 Abs. 2 und 3) ausreichend sei. Schon in der Vergangenheit sei die Sanierung von Brachflächen auf der Grundlage des Städtebauförderungsgesetzes gefördert worden. Vor diesem Hintergrund sieht der Ausschuß im Sanierungsrecht ein geeignetes Instrumentarium, Brachflächen entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung wieder einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Der Ausschuß weist weiterhin auf die nach geltendem wie künftigem Recht bestehenden Möglichkeiten der *Enteignungsrechts* zur Lösung von Brachflächenproblemen hin. Voraussetzung ist — neben den sonstigen Enteignungsvoraussetzungen —, daß die Gemeinde qualifizierte Vorstellungen über die künftige Nutzung der Brachflächen entwickelt hat. So hat die Gemeinde die Möglichkeit, ihre Vorstellungen von der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in einem Bebauungsplan zu konkretisieren und die Grundstücke im Wege der

Enteignung einer den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechenden Nutzung zuzuführen (§ 85 Abs. 1 Nr. 1). Neben der planakzessorischen Enteignung können innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile gelegene unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke nach § 85 Abs. 1 Nr. 2 enteignet werden, um sie entsprechend den baulichen Vorschriften (§ 34) zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen. Auch diese Vorschrift ist unter den gesetzlichen Voraussetzungen auf Brachflächen anwendbar.

Aufgrund der den Gemeinden schon nach geltendem Recht zur Verfügung stehenden Handlungsmöglichkeiten zur Lösung der Brachflächenproblematik hält es der Ausschuß nicht für erforderlich, das Sanierungs- oder Enteignungsrecht zu erweitern oder durch ein entsprechendes Instrumentarium für städtebauliche Maßnahmegebiete zu ergänzen.

#### 17. Städtebauliche Rahmenplanung

Die Frage einer gesetzlichen Regelung der sogenannten „informellen“ Planungen — vor allem der städtebaulichen Rahmenplanung oder der Entwicklungsplanung — im Baugesetzbuch ist im Ausschuß eingehend erörtert worden. Der Ausschuß mißt diesen Planungsformen für die städtebauliche Praxis hohe Bedeutung bei. Vor allem der städtebauliche Rahmenplan, der in der Regel ein größeres Gebiet als der Bebauungsplan umfaßt, kann die größeren städtebaulichen Zusammenhänge verdeutlichen und so als Bindeglied zwischen dem Flächennutzungsplan und den aus diesem zu entwickelnden Bebauungsplänen dienen. Der Rahmenplan soll die Erkenntnis der Situation und der städtebaulichen Erfordernisse fördern und die Qualität der Planung verbessern. Der Rahmenplan dient schließlich auch als Handlungskonzept und Grundlage bei den vielen nicht gesetzlich geregelten Verfahren. Er ermöglicht eine stärkere *Einbeziehung der Bürger* in die städtebaulichen Planungsprozesse. Für die Praxis ist die Flexibilität dieser informellen Planung von hohem Wert.

Der Ausschuß ist sich darüber einig, daß die Bedeutung der informellen Pläne auch im Baugesetzbuch anerkannt werden soll, ohne daß damit eine Institutionalisierung eintreten darf. Eine dritte, rechtlich ausgeformte Planungsebene muß vermieden werden; dies entspricht der Stellungnahme der Planspielgemeinden und den Aussagen der öffentlichen Anhörung. Der Ausschuß befürwortet daher einmütig, daß die städtebauliche Rahmenplanung in einem ihrer wichtigsten Anwendungsbereiche, nämlich in der städtebaulichen Sanierung, im Gesetz genannt wird, weil die Konkretisierung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Sanierung in der Praxis häufig und erfolgreich über die städtebauliche Rahmenplanung stattfindet. Der Ausschuß sieht — über die Sanierung hinaus — weitere wichtige Anwendungsfälle der städtebaulichen Rahmenplanung, die unbeschadet einer Erwähnung im Gesetz für die Praxis Bedeutung haben; so z. B. bei der Vorbereitung von Bauleitplänen (§§ 1, 8 Abs. 2 bis 4),

bei der vorgezogenen Bürgerbeteiligung (§ 3), beim Erlaß von Vorkaufssatzungen (§ 25), als Beurteilungshilfe bei der Zulassung von Vorhaben vor Planreife (§ 33 Abs. 2), bei Befreiungen (§ 31 Abs. 2), bei Vorhaben nach § 34 Abs. 3 und 4, beim Erlaß von Erhaltungssatzungen (§ 172), bei der Anwendung von städtebaulichen Geboten (§§ 176 ff.) oder zur Integration der Sozialplanung im Rahmen der städtebaulichen Planungen (§ 180).

Die Fraktion der SPD hat im Ausschuß beantragt, an § 1 Abs. 5 BBauG festzuhalten und in diese Bestimmung auch die städtebauliche Rahmenplanung und die Landschaftsplanung einzubeziehen. Sie ist der Auffassung, eine bloße Erwähnung in § 140 Nr. 4 Baugesetzbuch reiche nicht aus, um ein unkoordiniertes Nebeneinander von Plänen zu vermeiden. Wenn die städtebaulichen Rahmenpläne der Bürgerbeteiligung dienen, müsse eine Mindestbeachtung dieser informellen Pläne garantiert sein. Der Bürger müsse wissen, daß diese Planungen in den Bebauungsplan eingingen. Wenn die Gemeinde von diesen informellen Planungen abweiche, müsse sie dies begründen.

Der Ausschuß ist dieser Argumentation nicht gefolgt. Er ist mehrheitlich der Auffassung, die Verankerung in einer für die Bauleitplanung zentralen Bestimmung führe zu einer Verrechtlichung und Institutionalisierung dieses städtebaulichen Instruments. Die Ausschlußmehrheit befürchtet den Verlust der Flexibilität dieser Planungsformen. Sie weist darauf hin, daß die gesetzliche Regelung der Entwicklungsplanung im Jahr 1976 zu einem Rückgang der Anwendung dieser Planungsform geführt hat. Deshalb wird die Streichung von § 1 Abs. 5 BBauG begrüßt. Die Ausschlußmehrheit hält die von der Fraktion der SPD vorgeschlagene Regelung auch nicht im Hinblick auf die Bürgerbeteiligung für erforderlich, da auch eine nicht förmliche Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange an der Rahmenplanung zu einer faktischen Bindungswirkung führe. Dagegen würde die von der Fraktion der SPD und von der Fraktion DIE GRÜNEN befürwortete Verpflichtung der Gemeinde zur Berücksichtigung dieser Planungen bei der Bauleitplanung den gesamten Bereich der informellen Planung verrechtlichen und den Planungsvorgang noch stärker als bisher auf die Verwaltungsgerichte verlagern.

## 18. Fachplanungen

Der Ausschuß ist der grundsätzlichen Auffassung, daß die im Baugesetzbuch enthaltenen Vorschriften das Verhältnis des Bauplanungsrechts zum Fachplanungsrecht angemessen regeln. Der Ausschuß hält jedoch in einzelnen Beziehungen Ergänzungen für erforderlich; die Fraktion der SPD und die Fraktion DIE GRÜNEN haben darüber hinaus Änderungen beantragt, die von der Mehrheit abgelehnt wurden.

Auf Vorschlag der kommunalen Spitzenverbände hat der Ausschuß einvernehmlich eine Ergänzung des § 7 beschlossen, durch die die Voraussetzungen geregelt werden, nach denen ein öffentlicher Planungsträger von einem vorhandenen Flächennutzungsplan abweichen kann. Dies soll nur zulässig sein, wenn die für die abweichende Planung geltend gemachten Belange die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebenden städtebaulichen Belange nicht nur unwesentlich überwiegen. Diese Regelung gilt für alle öffentlichen Planungsträger, d. h. sie hat auch unmittelbare Bedeutung für die von § 38 erfaßten Fachplanungen. Durch eine weitere Ergänzung des § 7 sollen die Gemeinden eine Anspruchsgrundlage für den Ersatz der ihr durch die abweichende Planung bestehenden Aufwendungen und Kosten erhalten. Der Ausschuß sieht in diesen Ergänzungen des § 7 einen notwendigen Beitrag für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bauleitplanung und Fachplanung.

Der Ausschuß hat sich mit der Frage der Nutzung von Grundstücken der Deutschen Bundesbahn zu anderen als Zwecken des Bahnbetriebs befaßt. Er ist der Auffassung, daß für Vorhaben auf Grundstücken der Deutschen Bundesbahn, die nicht der Planfeststellung nach § 36 Bundesbahngesetz unterliegen, die §§ 30 ff. Anwendung finden. Dies gilt z. B. für Grundstücke, die nicht mehr den Betriebszwecken der Deutschen Bundesbahn dienen und einer anderen Nutzung zugeführt werden. Für Flächen, die nicht der Planfeststellung nach § 36 Bundesbahngesetz unterliegen, sind die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften maßgeblich. Der Ausschuß hält daher einvernehmlich eine Gesetzesänderung nicht für erforderlich.

Der Ausschuß hat einvernehmlich mit Zustimmung des Innenausschusses und des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit die im Entwurf vorgesehenen neuen Möglichkeiten der Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von *Natur* und *Landschaft* in den Bauleitplänen (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und § 9 Abs. 1 Nr. 20) übernommen und dabei aus Anlaß der Prüfungsempfehlungen des Bundesrates die Grundsatzfrage des Verhältnisses der Landschaftsplanung zur Bauleitplanung beraten. Der Ausschuß ist sich einig, daß die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von *Natur* und *Landschaft* aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der — nach Naturschutzrecht möglichen — Integration der Landschaftsplanung in die Bauleitplanung notwendig ist. Eine Subsidiarität dieser Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeit (Ausweisung der Flächen nur, soweit sie nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können) würde die neue Regelung wesentlich entwerten. Die Gemeinde müsse aber in der Lage sein, solche Flächenausweisungen vorzunehmen, wenn aus städtebaulichen Gründen ein planerischer Ausgleich von Landschaftseingriffen (z. B. bei Neuausweisung von Bauland) bodenrechtlich sichergestellt werden soll. Da durch die neuen Regelungen § 6 Bundes-Naturschutzgesetz unberührt bleibt, nach dem die Länder das Verhältnis der Landschaftspläne zur Bauleit-

planung regeln, ist es den Ländern mit allgemein verbindlichen Landschaftsplänen auch weiterhin möglich, die dafür notwendigen Vorschriften zu erlassen.

Der Antrag der Fraktion DIE GRÜNEN auf ausdrückliche Aufnahme von „Flächen für Ausgleichsmaßnahmen“ in § 5 Abs. 2 Nr. 10 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 ist von der Ausschlußmehrheit mit Rücksicht darauf, daß diese Regelung solche Flächen ohnehin umfassen, abgelehnt worden.

Die Fraktion der SPD hat einen Antrag auf Änderung des § 37 Abs. 2 und 4 gestellt, durch den klargestellt werden soll, daß bei allen Vorhaben der Landesverteidigung einschließlich der Vorhaben nach dem Landbeschaffungsgesetz die Gemeinden zu beteiligen sind. Bei Verweigerung des Einvernehmens der Gemeinde hat der zuständige Bundesminister unter Berücksichtigung der Bedenken der Gemeinden zu entscheiden. Die Mehrheit des Ausschusses hat den Antrag mit der Begründung abgelehnt, daß die geltende und im Entwurf zum Baugesetzbuch übernommene Fassung des § 37 Abs. 2 gewährleistet, daß die betroffenen Gemeinden beteiligt werden und im Falle des Widerspruchs einer Gemeinde der zuständige Bundesminister unter Berücksichtigung der von der Gemeinde vorgetragenen Belange entscheidet. Auch die Vorschriften des Landbeschaffungsgesetzes und des § 37 Abs. 4 stellen unter Berücksichtigung des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 11. April 1986 — BVerwG 4 C 51.82 — sicher, daß die Gemeinden zu beteiligen sind, ihre Stellungnahmen der entscheidenden Stelle (zuständiger Bundesminister) vorgelegt werden und von diesem bei seiner Entscheidung zu berücksichtigen sind.

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Einbeziehung des Flurbereinigungsgesetzes in § 38 hat der Ausschuß einvernehmlich nicht aufgegriffen. Er ist der Auffassung, daß das Verhältnis zwischen Maßnahmen nach dem Flurbereinigungsgesetz und denen des Städtebaurechts in den §§ 187 bis 191 angemessen geregelt ist.

### 19. Städtebauliche Verträge

Der Ausschuß hat sich ausführlich mit der Frage auseinandergesetzt, ob und gegebenenfalls wie der städtebauliche Vertrag im Baugesetzbuch geregelt werden soll. Ebenso wie die Bundesregierung steht der Ausschuß dem Anliegen, den städtebaulichen Vertrag als Handlungsform der Gemeinde zu stärken, positiv gegenüber. Er sieht die Vorzüge des städtebaulichen Vertrags vor allem in der Verfahrensbeschleunigung, die sich aus dem einvernehmlichen Handeln zwischen Bürger und Gemeinde ergibt. Zugleich kann eine vertragliche Regelung den Besonderheiten des Einzelfalls flexibel Rechnung tragen.

Das Städtebaurecht ist vor allem bei der Ausgestaltung des Vollzugs im Einzelfall häufig dadurch gekennzeichnet, daß einvernehmliche Regelungen an die Stelle einseitig-hoheitlicher Maßnahmen treten. Der vom Ausschuß beschlossene Entwurf eines

Baugesetzbuchs trägt diesem Umstand ebenso wie das geltende Recht Rechnung. So enthält er eine Reihe ausdrücklicher Regelungen über vertragliche Vereinbarungen. Beispielfhaft wird auf die besonders wichtigen Bestimmungen über Erschließungsverträge, über das Trägerrecht in der Sanierung sowie auf die zahlreichen Bestimmungen hingewiesen, die auf Erklärungen der Beteiligten abheben.

Die praktische Bedeutung von städtebaulichen Verträgen reicht jedoch über die positiv-rechtliche Normierung hinaus; eine Übersicht zum Bundesbaugesetz und zum Städtebauförderungsgesetz enthält die Zusammenstellung in den „Materialien zum Baugesetzbuch“ (Schriftenreihe „Städtebauliche Forschung“ des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Nr. 03.108, S. 150 f.). Die neuere höchstrichterliche Rechtsprechung hat wichtige Fragen der Zulässigkeit vertraglicher Lösungen im Städtebaurecht geklärt. Besonders hinzuweisen ist auf die Rechtsprechung zur „freiwilligen Umlegung“, die eine Reihe bisheriger Zweifelsfragen geklärt hat; sie stützt die Zulässigkeit städtebaulicher Verträge in diesem Bereich maßgeblich auf § 54 des Verwaltungsverfahrensgesetzes über die öffentlich-rechtlichen Verträge. Auch über die aus Rechtsgründen bestehenden Grenzen für vertragliche Gestaltungen herrscht im Grundsatz Einvernehmen; z. B. kommen sie nicht als Ersatz für die Bauleitplanung oder zur Begründung von Bau-rechten nach den §§ 29 ff. BBauG in Betracht.

Darüber hinaus sind aber wesentliche rechtsdogmatische Fragen des städtebaulichen Vertrags ungeklärt. Im Hinblick auf das Verfassungsprinzip der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung stellt sich in weiten Bereichen die Frage, welchen materiell-rechtlichen Bindungen die Vertragsgestaltung unterliegt. Dabei ist u. a. auf die das Städtebaurecht prägenden Prinzipien der Abwägung, des Ausgleichs unterschiedlicher Belange sowie auf Fragen des Drittschutzes und des Schutzes von Allgemeingütern hinzuweisen.

Im Hinblick auf das Prinzip des Vorrangs des Gesetzes stellt sich die Frage, unter welchen Voraussetzungen ein städtebaulicher Vertrag mit gesetzwidrigem Inhalt nichtig ist. Von Bedeutung für die Vertragspraxis ist schließlich die zentrale Frage der Qualifikation eines Vertrags als öffentlich-rechtlich oder privatrechtlich; nach der jeweiligen Einordnung richtet sich nicht nur der Rechtsweg, sondern es greifen unter Umständen auch unterschiedliche materiell-rechtliche Beurteilungsmaßstäbe für die Auslegung des Vertrags ein.

Neben diesen ungeklärten rechtsdogmatischen Fragen hat sich der Ausschuß bei seinen Überlegungen zu einer über das geltende Recht hinausreichenden „Verrechtlichung“ im Sinne einer Generalnorm über den städtebaulichen Vertrag von folgenden rechtspolitischen Erwägungen leiten lassen:

— Das mit dem Verwaltungsverfahrensgesetz angestrebte Ziel einer Rechtsvereinheitlichung beim öffentlich-rechtlichen Vertrag würde gefährdet, wenn der städtebauliche Vertrag als

selbständiger Vertragstyp im Baugesetzbuch ausgestaltet würde.

- Hinzu kommt, daß eine Generalnorm zur Ermächtigung von vertraglichen Abweichungsregeln im Gesetzesrecht angesichts der differenzierten Regelungen der gesetzlichen Verfahren und Instrumente nicht in Betracht kommt.

Insgesamt ist die Rechtsentwicklung zu zentralen Fragen der Vertragslehre im Öffentlichen Recht — also unabhängig von spezifisch städtebaurechtlichen Problemstellungen — noch nicht abgeschlossen, so daß eine besondere Regelung des städtebaulichen Vertrags im Baugesetzbuch nicht angezeigt scheint. Gegen eine allgemeine Normierung des städtebaulichen Vertrags sprechen auch die erwähnten rechtspolitischen Erwägungen. Der Ausschuß spricht sich daher in Übereinstimmung mit der Bundesregierung gegen die Einführung eines isolierten städtebaulichen Vertrags im Baugesetzbuch aus.

Der Ausschuß hat sich aber einen Vorschlag der Bundesregierung zu eigen gemacht, in einer zentralen Bestimmung des Baugesetzbuchs einen Hinweis auf die Zulässigkeit städtebaulicher Verträge vorzusehen. Hierin sieht der Ausschuß ein geeignetes Mittel, die von ihm angestrebte Stärkung des kooperativen Handelns im Städtebaurecht zu erreichen und dadurch deutlich zu machen, daß im Bau-recht nicht nur einseitig-hoheitliches Verwaltungshandeln die Regel sein sollte. Die oben erwähnten rechtsdogmatischen und rechtspolitischen Probleme werden von der in § 124 Abs. 2 vorgesehenen Regelung nicht berührt [(Teil IV Artikel 1, Nr. 87 (§ 124)]. Der Ausschuß sieht einen wesentlichen Vorzug dieser Lösung darin, daß sie den in der Praxis entwickelten Erscheinungsformen des städtebaulichen Vertrags Rechnung trägt, ohne die Möglichkeiten der Praxis einzuengen.

## 20. Freiwillige Umlegung und Grunderwerbsteuer

Der Ausschuß hat sich mit der grunderwerbsteuerrechtlichen Behandlung der freiwilligen Umlegung befaßt. Er ist sich mit den Vertretern der kommunalen Spitzenverbände darin einig, daß die freiwillige Umlegung auch steuerrechtlich genauso förderungswürdig ist wie die amtliche Umlegung. Aus grundsätzlichen Erwägungen müßte das freiwillige Engagement der Bürger auch im Grunderwerbsteuerrecht anerkannt werden. Um einer solchen Gleichstellung von freiwilliger und amtlicher Umlegung den Weg zu ebnen, hat die Fraktion der SPD im Ausschuß beantragt, in § 45 klarzustellen, daß die Umlegung auch durch vertragliche Regelung durchgeführt werden könne und die Gemeinde den Vollzug der so durchgeführten Umlegung zu bescheinigen habe. Die Ausschlußmehrheit hat diesen Antrag mit dem Hinweis abgelehnt, daß mit einer solchen Ergänzung des § 45 allein die Grunderwerbsteuerfreiheit der freiwilligen Umlegung nicht erreicht werden könne, vielmehr hierzu eine Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes notwendig sei. Die Fraktion der SPD meint demgegenüber, ein

bereits jetzt im Baugesetzbuch eingeführtes Abgrenzungskriterium gegenüber sonstigen Kauf- und Tauschverträgen von Privatpersonen sei geeignet, die Widerstände gegen eine Befreiung der freiwilligen Umlegung von der Grunderwerbsteuer überwinden zu helfen. Die Ausschlußmehrheit teilt diese Auffassung nicht.

## 21. Mischfinanzierung

Der Ausschuß hat sich im Verlauf der Beratungen eingehend mit dem Abbau der Mischfinanzierung im Bereich des Städtebaus beschäftigt. Er hat sich dabei ausdrücklich zu der wirtschafts-, gesellschafts- und kommunalpolitischen Bedeutung der Stadt- und Dorferneuerung in den nächsten Jahrzehnten bekannt. In der städtebaulichen Erneuerung in Stadt und Land sieht der Ausschuß eine der großen Zukunftsaufgaben unseres Landes, die auch weiterhin der öffentlichen Förderung bedarf. Vor diesem Hintergrund mißt der Ausschuß vor allem der Kontinuität der Förderung eine besondere Bedeutung bei.

Der Abbau der Mischfinanzierung ist in der Anhörung zum Baugesetzbuch bei den betroffenen Verbänden und Instituten, bei der Bau- und Wohnungswirtschaft, bei Wissenschaftlern und vor allem aber auch bei den kommunalen Spitzenverbänden auf fast ausnahmslose Ablehnung gestoßen. In dem zum Baugesetzbuch durchgeführten Planspiel wurden der ersatzlose Verzicht auf Finanzierungsregelungen für die Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen als unvertretbar bezeichnet und Zweifel dargelegt, ob die Länder für die wegfallenden Bundesmittel angemessenen Ersatz bereitstellen werden.

Die Bundesregierung hat im Verlauf der Beratung zum Stand der Verhandlungen über den Abbau der Mischfinanzierung im Bereich des Städtebaus Stellung genommen und dabei noch einmal darauf hingewiesen, daß der Abbau der Mischfinanzierung einer Forderung entspricht, die in der Ministerpräsidentenkonferenz vom 17. bis 19. Oktober 1984 in Bremerhaven von allen Ministerpräsidenten einstimmig erhoben worden ist.

Die Bundesregierung hat festgestellt, daß nach wie vor das Ergebnis der Besprechung der Regierungschefs von Bund und Ländern vom 28. November 1985 für sie die gemeinsame Grundlage für die Entflechtungsverhandlungen bleibt, wonach das Ausgleichsvolumen ca. 330 Mio. DM beträgt, und die zusätzlich vom Bund übernommenen Sonderleistungen für die Programmjahre 1986 und 1987 außer Betracht bleiben. Die Mehrheit des mitberatenden Haushaltsausschusses hat — bei Gegenstimmen der Fraktion der SPD und der Fraktion DIE GRÜNEN — hierzu folgenden Antrag angenommen:

„Mit dem Baugesetzbuch soll die Mischfinanzierung im Bereich der Städtebauförderung abgebaut werden. Als Volumen für den Ausgleich gegenüber den Ländern kommt ein Betrag von 330 Mio. DM in Betracht. Diese Mittel sollen für die Städtebauförderung zweckgebunden werden.“

Die Fraktion der SPD hat ihrerseits ihre Befürchtung dargelegt, daß die den Gemeinden für die Aufgaben der Stadterneuerung zur Verfügung stehenden Mittel nach dem Abbau der Mischfinanzierung der Bedeutung der Aufgabe nicht mehr gerecht würden. Ein Antrag der Fraktion der SPD, mit dem die Bundesregierung aufgefordert werden sollte, vor den abschließenden Beratungen des Ausschusses eine mit den Bundesländern abgestimmte Vereinbarung über den Ausgleich der entfallenden Bundesmittel für den Städtebau vorzulegen, ist mit den Stimmen der Koalitionsfraktion abgelehnt worden. Ein weitergehender Antrag der Fraktion der SPD, nach dem sich der Bund nicht aus der Mischfinanzierung im Städtebau zurückzieht und die entsprechenden Vorschriften des geltenden Städtebauförderungsgesetzes in das Baugesetzbuch übernommen werden, wurde ebenfalls mit den Stimmen der Fraktion der CDU/CSU abgelehnt.

Die Mehrheit des Ausschusses geht vielmehr davon aus, daß Bund und Länder die Stadterneuerung in ihrer Bedeutung allgemein anerkennen und dafür Sorge tragen werden, daß die finanzielle Ausstattung der Gemeinden dem Stellenwert diese Aufgabe gerecht wird. Einmütig hat sich der Ausschuß aber dazu bekannt, daß eine baldige Klärung zwischen der Bundesregierung und den Landesregierungen über die entfallenden Bundesmittel für den Städtebau notwendig ist, um die Kontinuität der Städtebauförderung zu gewährleisten. Der Ausschuß hat deshalb in seiner 69. Sitzung am 25. Juni 1986 einstimmig — bei Stimmenthaltung der Fraktion der SPD zu Punkt 4 — folgende EntschlieÙung gefaßt:

- „1. Der im Deutschen Bundestag derzeit beratene Entwurf eines Baugesetzbuches geht davon aus, daß sich die Regierungschefs von Bund und Ländern einvernehmlich darauf verständigt haben, die Mischfinanzierung in der Städtebauförderung zum 1. Januar 1988 abzubauen.
2. Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau sieht in der städtebaulichen Erneuerung in Stadt und Land eine der großen Zukunftsaufgaben unseres Landes. Er begrüßt es daher, daß die Bundesregierung durch die im Juni 1985 festgelegte Verdreifachung der Bundesfinanzhilfen für die Städtebauförderung für die Jahre 1986 und 1987 die Städte und Dörfer hierbei entscheidend unterstützt.
3. Wegen der hohen wirtschafts-, gesellschafts- und kommunalpolitischen Bedeutung der Städtebauförderung hält es der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau für unvertretbar, wenn der Abbau der Mischfinanzierung zu einer Zäsur in der städtebaulichen Praxis führen würde.
4. Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau fordert daher die Bundesregierung und die Regierungen der Länder auf, die Entflechtungsverhandlungen möglichst umgehend abzuschließen und dabei sicherzustellen, daß Städte und Gemeinden weiterhin auf ei-

nem finanziellen Niveau unterstützt werden, das die Erfüllung dieser zentralen Gegenwarts- und Zukunftsaufgabe sichert.“

## 22. Baunutzungsverordnung

Im Hinblick auf den in der Begründung zum Regierungsentwurf des Baugesetzbuchs enthaltenen Hinweis, daß die Baunutzungsverordnung als selbständige Verordnung erhalten bleiben und parallel zu den weiteren Arbeiten am Baugesetzbuch überprüft werden soll, ist der Ausschuß der Frage nachgegangen, ob der zur Zeit noch nicht absehbare Inhalt einer künftigen Novellierung der BauNVO Auswirkungen für die Beratungen des Entwurfs zum Baugesetzbuch hat.

Die Fraktion der SPD im Ausschuß hat hierzu die Auffassung vertreten, durch die Ausgestaltung der BauNVO könnten bestimmte Tendenzen des Baugesetzbuchentwurfs verstärkt oder abgeschwächt werden. Auch könnten bestimmte Vorschriften des Gesetzentwurfs, wie insbesondere § 34 Abs. 2, abschließend nur beurteilt werden, wenn auch die künftige BauNVO bekannt sei.

Dieser Meinung hat sich die Mehrheit des Ausschusses nicht angeschlossen. Sie vertritt die Auffassung, daß zwischen den im Baugesetzbuch zu treffenden Regelungen und den Vorschriften der BauNVO kein Zusammenhang besteht, der es erforderlich macht, die Beratungen über das Baugesetzbuch zurückzustellen. Dazu ist darauf hingewiesen worden, daß die Vorschriften der BauNVO unmittelbare Bedeutung für die Zulässigkeit von Vorhaben nur in Gebieten nach § 34 hätten, soweit die BauNVO hier unmittelbar Anwendung finde (§ 34 Abs. 2); diese Auswirkungen bestünden aber schon auf der Grundlage des geltenden Rechts (§ 34 Abs. 3 BBauG), so daß durch die im Entwurf vorgesehene Regelung insoweit keine wesentliche Änderung der bestehenden Rechtslage eintrete. Im übrigen könne auch bei einer Novellierung der BauNVO im Grundsatz von einer Kontinuität ausgegangen werden, weil Inhalt, Zweck und Ausmaß der Verordnungsbefugnis vorgegeben und Änderungen insoweit nicht berücksichtigt seien.

Im Zusammenhang mit den Beratungen über die Verordnungsbefugnis zum Erlaß der BauNVO (§ 2 Abs. 5) hat die Fraktion der SPD dagegen im Ausschuß darauf hingewiesen, daß in der Bauleitplanung in Zukunft sehr viel stärker als bisher nicht nur bauliche, sondern auch sonstige Nutzungen von Flächen geregelt werden müßten. Die Möglichkeiten, das Gemeindegebiet zu beplanen, müßten insbesondere im Hinblick auf ökologische Anforderungen erweitert werden. Auch könne hierdurch eine Integration der Landschaftsplanung in die Bauleitplanung ermöglicht werden. Die Fraktion der SPD hat daher vorgeschlagen, in § 2 Abs. 5 nicht nur die bauliche, sondern auch die „sonstige Nutzung“ aufzunehmen.

Die Mehrheit des Ausschusses ist diesem Vorschlag nicht gefolgt. Durch diesen Vorschlag würde das Planungssystem des Gesetzes, insbesondere die

Zweistufigkeit der Bauleitplanung und der Rechtscharakter des Flächennutzungsplans, verändert. Er soll aber, wie die Prüfungen im Rahmen der Vorarbeiten zum Gesetzentwurf ergeben haben, beibehalten werden. Auch ist die vorgeschlagene Änderung unter Berücksichtigung des hiermit verfolgten Zwecks nicht notwendig, da § 9 Abs. 1 — ergänzt um die im Entwurf zum Baugesetzbuch vorgesehenen Erweiterungen — die aus stadtökologischen Gründen notwendigen Festsetzungsmöglichkeiten, die neben der Festsetzung der Baugebiete nach der BauNVO Anwendung finden, enthält.

Der Ausschuß weist darauf hin, daß u. a. aus Gründen des Wärmeschutzes häufig erforderlich sein kann, eine größere Wandstärke, z. B. durch Verwendung von Ziegeln, vorzusehen. Diese wünschenswerten Maßnahmen hätten jedoch für den Bauherren den Nachteil, daß nach den geltenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung bei der Ermittlung der Geschoßfläche auf die Außenmaße der Gebäude abzustellen ist. Der Ausschuß bittet daher die Bundesregierung, im Rahmen der anstehenden Überprüfung der Baunutzungsverordnung auch diese Problematik mit einzubeziehen und Lösungsmöglichkeiten vorzusehen.

#### IV. Zu den einzelnen Vorschriften

Soweit die Vorschriften des Gesetzentwurfs im Laufe der Ausschußberatungen geändert worden sind oder Gegenstand besonderer Erörterungen waren, deren Ergebnis nicht bereits in Teil III wiedergegeben ist, werden sie im folgenden erläutert; im übrigen wird auf die Begründung des Gesetzentwurfs in Drucksache 10/4630 verwiesen.

##### Zu Artikel 1 Nr. 1

Der Ausschuß hat mit Mehrheit den Antrag der Fraktion der SPD abgelehnt, dem Gesetz die Überschrift „Stadt- und Gemeindeplanungsgesetz (StGPG)“ zu geben. Nach Auffassung der Ausschußmehrheit greift das Baugesetzbuch mit seinen Vorschriften über die Zulässigkeit von Vorhaben entscheidend in das Baugeschehen ein. Daß daneben noch das Bauordnungsrecht der Länder maßgebend ist, hat auch bisher den Bundesgesetzgeber nicht gehindert, die Überschrift „Bundesbaugesetz“ zu wählen.

##### Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 1)

Durch die Ergänzung des Absatzes 5 Satz 1 soll bestimmt werden, daß die Bauleitpläne nicht nur dazu beitragen sollen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, sondern sie auch zu entwickeln.

Durch die Einfügung der neuen Nummer 5 in Absatz 5 Satz 2 — mit der redaktionellen Folgeänderung der Ziffern in den nachfolgenden Nummern — sollen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die der Erhaltung zusammen-

fassend aufgenommen werden. Mit Rücksicht auf ihre Bedeutung werden in Absatz 5 Satz 2 Nr. 8 als Belange des Verkehrs die des öffentlichen Personenverkehrs sowie die Belange der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung ausdrücklich aufgenommen.

##### Zu Artikel 1 Nr. 4 (§ 2)

Durch die Änderung der Absätze 3 und 4 soll klar gestellt werden, daß alle Vorschriften des Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung gelten.

##### Zu Artikel 1 Nr. 6 (§ 3)

Die Änderungen in Absatz 1 dienen — in Anlehnung an das geltende Recht (§ 2 a Abs. 2 Bundesbaugesetz) — der Konkretisierung (im Hinblick auf die Bestimmung der sich wesentlich unterscheidenden Lösungen) und Klarstellung (im Hinblick auf die öffentlich vorzunehmende Unterrichtung).

Durch die Ergänzung des Absatzes 2 wird die Regelung im geltenden Recht (§ 2 a Abs. 6 Satz 6) übernommen.

Die Änderung in Absatz 3 Satz 1 stellt klar: Im Falle der erneuten Auslegung kann bestimmt werden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planentwurfs vorgebracht werden können. Die Änderung des Absatzes 3 Satz 2 dient der Harmonisierung mit der Beteiligungsregelung bei der vereinfachten Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen (§ 13 Abs. 1).

Im übrigen wird auf die Ausführungen in Teil III Kapitel 3 (Seite 133) hingewiesen.

##### Zu Artikel 1 Nr. 7 (§ 4)

Die Vorschriften über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden unverändert übernommen.

Der Ausschuß hat mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen und der Fraktion der SPD einen Antrag der Fraktion DIE GRÜNEN abgelehnt, der eine Gleichstellung der Vereine und Verbände, die laut Satzung ausschließlich das Ziel des Natur- und Umweltschutzes verfolgen und mindestens das Gebiet eines Land- bzw. Stadtkreises umfassen, mit den Trägern öffentlicher Belange zum Ziel hat.

Zur Begründung wird darauf hingewiesen, daß Verbände, auch Umweltschutzverbände, aus rechtlichen Gründen keine Träger öffentlicher Belange sein können und daß die im Naturschutzrecht bestehende Vorschrift über die Beteiligung von Umweltverbänden wegen der grundsätzlich anderen Sachmaterie nicht auf das Bauplanungsrecht übertragen werden kann. Anders als das Naturschutzrecht, das keine Öffentlichkeitsbeteiligung kennt, gewährleistet das Recht der Bauleitplanung mit der

zweistufigen Bürgerbeteiligung (§ 3) eine umfassende Beteiligungsmöglichkeit auch aller Umweltverbände an der Bauleitplanung.

Zu den Sportorganisationen siehe Teil III Kapitel 13 (Seite 142).

#### Zu Artikel 1 Nr. 9 (§ 5)

Durch die Änderung in Absatz 1 Satz 2 erster Halbsatz soll klargestellt werden, daß das Herausnehmen der Darstellungen nicht nur bei Flächen, sondern auch bei anderen Darstellungen nach § 5 Abs. 2 in Betracht kommen kann.

Durch die im zweiten Halbsatz aufgenommene gesetzliche Erläuterungspflicht soll herausgestellt werden, daß das Ausnehmen von einzelnen Flächen aus der Darstellung im Flächennutzungsplan einer näheren Begründung bedarf. In Betracht kommen insbesondere Darlegungen darüber, welche Darstellungen von Nutzungen einschließlich möglicher Alternativen in Betracht gezogen werden, sowie Darlegungen über noch durchzuführende Untersuchungen oder Abstimmungen mit anderen Behörden, insbesondere mit Fachplanungsträgern, wenn die Entscheidung über die Fläche von Entwicklungen im Bereich von Fachplanungen abhängig ist (vgl. im übrigen Teil III Kapitel 1 [Seite 128]).

Mit der Ergänzung des § 5 Abs. 2 Nr. 2 werden die Flächen für Sport- und Spielanlagen aufgenommen (vgl. hierzu Teil III Kapitel 13, Seite 142).

Die Änderung des § 5 Abs. 2 Nr. 4 ist eine redaktionelle Anpassung an die Begriffsbestimmungen des am 1. November 1986 in Kraft tretenden Abfallgesetzes vom 27. August 1986, BGBl. I S. 1410.

Durch die Ergänzung in Absatz 3 Nr. 3 soll die Kennzeichnungspflicht für Flächen mit Altlasten auf solche Flächen beschränkt werden, für die bauliche Nutzungen vorgesehen sind (vgl. hierzu Teil III Kapitel 10 Seite 139).

#### Zu Artikel 1 Nr. 10 (§ 6)

Die Neufassung des Absatzes 5 Satz 1 ist eine redaktionelle Anpassung an § 12 Satz 1.

§ 6 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes ist in § 203 Abs. 4 übernommen worden.

Absatz 6 regelt die Neubekanntmachung von geänderten oder ergänzten Flächennutzungsplänen.

#### Zu Artikel 1 Nr. 11 (§ 7)

Der neu angefügte Satz 2 regelt die Voraussetzungen, nach denen ein öffentlicher Planungsträger einer Darstellung im Flächennutzungsplan nachträglich widersprechen kann. Für den Fall, daß der Gemeinde durch eine abweichende Planung eines öffentlichen Planungsträgers dadurch Aufwendungen oder Kosten entstehen, daß der Flächennutzungsplan oder ein Bebauungsplan, der aus dem Flächen-

nutzungsplan entwickelt worden ist, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden muß, regelt der neue Satz 4 den Erstattungsanspruch der Gemeinde. Unberührt von dieser Regelung bleibt ein Erstattungsanspruch aus Anlaß einer Planung nach § 38 (§ 7 Satz 5 Halbsatz 2 i. V. m. § 38 Satz 3).

Vgl. im übrigen Teil III Kapitel 18 (Seite 147).

#### Zu Artikel 1 Nr. 12 (§ 8)

Die Fraktion DIE GRÜNEN hat die Beibehaltung des § 8 Abs. 3 und 4 mit der Begründung beantragt, die Neufassung stelle nicht in dem gebotenen Maße die Berücksichtigung von Umweltbelangen, insbesondere einer Landschaftsplanung sicher. Die Koalitionsfraktionen und die Fraktion der SPD haben den Antrag mit der Begründung abgelehnt, die Neufassung stelle die Rechtslage aufgrund der höchststrichterlichen Rechtsprechung klar und gewährleiste weiterhin die Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung, auch unter Umweltschutzgesichtspunkten. Die vom neugefaßten Absatz 3 Satz 2 vorausgesetzte „Planreife“ verlange, daß die Aufstellung des Flächennutzungsplans bereits einen solchen Stand erreicht haben muß, daß die inhaltliche Abstimmung von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan im Sinne des Entwicklungsgebots möglich ist, d. h. insofern muß entsprechend den Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1) eine Abwägung der Belange erfolgt und zu erwarten sein, daß sich an diesem Ergebnis — bezogen auf die betreffende Darstellung im Flächennutzungsplan — nichts mehr ändern wird.

#### Zu Artikel 1 Nr. 13 (§ 9)

Zu den Eingangsworten von Absatz 1 vgl. Teil III Kapitel 1 (Seite 129).

Die Änderung des Absatzes 1 Nr. 3 konkretisiert die Voraussetzungen für die Festsetzung von Höchstmaßen für Wohnbaugrundstücke. Vgl. zu § 9 Abs. 1 Nr. 3 im übrigen Teil III Kapitel 10 (Seite 140).

Mit der Ergänzung des Absatzes 1 Nr. 5 werden die Flächen für Sport- und Spielanlagen aufgenommen. Vgl. hierzu Teil III Kapitel 13 (Seite 142).

Die Änderung des Absatzes 1 Nr. 14 ist eine redaktionelle Anpassung an die Begriffsbestimmungen des am 1. November 1986 inkrafttretenden Abfallgesetzes vom 27. August 1986, BGBl. I S. 1410.

Zu Absatz 1 Nr. 18 vgl. Teil III Kapitel 10 (Seite 139f.). (Antrag der Fraktion DIE GRÜNEN, auch Brachflächen aufzuführen)

Zu Absatz 1 Nr. 20 vgl. Teil III Kapitel 18 (Seite 147).

Zu Absatz 1 Nr. 23 vgl. Teil III Kapitel 10 (Seite 140).

Zu Absatz 1 Nr. 24 vgl. Teil III Kapitel 10 und 11 (Seiten 140 und 141).

Die Aufnahme von „Teilen baulicher Anlagen“ in Absatz 1 Nr. 25 dient der Klarstellung des Gewollten.

Die Neufassung des Absatzes 2 dient der Anpassung an die Neufassung der Eingangsworte in Absatz 1.

Zu Absatz 8 vgl. Teil III Kapitel 10 (Seite 139).

#### **Zu Artikel 1 Nr. 15 (§ 11)**

Zu § 11 im Ganzen vgl. Teil III Kapitel 4 (Seite 134f.).

Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 verweisen für das Genehmigungs- und Anzeigeverfahren bei Bebauungsplänen nicht auf § 6 Abs. 3 (Ausnehmen von räumlichen oder sachlichen Teilen des Flächennutzungsplans). Diese Regelung ist auf die Besonderheiten des Flächennutzungsplans abgestellt, bei dem wegen der Aufstellung für das gesamte Gemeindegebiet eine Teilversorgung nicht in Betracht kommt. Sind in bezug auf räumliche oder sachliche Teile eines Bebauungsplans Rechtsverletzungen gegeben, so verbleibt es dabei, daß der Bebauungsplan insoweit nicht genehmigungsfähig ist. Im Anzeigeverfahren muß die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden. Beim Bebauungsplan kommt auch eine Teilversagung oder teilweise Geltendmachung der Verletzung von Rechtsverstößen in Betracht.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 17 (§ 13)**

Die Änderungen sind redaktioneller und klarstellender Art.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 19 (§ 14)**

Die Änderung in Absatz 1 dient der redaktionellen Anpassung an die Neufassung des § 2 Abs. 4 (vgl. Artikel 1 Nr. 4).

Der neue Absatz 4 ist eine Folgeänderung zur Neuordnung des vereinfachten Verfahrens (bisher: § 150 Abs. 1 Satz 1 RegE, der § 6 Abs. 2 des StBauFG entspricht).

#### **Zu Artikel 1 Nr. 19a (§ 15)**

Der neue Absatz 3 ist eine Folgeänderung zur Neuordnung des vereinfachten Verfahrens (bisher: § 150 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 Satz 2 der Regierungsvorlage; § 6 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 4 Satz 2 des Städtebauförderungsgesetzes).

#### **Zu Artikel 1 Nr. 20 (§ 16)**

Aus der Änderung des Absatzes 2 ergibt sich, daß für die Inkraftsetzung einer Veränderungssperre ein vorheriges rechtsaufsichtliches Verfahren (Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren) nicht erforderlich ist. Vgl. auch Teil III Kapitel 4 (Seite 134f.).

#### **Zu Artikel 1 Nr. 20a (§ 17)**

Aus der Änderung des Absatzes 1 Satz 3 ergibt sich, daß die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr nicht der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.

Absatz 6 ist eine Folgeänderung zur Neuordnung des vereinfachten Verfahrens (bisher: § 150 Abs. 3 Satz 1; § 6 Abs. 4 Satz 1 des Städtebauförderungsgesetzes).

#### **Zu Artikel 1 Nr. 23 (§ 19)**

Durch die Änderung des Absatzes 1 Nr. 1 wird als Folge der Neufassung des § 30 die Abgrenzung der planungsrechtlichen Gebiete klargestellt.

Absatz 4 Nr. 2 ist eine Folgeänderung zur Neuordnung des vereinfachten Verfahrens (bisher: § 150 Abs. 1 Satz 1 der Regierungsvorlage; § 6 Abs. 2 Satz 1 des Städtebauförderungsgesetzes).

#### **Zu Artikel 1 Nr. 26 (§ 22)**

Absatz 1 entspricht dem Regierungsentwurf, verbunden mit der Klarstellung, daß die Verordnung in Betracht kommt für Gemeinden und Gemeindeteile, die durch den Fremdenverkehr geprägt sind.

Absatz 2 entspricht dem Absatz 2 des Regierungsentwurfs, verbunden mit den redaktionellen Klarstellungen, daß die Gemeindegliederung in den durch die Verordnung bezeichneten Gemeinden oder Gemeindeteilen in Betracht kommt (Satz 1) und daß es bei der Zweckbestimmung von Gebieten für den Fremdenverkehr (Satz 3) auf die Prägung des Gebiets durch Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung — gleich ob gewerblich oder privat — ankommt.

Absatz 3 enthält die Regelungen über das Anzeigeverfahren und die Bekanntmachung der sonstigen Satzung nach Absatz 2; wird der Genehmigungsvorbehalt durch Bebauungsplan eingeführt, gelten die §§ 11 und 12.

Absatz 4 entspricht dem Absatz 4 des Regierungsentwurfs, ergänzt um Regelungen für den Fall, daß die Gemeinde eine vorläufige Sicherung beschließt (Absatz 4 Nr. 1 i. V. m. Absatz 7 Satz 3), und um die Klarstellung, daß die Genehmigungspflicht stets entfällt, wenn ein Negativattest erteilt worden ist (Nr. 2).

In Absatz 5 Satz 1 wird klargestellt, daß die Genehmigung zu versagen ist, wenn durch die Begründung oder Teilung der Rechte die Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr und dadurch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung beeinträchtigt werden.

Die Änderung des Absatzes 7 Satz 1 ist eine redaktionelle Folgeänderung zur Änderung des Absatzes 1. Der neu eingeführte Satz 3 regelt die vorläufige

fige Sicherung während der Aufstellung des Bebauungsplans oder der sonstigen Satzung. Vgl. im übrigen zu § 22: Teil III Kapitel 14 (Seite 143).

#### **Zu Artikel 1 Nr. 26a (§ 23)**

Redaktionelle Anpassung.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 27 (§ 24)**

Vgl. die Ausführungen in Teil III Kapitel 6 (Seite 135f.).

#### **Zu Artikel 1 Nr. 27 (§ 25)**

Folgeänderung zur Streichung der Anzeigepflicht für die sog. kleinen Satzungen. Vgl. im übrigen Teil III Kapitel 6 (Seite 136).

#### **Zu Artikel 1 Nr. 27 (§ 26)**

Redaktionelle Änderungen zur Vereinheitlichung des Sprachgebrauchs.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 27 (§ 27)**

Der Ausschuß übernimmt im wesentlichen die Fassung des Regierungsentwurfs. Aus rechtssystematischen Gründen hat er die beiden — im Regierungsentwurf in § 27 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 geregelten — Abwendungstatbestände in § 27 Abs. 1 zusammengefaßt. Mit dem neuen Satz 3 in § 27 Abs. 1 soll — entsprechend der Stellungnahme des Bundesrates — die Praktikabilität des Abwendungsrechts des bauwilligen Käufers verbessert werden. Der Ausschuß greift hierzu den Formulierungsvorschlag in der Gegenäußerung der Bundesregierung auf (vgl. Drucksache 10/5111, zu 26.).

In § 27 Abs. 2 werden zwei Tatbestände erfaßt, in denen ein Abwendungsrecht des Käufers nicht besteht. Dies ist in Nummer 1 der Fall des Verkaufs von Flächen, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist (§ 24 Abs. 1 Nr. 1); insoweit macht sich der Ausschuß das der Klarstellung der Rechtslage dienende Anliegen des Bundesrates zu eigen. Der im Regierungsentwurf in § 27 Abs. 1 Satz 3 vorgesehene Ausschluß des Abwendungsrechts in Umlegungsgebieten, in denen das Grundstück für Zwecke der Umlegung benötigt wird, wird aus den erwähnten rechtssystematischen Gründen in § 27 Abs. 2 Nr. 2 verankert.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 27 (§ 28)**

Die redaktionellen Änderungen in Absatz 1 und 2 dienen der Vereinheitlichung des Sprachgebrauchs.

In den Beratungen wurde ein Vorschlag der Planspieler erwogen, die in § 28 Abs. 1 Satz 1 vorgese-

hene Mitteilungspflicht des Verkäufers aus Gründen des Datenschutzes in zwei Teilabschnitte zu untergliedern: In einem ersten Schritt sollte danach der Verkäufer die Gemeinde nur über die Tatsache der Veräußerung und den vereinbarten Preis in Kenntnis setzen; der übrige Inhalt des Kaufvertrags sollte erst auf Verlangen der Gemeinde mitgeteilt werden. Dieser Vorschlag entspricht einer verbreiteten kommunalen Praxis etwa in Bayern.

Der Ausschuß hat diesen Vorschlag nicht aufgegriffen, da sowohl das geltende als auch das zukünftige Recht der beschriebenen Praxis nicht entgegenstehen.

Der Ausschuß übernimmt § 28 Abs. 2 in der Fassung des Regierungsentwurfs. Der Ausschuß hat einen Antrag der Fraktion der SPD, die Vorschrift über das preislimitierende Vorkaufsrecht des § 28a BBauG beizubehalten, abgelehnt, weil diese Vorschrift ein Fremdkörper im System der Vorkaufsrechte ist. Ferner gibt § 28 Abs. 3 ein Instrument, das unter den Voraussetzungen, unter denen eine Enteignung möglich ist, für die praktisch bedeutsamen Fälle die Ausübung des Vorkaufsrechts zum Entschädigungswert zuläßt.

Die Änderungen in § 28 Abs. 4 sind redaktioneller Art; sie dienen der Klarstellung des Gewollten und der Vereinheitlichung des Sprachgebrauchs.

Zu § 28 Abs. 5 Satz 5 übernimmt der Ausschuß den Vorschlag in der Stellungnahme des Bundesrats (vgl. Drucksache 10/5027, zu 28.). Die Neufassung stellt klar, daß für die Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch immer dann ein Zeugnis erforderlich ist, wenn der zugrunde liegende Kaufvertrag von dem Widerruf erfaßt wird, ohne daß es auf die Wirksamkeit des Widerrufs ankommt.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 29 (§ 29)**

Durch die Neufassung des Satzes 1 soll erreicht werden, daß die §§ 30 bis 37 auch gelten, wenn in einem anderen als dem bauaufsichtlichen Verfahren über die Zulässigkeit von Vorhaben entschieden wird. Der Ausschuß greift damit ein Anliegen des Bundesrats auf, den Vorhabensbegriff in § 29 Satz 1 neu zu fassen. Er weist dazu in Übereinstimmung mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 19. Dezember 1985, BVerwG 4 C 65.82 darauf hin, daß der Landesgesetzgeber aus kompetenzrechtlichen Gründen gehindert ist, frei darüber zu befinden, ob er für bestimmte bauliche Anlagen ein bauaufsichtliches Verfahren vorsehen und diese damit den §§ 30ff. entziehen oder unterwerfen will, und daß daher insoweit eine Änderung des § 29 Satz 1 nicht geboten ist. Der Ausschuß stimmt aber — mit Rücksicht auf die Entwicklungen in den fachgesetzlichen Bereichen — dem im Vorschlag des Bundesrats enthaltenen Anliegen zu, daß die §§ 30ff. auch gelten sollen, wenn in einem anderen als dem bauaufsichtlichen Verfahren über die Zulässigkeit entschieden wird. Der Ausschuß hat daher einvernehmlich eine entsprechende Ergänzung des § 29 Satz 1 beschlossen.

**Zu Artikel 1 Nr. 30 (§ 30)**

Die im Regierungsentwurf vorgesehene Neufassung des § 30 mit der Herausstellung des sog. einfachen Bebauungsplans hat die einvernehmliche Zustimmung des Ausschusses gefunden.

**Zu Artikel 1 Nr. 31 (§ 31)**

Vgl. die Ausführungen in Teil III Kapitel 2 (Seite 130 f.) und Kapitel 11 (Seite 141).

**Zu Artikel 1 Nr. 32 (§ 33)**

Absatz 1 wird an die Neufassung des § 2 Abs. 1 Satz 2 redaktionell angepaßt.

Vgl. im übrigen Teil III Kapitel 2 (Seite 130 f.).

**Zu Artikel 1 Nr. 33 (§ 34)**

Durch die Änderung des Absatzes 2 2. Halbsatz soll klargestellt werden, daß bei der Anwendung der Baunutzungsverordnung nach Absatz 2 für die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben die Vorschrift des § 31 Absatz 1 entsprechend anzuwenden ist.

Durch die Ergänzung des Absatzes 3 Satz 1 wird klargestellt, daß auch in Fällen des Absatzes 3 die gesicherte Erschließung gegeben sein muß.

Die Änderung von Absatz 5 Satz 2 ist eine redaktionelle Folgeänderung aus dem Verzicht auf das Anzeigeverfahren bei der Veränderungssperre.

Vgl. im übrigen zu § 34: Teil III Kapitel 2 (Seite 131), Kapitel 11 (Seite 141), Kapitel 12 (Seite 141) und Kapitel 13 (Seite 142).

**Zu Artikel 1 Nr. 34 (§ 35)**

Durch die neue Nummer 6 in Absatz 1 wird gegen die Stimmen der Fraktion der SPD klargestellt, daß kerntechnische Anlagen zu den privilegierten Vorhaben im Außenbereich gehören.

Die Änderung der Begriffe bezüglich der Belange des Abfalls ist eine redaktionelle Anpassung an die Begriffsbestimmungen des am 1. November 1986 inkrafttretenden Abfallgesetzes vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 1410).

Durch die Änderung des Absatzes 3 Satz 1 und die Anfügung des Satzes 3 werden die Belange des Denkmalschutzes neu eingefügt und die Bedeutung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung für raumbedeutsame Vorhaben herausgestellt.

Weiter wird in Satz 3 Halbsatz 2 gegen die Stimmen der Fraktion der SPD geregelt, daß öffentliche Belange, soweit sie bei Darstellung von nach Absatz 1 privilegierten Vorhaben als Ziel der Raumordnung

und Landesplanung in die planerische Abwägung einbezogen worden sind, dem Vorhaben nicht mehr entgegenstehen.

Absatz 4 Nr. 5 entspricht der vom Bundesrat vorgeschlagenen Fassung. Vgl. im übrigen zu § 35: Teil III Kapitel 2 (S. 131 f.), Kapitel 13 (Seite 142).

**Zu Artikel 1 Nr. 35 (§ 36)**

Durch die Änderung des Absatzes 1 Satz 3 entfällt die Zustimmungspflicht der höheren Verwaltungsbehörde bei Erteilung von Befreiungen nach § 31 Abs. 2; im übrigen sprachliche Verbesserungen.

Die Fraktion der SPD hat auch die Beibehaltung des § 36 Abs. 2 beantragt; die Aufnahme des Satzes 1 in Absatz 2 sei entbehrlich. Der Antrag ist von der Koalitionsfraktion mit der Begründung abgelehnt worden, die in Absatz 2 Satz 1 vorgenommene Klarstellung der Voraussetzungen für die Versagung des Einvernehmens und der Zustimmung von Gemeinde und höherer Verwaltungsbehörde solle Mißverständnisse in der Praxis vermeiden, die in der Vergangenheit das Genehmigungsverfahren unnötig erschwert hätten.

**Zu Artikel 1 Nr. 36 (§ 37)**

Die Änderungen in den Absätzen 1, 2 und 4 dienen der sprachlichen Angleichung.

Vgl. im übrigen Teil III Kapitel 18 (Seite 147).

**Zu Artikel 1 Nr. 36a (§ 38)**

Redaktionelle Anpassung

**Zu Artikel 1 Nr. 40 (§ 40)**

Die Ergänzungen in Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 sind Folgeänderungen der Aufnahme von Flächen für Sport- und Spielanlagen in § 9 Abs. 1 Nr. 5; im übrigen redaktionelle Anpassungen. Vgl. Teil III Kapitel 13 (Seite 142).

**Zu Artikel 1 Nr. 41 (§ 41)**

Redaktionelle Anpassung an § 9 Abs. 1 Nr. 25.

**Zu Artikel 1 Nr. 44 (§ 43)**

Durch die Streichung der Worte „Höhe der“ soll — wie in Fällen des § 18 Abs. 2 — herausgestellt werden, daß im Streitfall die höhere Verwaltungsbehörde nicht nur über die Höhe der Entschädigung entscheiden soll, weil diese Frage von anderen oft nicht zu trennen ist.

Im übrigen redaktionelle Anpassungen.

**Zu Artikel 1 Nr. 45 (§ 45)**

Der Ausschuß übernimmt die Regierungsvorlage, die Umlegung nach § 45 Abs. 1 auch in Gebieten mit einfachem Bebauungsplan zuzulassen. Dem Antrag der Fraktion der SPD, die Umlegung darüber hinaus in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten ohne Bebauungsplan zu ermöglichen, wird mehrheitlich nicht zugestimmt. Am Bebauungsplan als Voraussetzung für die Umlegung soll festgehalten werden. Die Umlegung soll an den Bebauungsplan gebunden bleiben, zumal der Bebauungsplan bei der weitaus überwiegenden Zahl der Fälle ohnehin für die Umlegung erforderlich ist.

In Anpassung an die vom Bundesrat vorgeschlagene Änderung des § 69 über die Auslegung der Umlegungskarte wird — der Stellungnahme der Bundesregierung folgend — in § 45 Abs. 2 Satz 1 darauf abgestellt, daß der Bebauungsplan spätestens vor dem Beschluß über die Aufstellung des Umlegungsplans (§ 66 Abs. 1) in Kraft getreten sein muß.

Zum städtebaulichen Vertrag, der auch die freiwillige Umlegung mitefaßt, vgl. die Begründung zu § 124 Abs. 2 und Teil III Kapitel 19 (Seite 148).

Zur grunderwerbsteuerlichen Behandlung der freiwilligen Umlegung Hinweis auf Teil III Kapitel 20 (Seite 149).

**Zu Artikel 1 Nr. 48 (§ 51)**

Der Regierungsentwurf wird ergänzt. Auf Antrag der Fraktion der CDU/CSU werden die Begründung, Änderung und Aufhebung von Baulasten der Verfügungs- und Veränderungssperre des § 51 Abs. 1 unterstellt, da auch diese Maßnahmen die Umlegung erschweren können.

Die Ergänzung des Absatzes 1 (nach Nummer 4) ist eine Folgeänderung zur Neuregelung des vereinfachten Verfahrens (bisher: § 150 Abs. 1 Satz 1 der Regierungsvorlage bzw. § 6 Abs. 2 Satz 1 des Städtebauförderungsgesetzes). Die Ersetzung des Wortes „Rechtsverordnung“ durch „Verordnung“ im Absatz 5 dient der (redaktionellen) Vereinheitlichung der Gesetzessprache.

**Zu Artikel 1 Nr. 49 (§ 52)**

Dem Regierungsentwurf wird zugestimmt. Ergänzend wird in § 52 Abs. 3 Satz 1 in Anpassung an die vom Bundesrat vorgeschlagene Änderung des § 69 — der Stellungnahme der Bundesregierung folgend — auf den Beschluß über die Aufstellung des Umlegungsplans (§ 66 Abs. 1) abgestellt (vgl. auch zu Artikel 1 Nr. 45).

**Zu Artikel 1 Nr. 50 (§ 53)**

Dem § 53 Regierungsentwurf wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß in Übereinstimmung mit dem Bun-

desrat und der Stellungnahme der Bundesregierung das Wort „Nutzung“ durch „Nutzungsart nach dem Liegenschaftskataster“ ersetzt wird.

**Zu Artikel 1 Nr. 51 (§ 54)**

Dem § 54 Regierungsentwurf wird inhaltlich überwiegend zugestimmt. Die in Absatz 1 Satz 2 vorgesehene Ersuchensregelung entfällt in Anpassung an die vom Bundesrat vorgeschlagene Änderung des § 149 Abs. 2 Regierungsentwurf (jetzt § 143 Abs. 4). Dem Vorschlag des Bundesrates folgend, wird in der Fassung, die von der Bundesregierung vorgelegt worden ist, die Benachrichtigungspflicht auch für das Liegenschaftsamt oder die entsprechende Stelle eingeführt.

**Zu Artikel 1 Nr. 52 (§ 55)**

Dem § 55 Regierungsentwurf wird inhaltlich zugestimmt. Der Ausschuß folgt aber dem Vorschlag des Bundesrates, Absatz 2 kürzer zu fassen und beschließt die hierzu von der Bundesregierung in ihrer Stellungnahme vorgelegte Fassung zu Nummer 1.

Darüber hinaus nimmt der Ausschuß einstimmig einen Antrag der Fraktion der CDU/CSU an, wonach die Möglichkeit eröffnet werden soll, auch Regenklär- und Regenüberlaufbecken nach § 55 Abs. 2 Nr. 2 vorweg aus der Umlegungsmasse auszuschneiden. Regenklärbecken, in denen die im Trennsystem abgeführten Oberflächenwässer ihre Schmutzfracht absetzen sollen, und Regenüberlaufbecken, die in einem Misch-Kanalisations-System erforderlich sind, dienen dem Umweltschutz und sind heute grundsätzlich für eine Gebietserschließung erforderlich, insbesondere wenn das Gebiet an Wasserschutzgebiete angrenzt oder ihr Vorfluter das Grundwasser speist oder eine eigene Vorbelastung aufweist. Der Flächenabzug für Regenklär- und Regenüberlaufbecken wird in Übereinstimmung mit den die Vorwegausscheidung nach § 55 Abs. 2 rechtfertigenden umlegungsrechtlichen Grundsätzen dadurch eingegrenzt, daß nur Flächen für solche Anlagen erfaßt werden sollen, die „überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebiets dienen sollen“.

Zugleich wird in Nummer 2 das Verhältnis der Flächen für Immissionsschutzanlagen und Kinderspielplätze zu den Verkehrsflächen nach Nummer 1 klargestellt. Auch wird verdeutlicht, daß neben überwiegend begrünten Kinderspielplätzen als Grünanlagen auch nicht oder nicht überwiegend begrünte Kinderspielplätze erfaßt werden.

**Zu Artikel 1 Nr. 53 (§ 57)**

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung des Satzes 4 an den — gegenüber § 127 Abs. 2 — weiter gefaßten § 55 Abs. 2, der sich auch auf Kinderspielplätze sowie Regenklär- und Regenüberlaufbecken bezieht.

**Zu Artikel 1 Nr. 57 (§ 61)**

Dem § 61 Regierungsentwurf wird entsprechend einem Antrag der Fraktion der CDU/CSU mit der Maßgabe zugestimmt, daß auch die Vorschriften über den Härteausgleich nach § 181 Regierungsentwurf entsprechend anzuwenden sind.

**Zu Artikel 1 Nr. 59 (§ 64)**

Die in § 64 Abs. 2 Satz 3 Regierungsentwurf vorgesehene Verzinsungsregelung für Fälle angefochtener Geldleistungen als Ist-Regelung wird als Soll-Regelung ausgestaltet, die in Härtefällen ein Absehen von der Verzinsung zuläßt (vgl. auch § 135 Abs. 4 bis 6 in der vom Ausschuß vorgesehenen Fassung). Im übrigen soll die Verzinsungsregelung für die Fälle des Satzes 2 dem Umkehrschluß vorbeugen, daß die vorgesehene spezielle Verzinsungsregelung die Verzinsungspflicht bei Stundungen (bisher nach allgemeinem Kommunalabgabenrecht bestehend) ausschließt; sie wird nun — ebenfalls als Soll-Vorschrift — ausdrücklich im Gesetz aufgenommen.

Im übrigen wird dem Regierungsentwurf zugestimmt.

**Zu Artikel 1 Nr. 61a (§ 69)**

Der Ausschuß stimmt dem Vorschlag des Bundesrates zu § 69 in der von der Bundesregierung in ihrer Stellungnahme vorgeschlagenen Fassung zu. Danach entfällt die Pflicht der Gemeinde, die Umlagekarte einen Monat öffentlich auszulegen. Statt dessen ist der Beschluß über die Aufstellung des Umlageplans (§ 66 Abs. 1) in der Gemeinde u. a. mit dem Hinweis ortsüblich bekanntzumachen, daß der Plan an einer zu benennenden Stelle bei berechtigtem Interesse eingesehen werden kann.

**Zu Artikel 1 Nr. 61b (§ 70)**

Dem Vorschlag des Bundesrates zu § 70, der im Zusammenhang mit der vorgesehenen Änderung des § 69 steht, wird in der von der Bundesregierung in ihrer Stellungnahme vorgeschlagenen Fassung zugestimmt.

**Zu Artikel 1 Nr. 62 (§ 72)**

Dem § 72 Regierungsentwurf wird in der vom Bundesrat vorgeschlagenen Fassung zugestimmt.

**Zu Artikel 1 Nr. 66 (§ 79)**

Dem § 79 Regierungsentwurf wird entsprechend dem Vorschlag des Bundesrates in der von der Bundesregierung in ihrer Stellungnahme vorgelegten Fassung zugestimmt. Diese Fassung stimmt mit der entsprechenden Regelung des § 148 Regierungsentwurf (jetzt § 151) überein.

**Zu Artikel 1 Nr. 67 (§ 80)**

Dem § 80 Regierungsentwurf wird mit einer vom Bundesrat vorgeschlagenen redaktionellen Änderung zugestimmt. Dabei geht der Ausschuß davon aus, daß maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Baurechtswidrigkeit der des Beschlusses über die Grenzregelung ist und nicht der Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlagen; von einer Klarstellung im Gesetzestext hat der Ausschuß Abstand genommen.

**Zu Artikel 1 Nr. 70a (§ 84)**

Der Ausschuß stimmt der in der Stellungnahme der Bundesregierung vorgeschlagenen Fassung des § 84 — in Anpassung an die im Regierungsentwurf vorgesehene Ergänzung des § 74 Abs. 1 — zu.

**Zu Artikel 1 Nr. 71 (§ 85)**

Redaktionelle Änderung zur Vereinheitlichung des Sprachgebrauchs und zur Klarstellung des Gewollten.

**Zu Artikel 1 Nr. 72 (§ 87)***Zu Buchstabe a*

Der Ausschuß spricht sich für die Beibehaltung des bisherigen Enteignungsprivilegs in § 87 Abs. 3 und seine Erweiterung auf diejenigen Privilegierungstatbestände aus, die das geltende Recht in § 39b Abs. 4 des Bundesbaugesetzes und § 22 Abs. 2 des Städtebauförderungsgesetzes vorsieht. Die Neufassung lehnt sich dabei an den Vorschlag in der Gegenäußerung der Bundesregierung an (vgl. Drucksache 10/5111, zu 50.); die vom Ausschuß beschlossene Formulierung zu Satz 2 geht jedoch insoweit über den Vorschlag der Bundesregierung hinaus, als das Element der Verpflichtung zum Bauen stärker betont wird. Mit der Übernahme des § 22 Abs. 2 des Städtebauförderungsgesetzes in den neuen Satz 3 wird klargestellt, daß es für die Enteignung zugunsten eines Sanierungsträgers bei dem schon bisher geltenden Recht verbleibt.

Der Ausschuß erblickt in der Beibehaltung und Erweiterung des § 87 Abs. 3 einen Beitrag zu der mit dem Regierungsentwurf angestrebten Verwaltungsvereinfachung in den praktisch bedeutsamen Fällen.

*Zu Buchstabe b*

Folgeänderung zur Beibehaltung des Enteignungsprivilegs in § 87 Abs. 3.

**Zu Artikel 1 Nr. 73 (§ 88)**

Die Änderung dient der Klarstellung des Gewollten.

**Zu Artikel 1 Nr. 76 a (§ 99)**

Redaktionelle Änderung zur Vereinheitlichung des Sprachgebrauchs.

**Zu Artikel 1 Nr. 77 (§ 100)**

*Zu Buchstabe a0*

Redaktionelle Änderung zur Vereinheitlichung des Sprachgebrauchs.

**Zu Artikel 1 Nr. 79 (§ 102)**

*Zu Buchstaben a und b*

Redaktionelle Änderungen zur Vereinheitlichung des Sprachgebrauchs.

**Zu Artikel 1 Nr. 81 (§ 107)**

Es verbleibt bei § 107 des Regierungsentwurfs. Buchstabe a des Regierungsentwurfs ist allerdings gegenstandslos, da die vorgesehene Streichung durch das nach Vorlage des Regierungsentwurfs in Kraft getretene Erste Gesetz zur Bereinigung des Verwaltungsverfahrensrechts vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265) vollzogen worden ist.

**Zu Artikel 1 Nr. 82 (§ 108)**

*zu Buchstabe b1*

Redaktionelle Änderung zur Vereinheitlichung des Sprachgebrauchs.

**Zu Artikel 1 Nr. 83 (§ 109)**

Redaktionelle Änderung zur Vereinheitlichung des Sprachgebrauchs.

**Zu Artikel 1 Nr. 84 (§ 113)**

Der Ausschuß übernimmt § 113 des Regierungsentwurfs. Wegen des zu Artikel 1 Nr. 81 erwähnten Gesetzes entfällt jedoch Buchstabe a des Regierungsentwurfs.

**Zu Artikel 1 Nr. 84 a (§ 115)**

Redaktionelle Änderung zur Vereinheitlichung des Sprachgebrauchs.

**Zu Artikel 1 Nr. 87 (§ 124)**

Der Ausschuß übernimmt den Regelungsgehalt des § 124 des Regierungsentwurfs unverändert in Absatz 1.

Mit dem neuen Absatz 2 wird die bisherige städtebauliche Vertragspraxis ausdrücklich hervorgehoben. Auf die Ausführungen in Teil III Kapitel 19 (Seite 148f.) wird Bezug genommen. Der Ausschuß hält eine solche klarstellende Regelung für erforderlich, um hiermit dem Eindruck entgegenzutreten,

daß vertragliche Regelungen im Bereich des Städtebaus nicht zulässig seien. Vertragliche Regelungen haben im Städtebau Bedeutung sowohl in öffentlich-rechtlichen als auch in privatrechtlichen Vertragsgestaltungen.

Der Ausschuß will mit der Nennung der städtebaulichen Verträge vermeiden, eine gegenwärtige Rechtsentwicklung abzuschneiden. So hat die Vorschrift keine Auswirkungen auf die weitere Entwicklung in der Frage der Planungsverträge bei der Bauleitplanung. Im Hinblick auf die Rechtsentwicklung hält es der Ausschuß auch nicht für angezeigt, die gegenwärtige Vertragspraxis und ihre mögliche Fortentwicklung abschließend zu beurteilen oder gesetzlich festzuschreiben.

Mit dem Begriff „insbesondere“ wird klargestellt, daß die Vorschrift die zulässigen Vertragsgegenstände nicht abschließend bezeichnet. Vertragliche Gestaltungen im Städtebaurecht werden zwar häufig zur Durchführung städtebaulicher Planungen und Maßnahmen gewählt; hierzu gehören z. B. Maßnahmen in der Umlegung, in der Sanierung oder zur Begründung von Baupflichten. Unberührt bleiben aber sonstige Verträge wie etwa bei dem vorbereitenden Bodenerwerb im Hinblick auf beabsichtigte städtebauliche Maßnahmen. Wie die Rechtsprechung gezeigt hat, können in vertraglichen Vereinbarungen über die Durchführung städtebaulicher Planungen und Maßnahmen auch Regelungen getroffen werden, die über die gesetzlichen Gestaltungsmöglichkeiten hinausgehen.

**Zu Artikel 1 Nr. 88 (§ 125)**

Der Ausschuß stimmt dem Antrag der Fraktion der CDU/CSU zur Kürzung des § 125 Abs. 1 Regierungsentwurf zu. Die Aufzählung der beitragsfähigen Erschließungsanlagen wird durch eine Verweisung auf § 127 Abs. 2 des Regierungsentwurfs ersetzt. Der nur klarstellende Satz 2, wonach sich die Herstellung der Erschließungsanlagen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu richten hat, entfällt. Die Bindungswirkung von Bebauungsplänen ergibt sich bereits aus ihrer Rechtsnatur als verbindliches Ortsrecht.

Im übrigen wird dem Regierungsentwurf mit der Maßgabe zugestimmt, daß die bisherigen Absätze 1 a und 2 des § 125 aus systematischen Gründen gegeneinander ausgetauscht werden.

**Zu Artikel 1 Nr. 89 (§ 126)**

Der Ausschuß stimmt dem Antrag der Fraktion der SPD, § 126 Abs. 3 entgegen dem Regierungsentwurf nicht zu streichen, mehrheitlich zu. Eine Streichung würde neue oder ergänzende landesrechtliche Regelungen zur Numerierung der Grundstücke erforderlich machen. Dies soll vermieden werden.

**Zu Artikel 1 Nr. 90 (§ 127)**

Der im Regierungsentwurf vorgesehenen Sonderregelung zu den Wohnwegen als beitragsfähige Erschließungsanlagen (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 Regierungs-

entwurf) wird mit der vom Bundesrat vorgeschlagenen Ergänzung, auch die Fußwege beispielhaft zu nennen, zugestimmt.

Der Ausschuß beschließt einstimmig auf Antrag der Fraktion der CDU/CSU und der Fraktion der SPD, die Erschließungsbeitragspflicht für Kinderspielplätze — auch für überwiegend begrünte — im künftigen Baugesetzbuch nicht mehr vorzusehen. Der Fortfall der bundesrechtlichen Beitragspflicht ist von Sachverständigen und vor allem von den kommunalen Spitzenverbänden gefordert oder zumindest doch unterstützt worden. Der Ausschuß will die dargestellten Schwierigkeiten der Städte und Gemeinden bei der Abrechnung von Kinderspielplätzen über die Erschließungsbeiträge beseitigen. Er will sicherstellen, daß künftig Planung und Bau von Kinderspielplätzen im Sinne einer kinderfreundlichen Politik erleichtert werden. Zu den Gründen für die aufgetretenen Schwierigkeiten und zum Handlungsbedarf auf Landesebene vgl. Teil III Kapitel 15 (Seite 144 f.); vgl. auch die Überleitungsvorschriften zur Beitragsfähigkeit von Kinderspielplätzen in § 242 Abs. 5.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 91 a (§ 129)**

Dem Antrag der Fraktion der CDU/CSU, die Verweisung in § 129 Abs. 1 Satz 2 auf die mit dem Baugesetzbuch entfallende Reichsgaragenordnung zu streichen, wird zugestimmt.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 92 (§ 130)**

Dem § 130 Abs. 2 Regierungsentwurf wird mit einer redaktionellen Änderung zugestimmt.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 93 (§ 131)**

Der Ausschuß stimmt dem Antrag der Fraktion der CDU/CSU zu, § 131 Abs. 1 Regierungsentwurf zu kürzen und teilweise klarstellend zu ergänzen. Entfallen soll die Regelung über die Erschließung von Grundstücken durch Wohnwege, die nach der neuesten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 18. April 1986 — 8 C 51 und 52.85) neben der Regelung in § 127 Abs. 2 Nr. 2 Regierungsentwurf entbehrlich erscheint. Klarstellend ergänzt werden soll die vorgesehene Regelung für die mehrfach erschlossenen Grundstücke. Die zu Absatz 3 beschlossene Änderung ist redaktioneller Art.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 94 (§ 133)**

Dem § 133 Regierungsentwurf wird mit folgender Maßgabe zugestimmt: Absatz 3 Satz 1 wird mit einer sprachlichen Anpassung angenommen. Bei der Verzinsung des Anspruchs auf Zurückzahlung der Vorausleistung (Absatz 3 Satz 4) wird auf Antrag der Fraktion der CDU/CSU auf den Zeitpunkt der Erhebung der Vorausleistung abgestellt.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 94 a (§ 134)**

Der vom Bundesrat vorgeschlagenen Änderung zu § 134 Abs. 1 Satz 1 wird zugestimmt (vgl. auch zu Artikel 1 Nr. 94 b, § 135 Abs. 1).

#### **Zu Artikel 1 Nr. 94 b (§ 135)**

Der vom Bundesrat vorgeschlagenen Änderung zu § 135 Abs. 1 wird zugestimmt (vgl. auch zu Artikel 1 Nr. 94 a, § 134 Abs. 1 Satz 1).

Der Ausschuß hat dem Vorschlag des Agrarausschusses zu § 135 Abs. 4 Regierungsentwurf zugestimmt. Der Vorschlag sieht statt der bisherigen Kann-Regelung eine Muß- bzw. Ist-Vorschrift über die Stundung des Erschließungsbeitrages bei landwirtschaftlichen Grundstücken vor, solange das Grundstück zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des Betriebs genutzt werden muß. Zugleich wird die Zinslosigkeit der Stundung vorgesehen. Darüber hinaus wird bestimmt, daß in Fällen der Verpachtung und Betriebsübergabe an bestimmte Familienangehörige die zinslose Stundung unter den gleichen Voraussetzungen zu gewähren ist.

Die Pflicht zur zinslosen Stundung soll auch für Waldgrundstücke gelten. Die zinslose Stundung soll aber nur zum Zuge kommen, wenn es um die Wirtschaftlichkeit eines „landwirtschaftlichen“ Betriebs geht, der Waldbesitz also eine untergeordnete Bedeutung für den Betrieb hat.

Im neuen § 135 Abs. 6 soll klargestellt werden, daß weitergehende landesrechtliche Billigkeitsregelungen (z. B. Artikel 13 Abs. 3 Bay. KAG) unberührt bleiben; vgl. auch die Überleitungsvorschriften in § 242 Abs. 7.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 96 (§ 136)**

Der Ausschuß übernimmt § 136 in der Fassung des Regierungsentwurfs inhaltlich unverändert; die Umstellung der Absätze 2 bis 4 ist redaktioneller Natur. Der Ausschuß lehnt den Vorschlag des Bundesrates ab, in § 136 Abs. 4 Nr. 2 die Worte „in allen Teilen des Bundesgebietes“ zu streichen (vgl. Drucksache 10/5027, Nr. 59). Wie die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung zu diesem Vorschlag (vgl. Drucksache 10/5111, zu Nr. 59) geht auch der Ausschuß davon aus, daß der Städtebau dazu beitragen soll, gleichwertige Lebensbedingungen in allen Teilen des Bundesgebiets zu schaffen. Im übrigen wird auf die Ausführungen in Teil III Kapitel 7 (Seite 136 f.) verwiesen.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 96 (§ 137)**

Der Ausschuß übernimmt § 137 in der Fassung des Regierungsentwurfs. Ein Antrag der Fraktion der SPD, die Vorschrift durch den Regelungsgehalt des § 9 des geltenden Städtebauförderungsgesetzes zu ersetzen, fand keine Mehrheit. Die Ausschlußmehr-

heit sieht in der Neufassung gegenüber dem geltenden Recht eine Verbesserung der Bürgerbeteiligung.

#### Zu Artikel 1 Nr. 96 (§ 138)

Der Ausschuß übernimmt § 138 in der Fassung der Gegenäußerung der Bundesregierung zu Nummer 60 der Stellungnahme des Bundesrates. Der Ausschuß schließt sich auch der Empfehlung des mitberatenden Finanzausschusses an, nach der in der Vorschrift über die Weitergabe der zu Sanierungszwecken erhobenen Daten klarzustellen ist, daß die erhobenen Daten nur in dem Umfang an die Finanzbehörden weitergegeben werden dürfen, wie dies für Zwecke der Besteuerung erforderlich ist. Der Vorschlag trägt dem Anliegen des Gesetzentwurfs sowie der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zum Volkszählungsgesetz gleichermaßen Rechnung.

#### Zu Artikel 1 Nr. 96 (§ 140)

Die vom Ausschuß beschlossenen Änderungen der Nummer 4 dienen der Klarstellung des Gewollten.

Im übrigen wird auf die Ausführungen in Teil III Kapitel 17 (Seite 146f.) verwiesen.

#### Zu Artikel 1 Nr. 96 (§§ 142 bis 156)

Der Ausschuß sieht im Interesse einer praxisgerechten Ausformung des Sanierungsrechts ein Bedürfnis zur Erweiterung des vereinfachten Verfahrens um eine — ganz oder teilweise ausschließbare — Verfügungs- und Veränderungssperre im Sinne des § 15 des Städtebauförderungsgesetzes; vgl. hierzu die Ausführungen in Teil III Kapitel 7 (Seite 136f.). Er stimmt deshalb der Neufassung der §§ 142 bis 156 einstimmig zu.

Neben redaktionellen Änderungen der §§ 142 bis 156 zur Vereinheitlichung des Sprachgebrauchs sowie Folgeänderungen zur Ergänzung des vereinfachten Verfahrens um eine Verfügungs- und Veränderungssperre (einschließlich Umnummerierung der Paragraphenfolge) beschließt der Ausschuß in diesem Zusammenhang folgende Änderungen gegenüber dem Regierungsentwurf:

- Nach § 142 Abs. 3 in der Fassung des Ausschusses soll die Gemeinde zum Zwecke der Verfahrensvereinfachung künftig nicht mehr verpflichtet sein, die im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke in der Sanierungssatzung einzeln aufzuführen. Für die Unterrichtung der Betroffenen reicht es nämlich aus, in der Sanierungssatzung das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Da die Feststellung der einzelnen in eine Sanierung einbezogenen Grundstücke nur noch in den Fällen erforderlich ist, in denen nach Maßgabe des § 143 Abs. 4 der vom Ausschuß beschlossenen Fassung ein Sanierungsvermerk einzutragen ist, soll die Gemeinde auch nur in diesen Fällen ver-

pflichtet sein, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung zusammen mit den davon betroffenen Grundstücken mitzuteilen und sie dabei einzeln aufzuführen (vgl. § 143 Abs. 4 der Ausschußfassung); einer solchen Bezeichnung in der Satzung bedarf es in diesen Fällen gleichfalls nicht.

- Die Ausschlußmehrheit beschließt im Interesse einer Stärkung der gemeindlichen Selbstverwaltung die Aufhebung der Vorschriften, nach denen das Absehen von der Festsetzung oder Erhebung des Ausgleichsbetrags der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf (vgl. § 156 Abs. 3 Satz 3 und Abs. 4 Satz 2 des Regierungsentwurfs).

Im übrigen übernimmt der Ausschuß die Vorschrift des Regierungsentwurfs über die Abgaben- und Auslagenbefreiung nach Maßgabe des in der Gegenäußerung der Bundesregierung zu Nummer 48 vorgeschlagenen Einleitungssatzes zu § 148 Abs. 1 des Regierungsentwurfs. Der vom Bundesrat vorgeschlagenen Streichung von § 147 des Regierungsentwurfs (Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen) stimmt der Ausschuß hingegen nicht zu. Der Ausschuß weist in diesem Zusammenhang auf das Ergebnis der Beratungen zur Städtebauförderungsgesetz-Novelle 1984 hin (vgl. Drucksache 10/2039, zu Artikel 1 Nr. 5).

Der Ausschuß übernimmt schließlich einstimmig einen vom Land Niedersachsen vorgebrachten Vorschlag, die Vorschrift über die Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149) durch den Regelungsgehalt des § 38 Abs. 2 a des Städtebauförderungsgesetzes zu ergänzen. Danach kann die Gemeinde die Kosten- und Finanzierungsübersicht auf den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung begrenzen. Für die Gemeinden bleibt damit die Möglichkeit, ihre Kosten- und Finanzierungsübersicht so aufzustellen, daß sie den tatsächlichen Verhältnissen in einem überschaubaren Zeitraum entspricht und damit der jährlichen Förderung zugrunde gelegt werden kann.

#### Zu Artikel 1 Nr. 96 (§ 157)

Folgeänderungen zur Neuregelung des vereinfachten Verfahrens.

#### Zu Artikel 1 Nr. 96 (§ 158)

Der Ausschuß übernimmt die Vorschrift des Regierungsentwurfs über die Bestätigung als Sanierungsträger. Wie nach § 34 des Städtebauförderungsgesetzes kommt es für die Bestätigung als Sanierungsträger auch nach dieser Vorschrift entscheidend darauf an, daß das Unternehmen nicht selbst als Bauunternehmen tätig oder von einem Bauunternehmen abhängig ist. Dies ist auch Voraussetzung für die Anerkennung eines Unternehmens als Organ der staatlichen Wohnungspolitik oder als gemeinnütziges Wohnungs- oder Sied-

lungsunternehmen (vgl. § 4 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes; § 6 Abs. 3 der Durchführungsverordnung zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz). Da sich die genannten Unternehmen im Rahmen des Anerkennungsverfahrens einer derartigen Prüfung bereits unterwerfen, bedarf es für die Bestätigung dieser Unternehmen insoweit nicht einer erneuten Prüfung. Hierauf hat auch die Bundesregierung in der Begründung des Regierungsentwurfs hingewiesen (vgl. Drucksache 10/4630, S. 132). Der Ausschuß teilt die hier vertretene Auffassung.

Im übrigen greift der Ausschuß auch aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung den Vorschlag des Bundesrates nicht auf, in § 158 Abs. 3 die Worte „, bei einem Organ der staatlichen Wohnungspolitik durch die für die Anerkennung zuständige Behörde“ zu streichen.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 96 (§ 159)**

Redaktionelle Änderungen zur Vereinheitlichung des Sprachgebrauchs und zur Klarstellung des Gewollten.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 96 (§ 160)**

Redaktionelle Änderungen zur Vereinheitlichung des Sprachgebrauchs und Folgeänderung zur Neuordnung des vereinfachten Verfahrens.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 96 (§ 162)**

Redaktionelle Änderungen zur Vereinheitlichung des Sprachgebrauchs.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 96 (§ 163)**

Folgeänderung zur Neuordnung des vereinfachten Verfahrens.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 96 (§ 164)**

Redaktionelle Änderungen zur Vereinheitlichung des Sprachgebrauchs.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 96 (Überschrift des Zweiten Teils)**

Redaktionelle Änderung zur Vereinheitlichung des Sprachgebrauchs.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 96 (§ 166)**

Folgeänderung zur Neuordnung des vereinfachten Verfahrens.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 96 (§ 169)**

Folgeänderungen zur Neuordnung des vereinfachten Verfahrens.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 96 (§ 170)**

Folgeänderungen zur Neuordnung des vereinfachten Verfahrens.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 96 (§ 172)**

Die Änderung in § 172 Abs. 1 Satz 3 ist eine Folgeänderung zur Aufhebung der Anzeigepflicht für die sogenannten kleinen Satzungen.

Die Änderung in § 172 Abs. 2 dient der Klarstellung des Gewollten.

Im übrigen wird auf die Erläuterung in Teil III Kapitel 8 (Seite 137) Bezug genommen.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 96 (§ 173)**

Der Ausschuß übernimmt den Vorschlag in der Gegenäußerung der Bundesregierung (Drucksache 10/5111, zu Nr. 67). Diese Ergänzung dient ebenso wie die Änderung in § 173 Abs. 1 Satz 2 der Klarstellung der Rechtslage.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 96 (§ 175)**

Folgeänderung zur Ergänzung des § 173.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 96 (§ 176)**

Folgeänderung zur Ergänzung des § 179, vgl. im übrigen Teil III Kapitel 16 (Seite 145f.).

#### **Zu Artikel 1 Nr. 96 (§§ 177, 178)**

Der Ausschuß übernimmt den Vorschlag aus der Stellungnahme des Bundesrates (Drucksache 10/5027, zu Nr. 69). Mit den Änderungen soll dem Bestimmtheitsgebot Rechnung getragen werden.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 96 (§ 179)**

Die Änderung in Absatz 1 ist redaktioneller Art.

Der neue Absatz 2 ist eine Folgeänderung zur Ergänzung von § 182 (§ 183 des Regierungsentwurfs).

#### **Zu Artikel 1 Nr. 96 (§ 180)**

Der Ausschuß übernimmt § 180 in der Fassung des Regierungsentwurfs. In den Beratungen wurde mit Blick auf die in § 140 Nr. 6 verankerte Pflicht zur Fortschreibung des Sozialplans im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung erwogen, eine solche Fortschreibungspflicht auch in § 180 ausdrücklich festzulegen. Der Ausschuß geht davon aus, daß diese Pflicht bereits aus dem Wesen des Sozialplans folgt. Die ausdrückliche Erwähnung der Fortschreibungspflicht in § 140 Nr. 6 ist nur deklaratorischer Art und erklärt sich daraus, daß das Sanierungsver-

fahren ein dynamischer, häufig lang andauernder Prozeß ist; hier wird die Fortschreibung die Regel sein. Im Gegensatz dazu wird der Sozialplan nach Inkrafttreten des statischen Bebauungsplans nur ausnahmsweise einer Fortschreibung bedürfen.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 96 (§ 181)**

Redaktionelle Änderung zur Vereinheitlichung des Sprachgebrauchs.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 96 (§§ 182 bis 184)**

Der Ausschuß hat die §§ 182 bis 184 neu gegliedert, um die Lesbarkeit des Gesetzestextes zu verbessern. Hervorzuheben ist vor allem, daß die Eingriffsermächtigungen für Miet- und Pachtverhältnisse einerseits (§§ 182, 183) und sonstige Gebrauchs- oder Nutzungsverhältnisse andererseits (§ 184) in verschiedenen Paragraphen geregelt werden.

In § 182 Abs. 1 hat der Ausschuß eine sprachliche Vereinfachung von § 183 Abs. 1 des Regierungsentwurfs in Übereinstimmung mit dem Regelungsinhalt des bisher geltenden Rechts vorgesehen.

Mit dem neuen § 182 Abs. 2 übernimmt der Ausschuß den Vorschlag des Bundesrates in seiner Stellungnahme (Drucksache 10/5027, zu Nr. 70). Die dem geltenden Recht entsprechende Ergänzung dient der Klarstellung der Rechtslage.

Die Aufhebungsmöglichkeit des § 182 Abs. 3 (vgl. § 183 Abs. 2 des Regierungsentwurfs) findet in Übereinstimmung mit dem bisher geltenden Recht in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten Anwendung.

Der Ausschuß hat in § 182 weitere redaktionelle Änderungen zur Vereinheitlichung des Sprachgebrauchs vorgenommen.

§ 183 übernimmt sachlich unverändert § 184 des Regierungsentwurfs; in Absatz 2 wird die Verweisung an die Neugliederung des Gesetzestextes angepaßt.

§ 184 faßt die im Regierungsentwurf in § 183 Abs. 3 und § 184 Abs. 2 geregelten Aufhebungstatbestände für andere als Miet- und Pachtverhältnisse zusammen.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 96 (§ 185)**

Folgeänderungen zur Neugliederung der §§ 182 bis 184.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 96 (§ 186)**

Die Ergänzung des § 186 wurde durch die Streichung des § 182 des Regierungsentwurfs notwendig; sie dient der Klarstellung des Gewollten.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 96 (§ 191)**

Redaktionelle Änderungen zur Vereinheitlichung des Sprachgebrauchs.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 97 (§ 192)**

Der Ausschuß übernimmt § 192 Abs. 1, 2 und 4 in der Fassung des Regierungsentwurfs. Zu § 192 Abs. 3 Satz 2 schlägt er dem Bundesrat folgend vor, die Worte „des zuständigen Finanzamts“ durch die Worte „der zuständigen Finanzbehörde“ zu ersetzen. Der Ausschuß will wie der Bundesrat auf diese Weise sicherstellen, daß bei einer die Zuständigkeit eines Finanzamts übergreifenden zentralen Erfassung der Kaufpreise innerhalb der Finanzverwaltung Angehörige der für die zentrale Bearbeitung zuständigen Stelle für die Ermittlung der Bodenrichtwerte hinzugezogen werden können.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 97 (§ 193)**

Der Gutachterausschuß ist nach der Ausgestaltung im Gesetzentwurf und nach Auffassung des Ausschusses eine selbständige und weisungsunabhängige Einrichtung mit eigenen Aufgaben und Befugnissen. Der Gutachterausschuß führt eine Kaufpreissammlung, ermittelt Richtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Zur Erledigung dieser Aufgaben braucht er eine Geschäftsstelle. Die Tätigkeiten der Geschäftsstellen sind somit Tätigkeiten im Rahmen des Gutachterausschusses und keine originäre Aufgabe. Der Gutachterausschuß ist verantwortlich für das Handeln seiner Geschäftsstelle und deren innerbetriebliche Organisation. Das Handeln der Geschäftsstelle ist Handeln des Gutachterausschusses. Der Gutachterausschuß bestimmt deshalb auch, in welchem Rahmen und in welchem Umfang seine Geschäftsstelle tätig wird. Der Bundesgesetzgeber will deshalb nicht einzelne Tätigkeiten der Geschäftsstelle durch Bundesgesetz festschreiben, wie es der Deutsche Städtetag vorgeschlagen hatte.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 97 (§ 194)**

Der Ausschuß versteht unter Verkehrswert begrifflich den Wert, der im allgemeinen Geschäftsverkehr am „wahrscheinlichsten“ zu erzielen ist.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 97 (§ 195)**

Der Ausschuß übernimmt § 195 Abs. 1 und 2 in der Fassung des Regierungsentwurfs. Zu § 195 Abs. 3 folgt er dem Votum des Wirtschaftsausschusses.

Mit § 195 Abs. 2 Satz 1 soll klargestellt werden, daß die Kaufpreissammlung nur dem Finanzamt und auch nur für Zwecke der Besteuerung übermittelt werden darf. Diese Einschränkung ist aus Gründen des Datenschutzes erforderlich, wie sich aus den Grundsätzen des Volkszählungsurteils des Bundesverfassungsgerichts vom 15. Dezember 1983 ergibt. „Übermitteln“ bedeutet das Bekanntgeben gespeicherter oder durch Datenverarbeitung unmittelbar gewonnener Daten an Dritte in der Weise, daß die Daten durch die speichernde Stelle weitergegeben oder zur Einsichtnahme, insbesondere zum Abruf

bereitgehalten werden (vgl. § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Gesetzes zum Schutz vor Mißbrauch personenbezogener Daten bei der Datenverarbeitung vom 27. Januar 1977).

Die Öffnung der Kaufpreissammlung gegenüber den Gerichten nach § 195 Abs. 2 Satz 2 des Regierungsentwurfs entspricht dem geltenden Recht. Die Funktionsfähigkeit der Rechtspflege ist von weit überwiegendem Allgemeininteresse und muß deshalb hinter datenschutzrechtlichen Erwägungen zurücktreten. Ohne diese Regelung würde das Baugesetzbuch als „lex specialis“ den Regelungen des Prozeßrechts (Zivilprozeßordnung, Strafprozeßordnung, Verwaltungsgerichtsordnung usw.) vorgehen und deren Anwendung ausschließen.

Der Ausschuß sieht sich aus Gründen des Datenschutzes gehindert, dem Vorschlag des Bundesrates (Drucksache 10/5027 Nr. 77) zu folgen, in Absatz 3 ein Recht auf Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung vorzusehen. Das Bundesverfassungsgericht hat, wie in Teil III Kapitel 9 (Seite 138) ausgeführt, in seinem oben genannten Urteil das Recht auf informationelle Selbstbestimmung des Bürgers hervorgehoben. Die Öffnung der Kaufpreissammlung mit ihren personenbezogenen Daten durch die Gewährung eines Einsichtsrechts ist mit diesem Grundrecht nicht zu vereinbaren. Dies wäre nur der Fall, wenn ein überwiegendes Allgemeininteresse die Öffnung rechtfertigen würde. Das überwiegende Allgemeininteresse liegt hier aber nicht vor. Da die Einsichtnahme überwiegend der Wertermittlung im Einzelfall dient, würde sie einen unverhältnismäßigen Eingriff in das informationelle Selbstbestimmungsrecht des Bürgers bedeuten; sie ist deshalb unzulässig.

Der Ausschuß geht im übrigen davon aus, daß auch Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nur unter Wahrung datenschutzrechtlicher Belange, d. h. stets nur in anonymisierter und in einer solchen Form gegeben werden, die den Eigentümer des betreffenden Grundstücks nicht erkennen läßt. Dem Votum des Wirtschaftsausschusses folgend schlägt der Ausschuß für § 195 Abs. 3 folgende Fassung vor:

„Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sind bei berechtigtem Interesse nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften zu erteilen (§ 199 Abs. 2 Nr. 4).“

Durch diese Fassung wird durch Bundesrecht ein Anspruch auf Auskünfte unzweideutig festgeschrieben. Dem Landesgesetzgeber obliegt es nur noch, über das „Wie“ zu entscheiden. Der Begriff „berechtigtes Interesse“ ist umfassender als der des „rechtlichen Interesses“. Es genügt, daß der Auskunftsbegherende ein verständiges, durch die Sachlage gerechtfertigtes Interesse verfolgt. Damit ist insbesondere dem Auskunftsbedürfnis von Sachverständigen voll Rechnung getragen.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 97 (§ 196)**

Der Ausschuß übernimmt zu Absatz 1 Satz 1 den Vorschlag des Bundesrates (vgl. Drucksache 10/5027 Nr. 78).

#### **Zu Artikel 1 Nr. 97 (§ 199)**

Der Ausschuß übernimmt den Vorschlag des Bundesrates (vgl. Drucksache 10/5027 Nr. 79).

Nach Auffassung des Ausschusses sollten die Landesregierungen ermächtigt werden, Regelungen darüber zu treffen, daß der Flurbereinigungsplan mit seinen Grundstücksübertragungen und Grundstückstauschvorgängen einschließlich der Geldabfindungen und Masselandverkäufen ausgewertet werden kann. Diese Ermächtigung wird vor allem im ländlichen Gebiet die Möglichkeit eröffnen, den Grundstücksmarkt mit den teilweise spärlichen Verkaufsfällen besser zu erfassen.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 99 (§ 200)**

Neben der redaktionellen Durchnumerierung wird § 200 des Regierungsentwurfs sprachlich angepaßt.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 100 (§ 201)**

Zum Begriff „Landwirtschaft“ siehe Teil III Kapitel 2 (Seite 132).

#### **Zu Artikel 1 Nr. 102 (§ 203)**

Dem Vorschlag des Bundesrates zu § 203 Abs. 1 Regierungsentwurf wird zugestimmt. Im übrigen handelt es sich bei den über den Regierungsentwurf hinausgehenden Änderungen um weitere sprachliche Anpassungen im Rahmen des Baugesetzbuchs. Absatz 4 übernimmt die in § 6 Abs. 5 BBauG enthaltene Regelung, unter Einbeziehung auch der Fälle, in denen die Planungen und Satzungen eines Planungsverbandes in die Aufsichtszuständigkeit mehrerer höherer Verwaltungsbehörden fällt.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 103 (§ 204)**

Absatz 1 übernimmt die in § 3 des Bundesbaugesetzes enthaltenen Regelungen über gemeinsame Flächennutzungsplanungen, ergänzt um eine Klarstellung in Satz 5 über die Voraussetzungen der Beendigung einer gemeinsamen Planung. Absätze 2 und 3 entsprechen dem bisherigen § 4a des Bundesbaugesetzes.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 104 (§ 205)**

Die Neufassung des § 205 entspricht dem § 4 des Bundesbaugesetzes und dem § 7 des Städtebauförderungsgesetzes mit folgenden Änderungen:

Unter Zusammenfassung des bisherigen § 4 Absätze 4 und 5 des Bundesbaugesetzes wird in Absatz 4 allgemein bestimmt, daß dem Planungsverband nach Maßgabe der Verbandssatzung die Aufgaben der Gemeinden, die ihr nach dem Baugesetzbuch obliegen, übertragen werden können, z. B. auch die Zuständigkeit für die Vorbereitung und Durchfüh-

rung von Sanierungsmaßnahmen. In Absatz 5 wird zu den Voraussetzungen für die Auflösung des Planungsverbands klargestellt, daß dazu auch die Zweckerreichung der gemeinsamen Planung gehört. Die Beteiligung der Gemeinde am Planungsverband bei Aufstellung der Bauleitpläne (Absatz 7) ist redaktionell dem § 3 angepaßt.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 105 (§ 206)**

Bei der Änderung handelt es sich um eine ergänzende sprachliche Anpassung.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 107 (§ 207)**

Bei der Änderung handelt es sich um eine ergänzende sprachliche Anpassung.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 108 (§ 208)**

Es verbleibt bei der im Regierungsentwurf vorgesehenen Durchnumerierung. Die mit § 208 Regierungsentwurf vorgesehenen Aufhebungen und Änderungen enthält bereits das inzwischen in Kraft getretene Erste Gesetz zur Bereinigung des Verwaltungsverfahrensrechts vom 18. Februar 1986 (BGBl. I, S. 265).

#### **Zu Artikel 1 Nr. 109 (§ 209)**

Bei der Änderung handelt es sich um eine ergänzende sprachliche Anpassung.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 110 (bisheriger § 152)**

Die im Regierungsentwurf vorgesehene Aufhebung des § 152 des Bundesbaugesetzes entfällt; sie ist bereits durch das zu Artikel 1 Nr. 108 genannte Gesetz erfolgt.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 111 (§ 210)**

Neben einer sprachlichen Anpassung verbleibt es bei der im Regierungsentwurf vorgesehenen Durchnumerierung. Die mit § 210 Regierungsentwurf vorgesehenen Aufhebungen und Änderungen sind bereits durch das zu Artikel 1 Nr. 108 bezeichnete Gesetz erfolgt.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 112 (§ 211)**

Bei der Änderung handelt es sich um eine ergänzende sprachliche Anpassung.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 114 (§ 213)**

Die Änderung der Nr. 3 ist eine Folgeänderung zur Änderung des § 9 Abs. 1 Nr. 25 (vgl. Artikel 1 Nr. 13).

#### **Zu Artikel 1 Nr. 116 (§ 214)**

§ 214 hat folgende Änderung erfahren:

In Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 ist entsprechend dem geltenden Recht (§ 155b Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Bundesbaugesetzes) die Beachtlichkeit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aufgenommen worden, in Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 die in Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 des Regierungsentwurfs enthaltene Regelung über die Beachtlichkeit von Mängeln der Erläuterung und Begründung. Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 entspricht dem Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 des Regierungsentwurfs.

Absatz 2 regelt die Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht (§ 155b Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 bis 8 des Bundesbaugesetzes); vgl. im übrigen Teil III Kapitel 5 (Seite 134f.).

#### **Zu Artikel 1 Nr. 117 (§ 215)**

In Absatz 1 ist die Regelung über die befristete Geltendmachung von Mängeln der Abwägung einbezogen. Mit Ausnahme der Frist (hier sieben Jahre) gelten auch für die befristete Geltendmachung von Mängeln der Abwägung die Vorschriften über die befristete Geltendmachung von Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften (Voraussetzungen für die Geltendmachung sowie die Rechtsfolgen, Abs. 1, und die Verpflichtung, darauf hinzuweisen, Absatz 2). In die Regelung über die befristete Geltendmachung von Mängeln der Abwägung sind der Flächennutzungsplan und alle städtebaulichen Satzungen, denen Abwägungen zugrunde liegen, einbezogen; vgl. im übrigen Teil III Kapitel 5 (Seite 134f.).

#### **Zu Artikel 1 Nr. 120 (§ 217)**

Dem § 217 Regierungsentwurf wird grundsätzlich zugestimmt. Bei den Änderungen zu Absatz 1 Satz 1 und 2 handelt es sich um redaktionelle Anpassungen. Der in Absatz 1 vorgesehene neue Satz 3 wird dem Vorschlag des Bundesrates folgend aus systematischen und sprachlichen Gründen neu gefaßt.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 130 (§ 233)**

Die Änderung in Absatz 1 stellt sicher, daß bereits mit dem Beginn der (erstmaligen) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die bisherigen Vorschriften des Bundesbaugesetzes über die Grundsätze der Bauleitplanung und die Inhalte der Bauleitpläne weiter anzuwenden sind; dies erspart den Gemeinden die Erstellung neuer Planwerke. Auch hier bleibt es aber der Gemeinde unbenommen, das Bauleitplanverfahren erneut einzuleiten (Absatz 5).

Absatz 2 enthält im wesentlichen redaktionelle Klarstellungen über die anzuwendenden Vorschriften bei Erreichen bestimmter Verfahrensschritte.

Die Neufassungen der Absätze 3 und 4 sind redaktionelle Folgeänderungen.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 130 (§ 234)**

Absatz 1 regelt die Möglichkeit der Umstellung von Veränderungssperren auf das neue Recht.

Absatz 2 regelt das Verfahren im Falle der bereits erfolgten Beantragung der Genehmigung und der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde.

Absatz 3 entspricht dem § 234 des Regierungsentwurfs.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 130 (§ 235)**

§ 235 Abs. 1 wird inhaltlich unverändert übernommen.

Bei dem neuen § 235 Abs. 2 Satz 1 handelt es sich um eine Folgeänderung zur Neuregelung des Vorkaufsrechts in Sanierungsgebieten. In Gebieten, für die die Gemeinde vor Inkrafttreten des Baugesetzbuchs das vereinfachte Verfahren förmlich festgelegt hat, soll das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 gelten, ohne daß dies die Gemeinde gesondert beschließen muß. Mit Satz 2 wird dem Vertrauen des rechtsgeschäftlichen Grundstücksverkehrs auf den Ausschluß des Vorkaufsrechts Rechnung getragen.

Der neue § 235 Abs. 3 Satz 1 sieht vor, daß die Vorschriften des Bundesbaugesetzes über die Genehmigung und die Bekanntmachung von Vorkaufsrechtssatzungen nach § 25 Anwendung finden, wenn die Gemeinde vor Inkrafttreten des Baugesetzbuchs die Genehmigung einer solchen Satzung beantragt hat.

Die Änderung des neuen § 235 Abs. 4 Satz 1 dient der Klarstellung des Gewollten.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 130 (§ 236)**

Absatz 1 entspricht dem § 236 des Regierungsentwurfs, unter Einbeziehung auch der Neufassung des § 29.

Absatz 2 regelt die Anwendbarkeit von Rechtsvorschriften, wenn für Satzungen nach § 34 Abs. 2 und 2a des Bundesbaugesetzes die Genehmigung beantragt worden ist.

Absatz 3 stellt klar, daß auf Satzungsgebiete, die auf der Grundlage des § 34 Abs. 2 und 2a des Bundesbaugesetzes festgelegt worden sind, die Zulässigkeitsvorschriften des § 34 Abs. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs anzuwenden sind.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 130 (§ 237)**

Der neue § 237 Abs. 1 ist eine Folgeänderung zu § 87 Abs. 3 Satz 2, wo das Element der Verpflichtung des Bauwilligen stärker als bisher hervorgehoben wird.

In § 237 Abs. 2 bis 5 hat der Ausschuß redaktionelle Änderungen vorgenommen.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 130 (§ 239)**

Wegen der in den §§ 69 und 70 sowie in § 84 des Regierungsentwurfs vom Ausschuß vorgesehenen Änderungen sind diese in § 239 Abs. 1 und 3 aufzunehmen.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 130 (§ 240)**

Der neue § 240 Abs. 1 ist eine Folgeänderung zur Neuregelung des vereinfachten Verfahrens, für das § 87 Abs. 3 Satz 3 künftig ebenso wie in sonstigen Sanierungsgebieten die Enteignung zugunsten eines Sanierungsträgers insoweit zuläßt, als die Enteignung zugunsten der Gemeinde zulässig ist. Auch die Anwendbarkeit des § 88 Satz 2 folgt aus der Neuregelung des vereinfachten Verfahrens.

§ 240 Abs. 2 wird inhaltlich unverändert übernommen.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 130 (§ 241)**

§ 241 Abs. 1 wird inhaltlich unverändert übernommen.

§ 241 Abs. 2 stellt klar, daß die Baulandkammern und -senate für laufende Anfechtungsverfahren im Zusammenhang mit Härteausgleichsbescheiden zuständig sind.

#### **Zu Artikel 1 Nr. 130 (§ 242)**

Den im Regierungsentwurf vorgesehenen Überleitungsvorschriften des § 242 wird mit einigen — teilweise vom Bundesrat vorgeschlagenen — redaktionellen Anpassungen zu den Absätzen 3 bis 5 zugestimmt. Von der Rückwirkung des Absatzes 4 Satz 1 sollen die Fälle erfaßt werden, in denen eine Beitragsforderung aufgrund Landesrecht nicht entstanden ist, und zwar auch dann, wenn die Abrechnung der Erschließungsanlage im Hinblick auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu den Wohnwegen zurückgestellt worden ist.

Nach Absatz 4 werden als Absatz 5 Überleitungsvorschriften zur Beitragsfähigkeit von Kinderspielplätzen eingefügt. Nach Satz 1 sind Kinderspielplätze grundsätzlich beitragsmäßig abzurechnen, wenn die Beitragspflicht am Tag des Inkrafttretens des Gesetzes bereits entstanden ist, wenn also die Kinderspielplätze zu diesem Stichtag endgültig hergestellt sind und die sonstigen Voraussetzungen für das Entstehen einer Beitragspflicht erfüllt sind, insbesondere das Vorhandensein einer rechtswirksamen Erschließungsbeitragsatzung. Nach Satz 2 hat die Gemeinde im Regelfall bei Erlaß des Beitragsbescheids aber von der Beitragserhebung ganz oder teilweise abzusehen, wenn dies aufgrund der örtlichen Verhältnisse geboten ist. Diese an objektive Voraussetzungen anknüpfende Billigkeitsregelung wird beispielhaft durch die Berücksichtigung des

Nutzens des Kinderspielplatzes für die Allgemeinheit konkretisiert. Ein entscheidender Gesichtspunkt ist hierbei der tatsächliche Einzugsbereich des Kinderspielplatzes, der in der Regel größer ist als das Abrechnungsgebiet. Beitragsmäßig erfaßt werden nämlich nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts grundsätzlich nur Grundstücke in einer Entfernung bis zu 200 Meter Luftlinie vom Kinderspielplatz. Zu den örtlichen Verhältnissen, die bei der Beitragserhebung zu berücksichtigen sind, gehören ferner: Art, Umfang und Lage des Kinderspielplatzes. Die Billigkeitsklausel stellt sicher, daß bei Vorliegen der Voraussetzungen alle von der Anlage erschlossenen Grundstücke in den Genuß der Billigkeitsregelung kommen, unabhängig von den persönlichen Verhältnissen der Beitragspflichtigen. Nach Satz 3 soll die Billigkeitsregelung auch rückwirkend gelten, wenn der Beitragsbescheid zwar schon erlassen, der Beitrag aber noch nicht entrichtet oder der Beitragsbescheid — trotz Beitragsentrichtung — noch nicht unanfechtbar geworden ist. Nur bei Beitragsentrichtung und Unanfechtbarkeit des Beitragsbescheids soll also die Billigkeitsregelung nicht mehr zur Anwendung kommen.

Nach Absatz 5 (betr. § 128 Abs. 1), der Absatz 6 wird, ist als Absatz 7 eine Überleitungsvorschrift für die Neufassung der Stundungsregelung des § 135 Abs. 4 vorgesehen. Danach findet eine Neuregelung über die zinslose Stundung auf Stundungsbescheide noch insoweit Anwendung, als sie noch nicht unanfechtbar geworden sind.

#### Zu Artikel 1 Nr. 130 (§ 244)

Absatz 1 entspricht dem § 244 des Regierungsentwurfs; dabei wird ergänzend klargestellt, daß Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften, die bisher geltend gemacht worden sind, durch die Rückwirkung aufgrund des Halbsatzes 1 unberührt bleiben.

Absatz 2 regelt die Überleitungsvorschrift für die Geltendmachung von Mängeln der Abwägung von Flächennutzungsplänen und Satzungen, die vor dem Tag des Inkrafttretens des Baugesetzbuchs bekanntgemacht worden sind. Dazu sieht Satz 1 eine gesetzliche Fristbestimmung vor, die mit dem Tag des Inkrafttretens des Baugesetzbuchs beginnt und sieben Jahre dauert. Im übrigen entsprechen die Voraussetzungen und die Rechtsfolgen für die Geltendmachung von Mängeln denen des § 215 Abs. 1. Nach Satz 2 besteht die Verpflichtung, innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten des Baugesetzbuchs durch deklaratorische Bekanntmachung in der Gemeinde auf diese Änderung der Rechtslage für „alte“ Flächennutzungspläne und Satzungen hinzuweisen. Darin unterscheidet sich die Überleitungsvorschrift von der Regelung des § 215 Abs. 1 und 2, da nach diesen Vorschriften die Frist zur Geltendmachung von Mängeln nur beginnt, wenn ein Hinweis in der Bekanntmachung gemäß § 215 Abs. 2 aufgenommen worden ist.

#### Zu Artikel 1 Nr. 130 (§ 245)

§ 245 Abs. 1 übernimmt die entsprechende Vorschrift des Regierungsentwurfs inhaltlich unverändert.

Die Absätze 2 bis 9 enthalten notwendige Überleitungsregelungen. Es sind dies im einzelnen Folgeänderungen zur Neuregelung des vereinfachten Verfahrens (Absätze 2 und 3), zur Neuregelung der Verfügungs- und Veränderungssperre (Absatz 4), zum Wegfall des gemeindlichen Grunderwerbsrechts (Absatz 5), zur Stärkung der Erfordernisse des Datenschutzes (Absatz 6), zur Umstellung des § 47 Abs. 1 der Verwaltungsgerichtsordnung auf das Baugesetzbuch (Absatz 7) und zur Übernahme des Rechts der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nur für solche Maßnahmen, die vor Inkrafttreten des Baugesetzbuchs rechtsverbindlich geworden sind (Absätze 8 und 9).

§ 245 Abs. 10 übernimmt § 245 Abs. 2 des Regierungsentwurfs unverändert.

§ 245 Abs. 11 übernimmt § 245 Abs. 3 des Regierungsentwurfs; dabei wird die Beibehaltung des § 38 Abs. 2a des Städtebauförderungsgesetzes (vgl. nunmehr § 149 Abs. 4) berücksichtigt und in Satz 2 eine redaktionelle Änderung zur Vereinheitlichung des Sprachgebrauchs vorgenommen.

#### Zu Artikel 1 Nr. 130 (§ 246)

Die Änderungen in Absatz 1 und 2 sind Folgeänderungen zur Einführung des Genehmigungsvorbehalts in § 22, zum Wegfall der Anzeigepflicht für die Satzung über die Veränderungssperre in § 16 sowie zur Neuregelung des vereinfachten Verfahrens in der Sanierung.

Der Ausschuß übernimmt die in § 246 Abs. 6 vorgesehene Abweichungsklausel zugunsten der Länder nicht, da Verwaltungerschwierigkeiten und eine von allen vom Ausschuß befragten Verbänden und Experten erwartete Rechtszersplitterung im Bundesgebiet in den betroffenen Rechtsgebieten zu befürchten sind. Der Ausschuß trägt damit auch der einhelligen Kritik, die sowohl im Verwaltungsplan-spiel als auch in der öffentlichen Anhörung zum Ausdruck gekommen ist, Rechnung.

#### Zu Artikel 2 Nr. 5

Redaktionelle Änderung

#### Zu Artikel 2 Nr. 7

Redaktionelle Änderung zur Anpassung an den Stand der Gesetzgebung.

#### Zu Artikel 2 Nr. 9

Einleitungssatz

Redaktionelle Änderung zur Anpassung an den Stand der Gesetzgebung.

**Zu Buchstabe a**

Folgeänderung zu § 245 Abs. 7 des Baugesetzbuchs (vgl. oben zu Artikel 1 Nr. 130 [§ 245]).

**Zu Buchstaben b und c**

Durch Einfügung des Absatzes 7 wird in § 47 VwGO eine Nichtvorlagebeschwerde eingeführt. Hierzu wird auf die Erläuterung in Teil III Kapitel 5 (Seite 135) hingewiesen. Im übrigen handelt es sich um redaktionelle Änderungen.

**Zu Artikel 2 Nr. 10 und Nr. 11**

Redaktionelle Änderung zur Anpassung an den Stand der Gesetzgebung.

**Zu Artikel 2 Nr. 15**

Der Ausschuß übernimmt die vom Bundesrat vorgeschlagene Ergänzung des § 6b des Einkommensteuergesetzes.

Im übrigen handelt es sich um redaktionelle Änderungen zur Anpassung an den Stand der Gesetzgebung sowie zur Neuregelung des vereinfachten Verfahrens.

**Zu Artikel 2 Nr. 16**

Redaktionelle Änderung zur Anpassung an den Stand der Gesetzgebung.

**Zu Artikel 2 Nr. 17**

Redaktionelle Änderung zur Anpassung an den Stand der Gesetzgebung sowie zur Vereinheitlichung des Sprachgebrauchs.

**Zu Artikel 2 Nr. 18**

Redaktionelle Änderung zur Anpassung an den Stand der Gesetzgebung.

**Zu Artikel 2 Nr. 19 und 20**

Redaktionelle Änderung zur Anpassung an den Stand der Gesetzgebung und zur Vereinheitlichung des Sprachgebrauchs.

**Zu Artikel 2 Nr. 27**

Die ausdrückliche Aufhebung der sog. Reichsgaragenordnung als Bundesrecht dient der Klarstellung des Gewollten (vgl. Begründung des Regierungsentwurfs, Drucksache 10/4630, S. 158).

**Zu Artikel 3**

Mit der vom Ausschuß beschlossenen Änderung sollen offensichtliche Unrichtigkeiten des Baugesetzbuchs bereinigt werden können.

**Zu Artikel 4**

Unverändert

**Zu Artikel 5**

Mit der vom Ausschuß beschlossenen Änderung soll der Praxis eine angemessene Zeit gegeben werden, sich auf den neuen Rechtszustand einzustellen.

Der Ausschuß geht einvernehmlich davon aus, daß alsbald nach der Verabschiedung des Baugesetzbuchs die Länder im Zusammenwirken mit den betroffenen Gemeinden die notwendigen Vorbereitungen für einen schnellen Einsatz des Genehmigungsvorbehalts nach § 22 treffen.

Der Ausschuß erwartet mit Mehrheit, daß bei der Entscheidung über Bauanträge die für die Zulässigkeit von Vorhaben geschaffenen Erleichterungen der Tendenz nach bereits vor Inkrafttreten des Baugesetzbuchs berücksichtigt werden.

Bonn, den 15. Oktober 1986

Conradi      Dörflinger      Magin      Reschke  
Berichterstatter

