

Änderungsantrag

der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

**zur zweiten Beratung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung
– Drucksachen 13/6392, 13/7588, 13/7589 –**

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG)

Der Bundestag wolle beschließen:

Das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) wird wie folgt geändert:

1. In Artikel 1 wird folgende Nummer 01 eingefügt:

„01. § 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 3 werden nach den Wörtern „und Ordnung“ die Wörter „oder zur Verwirklichung der Ziele im Sinne des Absatzes 5“ eingefügt.
- b) Absatz 5 Satz 1 erhält folgende Fassung:
„Leitbild für die Bauleitplanung ist eine nachhaltige Entwicklung im Sinne einer dauerhaften Sicherung der ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Lebensgrundlagen; die Bauleitpläne sollen eine menschenwürdige Umwelt sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln und zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer am Wohl der Allgemeinheit orientierten sozialgerechten Bodenordnung beitragen.“

2. Artikel 1 Nr. 16 wird gestrichen.

3. In Artikel 1 wird nach Nummer 22 folgende Nummer 22 a eingefügt:

„22 a. Nach § 28 werden folgende Zwischenüberschrift und folgende §§ 28 a bis 28 c eingefügt:

„Vierter Abschnitt Planungswertausgleich

§ 28 a

Ausgleichsbetrag des Eigentümers

(1) Der Eigentümer eines Grundstücks, das in einem durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet im Sinne des § 1 Abs. 2 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke gelegen ist, hat an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der 70 vom Hundert der durch die Planfestsetzung bedingten Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks entspricht. Maßgebend sind die Eigentumsverhältnisse beim Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Miteigentümer sind im Verhältnis ihrer Anteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum heranzuziehen.

(2) Die durch die Planfestsetzung bedingte Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück entwickelt hat, bevor die Gemeinde den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan gefaßt hatte (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Vergleich zu anderen erschließungsbeitragspflichtigen Baugrundstücken der Gemeinde aus der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ergibt (Endwert). Bei den Gebieten, in denen sich kein vom innerlandwirtschaftlichen Verkehr abweichender Verkehrswert gebildet hat, ist für den Anfangswert der Wert maßgebend, der in vergleichbaren Gebieten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt dort zu erzielen wäre, wo keine Aussicht auf städtebauliche Maßnahmen besteht. Beitragspflichten für Erschließungsanlagen bleiben bei der Ermittlung von Anfangswert und Endwert unberührt. Der für den Planungswertausgleich ermittelte Endwert ist als Verkehrswert für die Verteilungsmasse in einem Umlegungsverfahren zugrunde zu legen.

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

(4) Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheides fällig. Vor der Festsetzung ist Ausgleichspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung des Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse zu geben. Die Gemeinde kann im Einzelfall von der Erhebung ganz oder teilweise absehen oder den Ausgleichsbetrag in ein Tilgungsdarlehen umwandeln, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten ge-

boten ist. § 135 Abs. 5 Satz 2, § 154 Abs. 5 Satz 2 bis 4 und die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Bestimmungen über die Stundung und den Erlaß sind entsprechend anzuwenden. Die festgesetzte Verpflichtung zur Leistung des Ausgleichsbetrages ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

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

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

§ 28 b

Übernahmeverlangen

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

§ 28 c

Zweckbindung

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

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

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

Als Folge ergeben sich folgende Änderungen:

1. § 169 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

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

2. Nach § 245 b wird folgender § 245 c eingefügt:

„§ 245 c

Überleitungsvorschrift für den Planungswertausgleich

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

4. Artikel 1 Nr. 27 Buchstabe a erhält folgende Fassung:

a) Die Absätze 1 bis 3 erhalten folgende Fassung:

„(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, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Erschließung gesichert sind und sonstige öffentliche Belange ihm nicht entgegenstehen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) unverändert

(3) unverändert“.

5. Artikel 1 Nr. 66 erhält folgende Fassung:

„66. 1. § 172 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 wird in Satz 1 Nr. 2 das Wort „oder“ gestrichen und durch ein Komma ersetzt.
- b) In Absatz 1 wird in Satz 1 Nr. 3 das Wort „oder“ angefügt.
- c) In Absatz 1 wird in Satz 1 folgende Nummer 4 eingefügt:

„4. zur Erhaltung des ansässigen Gewerbes oder der Gewerbestruktur“.
- d) Absatz 4 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

„Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.“
- e) Im Anschluß an Absatz 4 Satz 2 wird folgender Satz angefügt:

„Wird in den Fällen des Satzes 2 die Genehmigung versagt, ist § 173 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.“

2. In § 173 Abs. 1 wird nach Satz 1 folgender Satz eingefügt:

„Sie kann auch unter Auflagen, die dem Erhaltungszweck dienen, erteilt werden.““

6. In Artikel 1 wird nach Nummer 66 folgende Nummer 66 a eingefügt:

„66 a. Nach § 174 a wird folgender § 174 b eingefügt:

„ § 174 b

Sicherung des Bestandes an Mietwohnungen

(1) Die Landesregierungen werden ermächtigt, für Gemeinden, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Rechtsverordnung auf die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen, daß an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, Sondereigentum (Wohnungseigentum oder Teileigentum – § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) nur mit Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Stelle begründet werden darf.

(2) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn

- 1. die Mehrheit der Mieter ihre Wohnungen erwerben wollen,
- 2. die Veräußerung von Sondereigentum zur Erhaltung oder weiteren Nutzung des Gebäudes als Baudenkmal erforderlich ist,

3. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Sondereigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung ins Grundbuch eingetragen ist,
4. ohne eine Veräußerung des Sondereigentums die Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Eigentümers zu besorgen ist.

Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn an der Begründung von Sondereigentum aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

(3) Über die beantragte Genehmigung ist binnen drei Monaten nach Eingang aller für die Entscheidung erforderlichen Nachweise zu entscheiden. Kann die Prüfung des Antrags in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden, ist die Frist vor ihrem Ablauf in einem dem Antragsteller mitzuteilenden Zwischenbescheid um den Zeitraum zu verlängern, der notwendig ist, um die Prüfung abschließen zu können. Die Verlängerung der in Satz 1 bezeichneten Frist darf höchstens drei Monate betragen. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten für die Begründung oder Teilung von Wohnerbbaurechten oder von Dauerwohnrechten (§ 30 und § 31 des Wohnungseigentumsgesetzes) entsprechend.

(5) § 174 a Abs. 7 gilt entsprechend.

(6) Die Absätze 1 bis 5 gelten nicht für vollständige Anträge, auch solche mit Eintragung einer Vormerkung, die bis zum 8. November 1996 beim Grundbuchamt eingegangen sind.“

Bonn, den 14. Mai 1997

Rudolf Scharping und Fraktion

Joseph Fischer (Frankfurt), Kerstin Müller (Köln) und Fraktion

Begründung

Zu Nummer 1

Die vorgesehene Änderung macht an hervorgehobener Stelle die zentrale Bedeutung des Umweltschutzes und der nachhaltigen Entwicklung für die Bauleitplanung deutlich.

Zu Nummer 2

Der im Gesetzentwurf vorgesehene Wegfall der Teilungsgenehmigung soll mit dem vorliegenden Änderungsantrag aufgehoben

werden. Die Teilungsgenehmigung ist ein wesentliches Element der kommunalen Planung und muß daher erhalten bleiben.

Zu Nummer 3

Der Planungswertausgleich ist ein wesentliches Instrument für die Kommunen, Erschließungs- und Infrastrukturkosten zu reduzieren und damit die Entwicklung der Baulandkosten zu begrenzen. In der vorliegenden Fassung gewährleistet er zugleich das berechnigte Interesse der Grundeigentümer an einer angemessenen Beteiligung an der Steigerung des Bodenwertes.

Zu Nummer 4

Ziel des Änderungsantrages ist es, für eine Genehmigung von Einzelhandelsgroßbetrieben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich einen Bebauungsplan zur Voraussetzung zu machen, um auf diese Weise städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen entsprechender Ansiedlungen berücksichtigen zu können.

Zu Nummer 5

Mit dem vorliegenden Antrag wird das Instrument der Erhaltungssatzung gestärkt und auf die Erhaltung ortsansässiger Gewerbebetriebe ausgeweitet. Das existierende Gewerbe hat in nutzungsgemischten Gebieten eine stabilisierende Funktion und bietet eine Grundlage für eine behutsame und sozialverträgliche Stadterneuerung.

Zu Nummer 6

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hat insbesondere in den Ballungsgebieten zu negativen Folgen für die dort ansässige Mieterschaft geführt. Die Einführung eines Umwandlungsvorbehalts erlaubt es den Ländern, die Umwandlung in Gebieten mit gefährdeter Wohnraumversorgung befristet zu unterbinden.

