

## **Bericht und Antrag**

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

#### **zu dem von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes — Drucksache 7/2496 —**

##### **A. Problem**

Das geltende Bundesbaugesetz hat sich in wesentlichen Teilen bewährt. Doch haben seine Instrumentarien nicht ausgereicht, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, die Funktionsfähigkeit des Baubodenmarktes angesichts der bestehenden Bodenknappheit und des gesteigerten Flächenbedarfs aufrechtzuerhalten, aufgetretene Nutzungskonflikte jeweils interessen- und wertneutral zu lösen und spekulative Bodenpreissteigerungen zu verhindern. Diese Unzulänglichkeiten verbunden mit den seit der Verabschiedung des Bundesbaugesetzes im Jahre 1960 eingetretenen grundlegenden Veränderungen der städtebaulichen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse in den Gemeinden einerseits sowie den gewandelten Anforderungen an den künftigen Städtebau andererseits machen nach der einmütigen Auffassung des Ausschusses die Fortentwicklung des Bundesbaugesetzes unabweisbar.

Mit dem Städtebauförderungsgesetz vom 27. Juli 1971 wurde bereits ein zeitlich und räumlich begrenztes Sonderrecht geschaffen, das dieser Aufgabenstellung jedenfalls für Teilbereiche Rechnung trägt. Der Ausschuß hält es für notwendig, gleichgerichtete Instrumentarien in das allgemeine Baurecht zu übertragen und dieses auf die neuen Aufgaben hin fortzuentwickeln.

##### **B. Lösung**

Zur Lösung dieser Probleme sieht der Gesetzentwurf entsprechend der Regierungsvorlage im wesentlichen vor,

- die Planungshoheit und die Planungsrechte der Gemeinden unter Einbeziehung einer städtebaulichen Entwicklungsplanung zu stärken und zu erweitern,

- den Gemeinden die zur Planverwirklichung erforderlichen Instrumentarien an die Hand zu geben,
- als Gegengewicht zu den erweiterten gemeindlichen Planungsmöglichkeiten die Bürger möglichst frühzeitig und umfassend am Planungsprozeß zu beteiligen,
- nachteilige Auswirkungen von Bebauungsplänen für betroffene Bürger durch Sozialplanung zu verhindern oder zu mildern,
- die gemeindlichen Vorkaufsrechte aus ihrem engen räumlichen und sachlichen Geltungsbereich zu lösen und zu einem Instrument der Steuerung der gemeindlichen Bodenpolitik auszugestalten,
- das Enteignungsverfahren zu erleichtern und zu beschleunigen,
- zum Ausgleich für die erweiterten Erwerbsrechte die Veräußerungsverpflichtungen der Gemeinden zu verschärfen,
- den Ersatz von Planungsschäden generell nur noch auf sogenannte „verwirklichte“ Nutzungen zu beschränken, im übrigen aber für nicht verwirklichte Nutzungen eine entschädigungsrechtliche Schutzfrist von sieben Jahren vorzusehen,
- durch einen Ausgleichsbetrag 50 % der durch Maßnahmen der Allgemeinheit bewirkten Bodenwertsteigerungen in Bebauungsplangebiet abzuschöpfen.

Der Gesetzentwurf sieht weiter vor, durch eine Änderung der Vorschriften des Bauens im Innen- und im Außenbereich die geordnete städtebauliche Entwicklung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu sichern und der Entwicklung des ländlichen Raums und dem Strukturwandel der Landwirtschaft Rechnung zu tragen. Über die Regierungsvorlage hinaus ist außerdem die Änderung der Vorschriften des 7. Teils des Bundesbaugesetzes über Aufgaben und Organisation der Gutachterausschüsse sowie die Anpassung des Städtebauförderungsgesetzes an die geänderten Vorschriften des Bundesbaugesetzes einbezogen.

Mit dem vorliegenden Gesetz wird schließlich noch eine Änderung des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes (Gesetz zur Regelung der Miethöhe verbunden, die jedenfalls für die Zukunft die Überwälzung von Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten, wie sie insbesondere im Zusammenhang mit den Konjunkturförderungsprogrammen der Bundesregierung gewährt wurden, auf die Mieten ausschließen soll.

### **Mehrheitsbeschluß**

### **C. Alternativen**

Die Ausschußminderheit lehnt das Ausgleichsbetragsmodell zur Teilabschöpfung der durch Maßnahmen der Allgemeinheit bewirkten Bodenwertsteigerungen ab und schlägt statt dessen

eine ausschließlich steuerliche Erfassung der in Frage kommenden Bodenwerterhöhungen vor. Außerdem tritt sie für eine strengere gesetzliche Bindung der gemeindlichen Veräußerungsverpflichtungen ein.

#### **D. Kosten**

Dem Bund entstehen durch das Gesetz keine zusätzlichen Kosten. Der durch das Gesetz den staatlichen Aufsichtsbehörden entstehende Verwaltungsmehraufwand kann mit dem vorhandenen Personal bewältigt werden. Der den Gemeinden durch das Gesetz entstehende Verwaltungsmehraufwand läßt sich nicht beziffern. Die Gemeinden praktizieren ohnehin schon seit längerer Zeit eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und berücksichtigen zunehmend soziale Belange. Dem Verwaltungsmehraufwand stehen Einsparungen z. B. beim gemeindlichen Grunderwerb bzw. Einnahmen durch die in Aussicht genommene Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen gegenüber.

**A. Bericht der Abgeordneten Waltemathe und Schmöle**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Allgemeines .....	5
1. Einführung .....	5
2. Anhörungen und Planspiele .....	5
3. Sonstige Informationsgrundlagen .....	6
4. Gang der Einzelberatung im federführenden Ausschuß .....	6
5. Die Beratung in den mitberatenden Ausschüssen .....	7
6. Votum des federführenden Ausschusses .....	7
II. Grundzüge des Gesetzentwurfs .....	7
1. Zielsetzung und Ausgangssituation .....	7
2. Bauleitplanung und gemeindliche Planungshoheit .....	8
3. Bürgerbeteiligung und Sozialplanung .....	9
4. Instrumentarien zur Planverwirklichung .....	10
5. Sicherung der Infrastruktur .....	11
6. Sicherung der Bauleitplanung .....	12
7. Zulässigkeit der baulichen Nutzung/Bauen im Außenbereich .....	12
a) Bauen im Innenbereich .....	13
b) Bauen im Außenbereich .....	13
8. Erweiterung der gemeindlichen Vorkaufsrechte .....	14
a) Allgemeines Vorkaufsrecht .....	14
b) Besonderes Vorkaufsrecht für Bereiche mit städtebaulicher Entwicklung .....	15
c) Besonderes Vorkaufsrecht zum Erwerb von Austausch- oder Ersatzland .....	15
d) Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten anderer .....	15
9. Erleichterung des Enteignungsverfahrens .....	16
10. Veräußerungspflichten der Gemeinde .....	16
11. Planungsschadensrecht .....	17
12. Ausgleichsbetragsregelung .....	18
a) Grundsätzlicher Meinungsstand .....	18
b) Grundzüge der Ausgleichsbetragsregelung .....	19
c) Steuerliche Lösungsvorschläge der Ausschlußminderheit .....	22
13. Aufgaben und Organisation der Gutachterausschüsse .....	23
14. Änderung des Städtebauförderungsgesetzes und des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes .....	24
III. Die Begründung im einzelnen .....	24

## I. Allgemeines

### 1. Einführung

Die erste Beratung des von der Bundesregierung am 22. August 1974 im Deutschen Bundestag eingebrachten Entwurfs eines Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes — Drucksache 7/2496 — fand in der 120. Sitzung des Deutschen Bundestages am 27. September 1974 statt. Nach einer Grundsatzsprache wurde die Vorlage federführend dem Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau sowie zur Mitberatung dem Innenausschuß, dem Rechtsausschuß, dem Finanzausschuß, dem Ausschuß für Wirtschaft und dem Ausschuß für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten überwiesen.

Der mit der Novellierung des Bundesbaugesetzes vorgesehenen Fortentwicklung des Bau- und Bodenrechts ging in den letzten Jahren in der Bundesrepublik Deutschland eine breit geführte öffentliche Diskussion voraus, an der sich fast alle gesellschaftlichen Gruppierungen, Parteien, Kirchen, Gewerkschaften, und nicht zuletzt auch die Wissenschaft beteiligten. Wegen der Komplexität der Materie und der in der bisherigen Diskussion zutage getretenen sehr vielfältigen und unterschiedlichen Reformvorstellungen war dem Ausschuß daran gelegen, die Beratung der Gesetzesvorlage ebenso umfassend vorzubereiten wie im einzelnen gründlich zu führen.

### 2. Anhörungen und Planspiele

Der Ausschuß hörte in zwei öffentlichen Sitzungen am 12. November 1974 und 22. Januar 1975 zunächst als wissenschaftliche Sachverständige die Herren Prof. Dr. Sieverts, Ministerialdirektor a. D. Dr. Göb, Dipl.-Ing. Hanns Adrian, Ministerialdirektor a. D. Prof. Dr. Zinkahn, Staatssekretär a. D. Prof. Dr. Ernst, Prof. Dr. Badura, Prof. Dr.-Ing. Seele und Senatspräsident a. D. Prof. Dr. Hartz an. Themen der Sachverständigenanhörung waren im einzelnen die Anforderungen an ein novelliertes Planungsinstrumentarium, die Anforderungen aus der städtebaulichen Entwicklung an ein fortentwickeltes Bodenrecht, die Ausgestaltung der Vorkaufs- und Enteignungsinstrumentarien, Rechtsprobleme der Bürgerbeteiligung und der Sozialplanung, der verfassungsrechtliche Rahmen der Baugesetznovelle und schließlich die Ausgestaltung, Bewertung und Erhebung planungsbedingter Bodenwertsteigerungen.

In zwei weiteren öffentlichen Sitzungen am 13. November 1974 und 26. Februar 1975 wurden sodann die Vertreter der folgenden hauptsächlich an dem Gesetzesvorhaben beteiligten Verbände und Organisationen angehört:

- Deutscher Städtetag
- Deutscher Städte- und Gemeindebund

- Deutscher Landkreistag
- Deutscher Sparkassen- und Giroverband
- Verband öffentlicher Banken
- Verband privater Hypothekendarlehenbanken e. V.
- Verband der Privaten Bausparkassen e. V.
- Bundesvereinigung Deutscher Heimstätten e. V.
- Bundesverband Privater Wohnungsunternehmen e. V.
- Deutscher Mieterbund e. V.
- Deutscher Siedlerbund e. V.
- Deutsches Volksheimstättenwerk e. V.
- Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e. V.
- Verband freier Wohnungsunternehmen e. V.
- Verband gemeinwirtschaftlicher Unternehmen für Städtebau und Landesentwicklung e. V.
- Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.
- Bundesarchitektenkammer
- Bundesverband der Deutschen Industrie e. V.
- Deutscher Bauernverband
- Deutsche Angestellten-Gewerkschaft
- Deutscher Gewerkschaftsbund
- Deutscher Handwerkskammertag
- Deutscher Industrie- und Handelstag
- Zentralverband Gartenbau
- Rat der Evangelischen Kirche in Deutschland
- Kommissariat der deutschen Bischöfe — Kath. Büro Bonn

Insbesondere erprobte der federführende Ausschuß die vorgesehenen neuen Vorschriften und Instrumentarien der Baugesetznovelle mit den Schwerpunktbereichen Planungsrecht, Planungsinstrumentarium und Ausgleichsbetragsregelung in zwei je zweitägigen Planspielen. Bei dem ersten Planspiel, das am 5. und 6. November 1974 in Wuppertal unter Beteiligung der Städte Wuppertal, Hamburg und Viersen stattfand, standen dabei die städtebaulichen Probleme vor allem von Großstädten und eines typischen Verdichtungsraumes im Vordergrund. Bei dem zweiten Planspiel am 21. und 22. April 1975 in Ingelheim unter Beteiligung der Stadt Ingelheim, des Kreises Bad Kreuznach und der ihm zugehörigen Ortsgemeinde Daxweiler wurden dagegen in erster Linie die besonderen Verhältnisse von Klein- und Mittelstädten sowie Gemeinden in ballungsfernen Zonen behandelt.

Mit der wissenschaftlichen Vorbereitung und Durchführung des Planspiels in Wuppertal waren das Deutsche Institut für Urbanistik, Berlin, sowie

die Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Hamburg, gemeinsam beauftragt. Die wissenschaftliche Betreuung des Planspiels in Ingelheim lag ausschließlich beim Deutschen Institut für Urbanistik, Berlin.

Das Deutsche Institut für Urbanistik, Berlin, hat im August 1975 einen abschließenden Bericht über die Planspielergebnisse vorgelegt. Die Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Hamburg, hatte ihren Ergebnisbericht im Januar 1975 eingereicht.

Die einzelnen Ergebnisse der Anhörungen und Planspiele wurden zu den verschiedenen Themenbereichen der Gesetzesvorlage gesondert ausgewertet und dann jeweils zum Gegenstand der Beratungen gemacht.

Sowohl in den Planspielen wie in den Anhörungen der Sachverständigen und Vertreter der Verbände und Organisationen wurden die Zielsetzung und die Grundkonzeption der Baugesetznovelle bestätigt. Zahlreiche Empfehlungen und Anregungen haben jedoch zu einer Verbesserung des Entwurfs geführt.

Das Schwergewicht der Erörterungen in den Planspielen und Anhörungen lag naturgemäß bei der vorgesehenen Ausgleichsbetragsregelung, die insbesondere in der Anhörung der Verbände und Organisationen umstritten blieb. Überwiegend sprachen sich jedoch auch die Verbände und Organisationen für eine teilweise Abschöpfung der auf Leistungen der Allgemeinheit beruhenden Bodenwertsteigerungen aus.

Das Ergebnis der Planspiele wird vom Ausschuß unterschiedlich bewertet. Während nach der Überzeugung der Ausschußmehrheit in den Planspielen mit den dabei vorgeschlagenen Modifizierungen eindeutig der Nachweis der Praktikabilität und Durchführbarkeit der Ausgleichsbetragsregelung erbracht worden ist, hält die Ausschußminderheit diesen Nachweis keineswegs für erbracht.

### 3. Sonstige Informationsgrundlagen

Im Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens ist darüber hinaus eine Vielzahl von Einzeleingaben von Gemeinden, Verbänden, Organisationen und auch Einzelpersonen eingegangen, deren Ergebnisse gleichfalls in die Beratungen einbezogen wurden. So haben sich unter anderem der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung, der Deutsche Naturschutzring, der Arbeitskreis für Umweltrecht, die Hauptgemeinschaft des Deutschen Einzelhandels und der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie mit Einzeleingaben zu bestimmten Regelungsbereichen an den Ausschuß gewandt. Auch hat der niedersächsische Landtag in seiner 18. Sitzung am 9. April 1975 eine Entschließung zu § 35 — Bauen im Außenbereich — gefaßt, die dem Deutschen Bundestag mit Schreiben des Präsidenten des Niedersächsischen Landtags vom 11. April 1975 zur Berücksichtigung bei den laufenden Beratungen der Baugesetznovelle zugeleitet wurde. Weiter hat der Präsident des Deutschen Na-

tionalkomitees zur Vorbereitung des Europäischen Denkmalschutzjahres 1975 in einer Eingabe zu den Verwirklichungsgeboten auf die Berücksichtigung der besonderen Belange des Denkmalschutzes aufmerksam gemacht.

Eine Delegation des Ausschusses informierte sich schließlich auf einer Informationsreise vom 28. bis 31. Oktober 1974 in England über die dortigen städtebaulichen Probleme und bestehenden Rechtsgrundlagen. Außerdem fand am 18. November 1975 in Bonn ein Gedankenaustausch zwischen Mitgliedern des federführenden Ausschusses und des Rechtsausschusses einerseits sowie Angehörigen des Rechts- und Verfassungsausschusses der Französischen Nationalversammlung andererseits über die Bodenreformvorstellungen in beiden Ländern statt.

Bereits im Vorfeld der Beratungen der Baugesetznovelle hatten im übrigen der federführende Ausschuß und der Bauausschuß des Deutschen Städte-tages am 12. Dezember 1973 eine gemeinsame Sitzung zu Fragen der Novellierung des Bundesbaugesetzes durchgeführt.

### 4. Gang der Einzelberatung im federführenden Ausschuß

Neben den insgesamt acht öffentlichen Anhörungsveranstaltungen, für die zum Teil Sondersitzungen anberaumt waren, beriet der federführende Ausschuß die Gesetzesvorlage im einzelnen in seinen Sitzungen bzw. Sondersitzungen vom 17. und 29. Januar, 19. Februar, 12. März, 9., 11., 16. und 23. April, 14. und 21. Mai, 4., 11. und 18. Juni, 19. und 24. September, 1., 2., 3. und 16. Oktober, 20. und 27. November, 3., 4. und 10. Dezember 1975 sowie am 14., 21. und 28. Januar 1976. Die abschließende Beratung und Schlußabstimmung fand am 11. Februar 1976 statt.

Darüber hinaus setzte der Ausschuß insgesamt fünfmal eine Arbeitsgruppe zur Vorbereitung konkreter Beratungspunkte ein.

Um auch im Verlauf der Einzelberatung weitestgehend Erfahrungen aus der Praxis einfließen zu lassen, bezog der Ausschuß unter anderem in der Sitzung vom 9. April 1975 im Berliner Reichstag zusätzlich einen Erfahrungsbericht über die Anwendung der Instrumentarien zur Planverwirklichung nach dem Städtebauförderungsgesetz in Berlin ein. Weiter verwertete er die Ergebnisse und Erfahrungen des Städtebauberichts 1975 — Drucksache 7/3583 — sowie den Bericht des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau über den Vollzug des Städtebauförderungsgesetzes vom 15. September 1975.

An der Einzelberatung nahmen zudem ständig Beauftragte der Arbeitsgemeinschaft der Bauminister des Bundes und der Länder (ARGEBAU) sowie der kommunalen Spitzenverbände als sachverständige Berater teil. Damit setzte der Ausschuß eine Praxis fort, die sich bereits bei der Beratung des Bundesbaugesetzes in der dritten sowie des Städtebauförderungsgesetzes in der sechsten Legislaturperiode bewährt hatte.

## 5. Die Beratung in den mitberatenden Ausschüssen

Die mitberatenden Ausschüsse haben ihre Beratungen jeweils parallel zu den Beratungen des federführenden Ausschusses auf der Grundlage der von ihm gefaßten Beschlüsse geführt.

Der Innenausschuß, der auf Wunsch des federführenden Ausschusses bereits am 1. Oktober 1975 ein Sondervotum zu den kommunalverfassungsrechtlichen Auswirkungen der vom Bundesrat vorgeschlagenen Änderung des § 4 Abs. 8 und § 147 abgegeben hatte (vergl. Ziffer II Nr. 2 des Berichts), hat die Mitberatung der Gesetzesvorlage in seiner Sitzung vom 28. Januar 1976 abgeschlossen. Aus der Sicht seines Aufgabenbereichs hat er keine Änderung oder Ergänzung der vom federführenden Ausschuß gefaßten Beschlüsse empfohlen.

Der Rechtsausschuß hat sich in seiner 79., 85., 86. und 88. Sitzung vom 23. Oktober 1975, 14. Januar, 21. Januar und 11. Februar 1976 mit der Gesetzesvorlage befaßt und gegenüber der Ausschußfassung einige redaktionelle Änderungen empfohlen, die der federführende Ausschuß indessen nicht übernommen hat.

Der Wirtschaftsausschuß hat die Gesetzesvorlage am 21. Januar 1976 beraten und mehrheitlich in der vom federführenden Ausschuß beschlossenen Fassung gebilligt, wobei die Ausschußminderheit die auch im federführenden Ausschuß gegen einzelne Regelungsbereiche, insbesondere den abgaberechtlichen Teil, vorgebrachten Bedenken aufrechterhalten hat.

Der Ausschuß für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat am 21. Mai und 10. Dezember 1975 Empfehlungen zu den §§ 9, 35, 39 e und 146 beschlossen, auf die im einzelnen im Zusammenhang mit der Behandlung der Einzelvorschriften eingegangen wird (vergl. insbesondere Ziffer II Nr. 7 b des Berichts).

Der Finanzausschuß hat zunächst auf seiner Sitzung am 22. Oktober 1975 zu einer steuerrechtlichen Sonderfrage im Zusammenhang mit § 44 Stellung genommen (vergl. Ziffer II Nr. 11 des Berichts). Er hat im übrigen auf seinen Sitzungen am 28. Januar und 11. Februar 1976 den abgaberechtlichen Teil der Baugesetznovelle einschließlich der alternativen steuerrechtlichen Vorschläge der Ausschußminderheit behandelt. Er hat mehrheitlich empfohlen, die steuerrechtlichen Vorschläge der Ausschußminderheit abzulehnen und im übrigen die Bestimmungen über den Ausgleichsbetrag in der vom Ausschuß beschlossenen Fassung anzunehmen. Wegen seiner Empfehlungen im einzelnen wird auf Ziffer II Nr. 12 Buchstabe a des Berichts verwiesen.

## 6. Votum des federführenden Ausschusses

Die vom federführenden Ausschuß insgesamt mehrheitlich empfohlene Fassung des Gesetzentwurfs entspricht grundsätzlich der Konzeption der Regierungsvorlage, die freilich nicht zuletzt aufgrund der Anhörungs- und Planspielergebnisse noch erhebliche Änderungen, Verbesserungen und Erweiterungen erfahren hat.

Gegenüber der Regierungsvorlage ist die vom Ausschuß empfohlene Fassung darüber hinaus unter anderem noch insoweit erweitert worden, als auch die Änderung des 7. Teils des Bundesbaugesetzes über Aufgaben und Organisation der Gutachterausschüsse sowie die Anpassung des Städtebauförderungsgesetzes einbezogen wurden.

Auch wenn die Ausschußminderheit der CDU/CSU der Gesetzesvorlage insgesamt nicht zugestimmt hat, so haben die Einzelberatungen zu den verschiedenen Regelungsbereichen dennoch ein breites Maß an Übereinstimmung im Ausschuß gebracht. Mit Ausnahme der Vorschriften über die Veräußerungspflichten der Gemeinde nach §§ 26, 89, der Zuständigkeitsregelung des § 147 Abs. 1 a sowie des abgaberechtlichen Teils der Baugesetznovelle und der dadurch bedingten Folgeänderungen und Überleitungsvorschriften sind alle übrigen Vorschriften weitestgehend einvernehmlich gebilligt worden. Bei den wenigen Mehrheitsentscheidungen zum allgemeinen Planungsrecht und zum Planungsinstrumentarium waren die Mehrheiten dabei überwiegend fraktionsübergreifend.

Das Gesetz soll zum 1. Januar 1977 in Kraft treten.

## II. Grundzüge des Gesetzentwurfs

### 1. Zielsetzung und Ausgangssituation

Die Novellierung des Bundesbaugesetzes hat im wesentlichen zum Ziel,

- das Planungsrecht der Gemeinden zu verbessern, ihre Planungsbefugnisse zu verstärken sowie ihre Möglichkeiten zur Durchsetzung ihres Planungswillens zu erweitern,
- gleichzeitig die Bürger stärker und frühzeitiger am Planungsgeschehen zu beteiligen und schließlich
- die durch öffentliche Leistungen bewirkten Bodenwertsteigerungen wieder teilweise für die Allgemeinheit in Anspruch zu nehmen,

um dadurch die Neutralität der Planung zu gewährleisten, Nutzungskonflikte interessenneutral lösen zu können, einen Vorteilsausgleich herbeizuführen, die Bodenmobilität zu erhöhen, die Bodenpreisentwicklung zu dämpfen und damit insgesamt die Voraussetzungen für einen den gewandelten Anforderungen gerecht werdenden künftigen Städtebau zu schaffen.

Der Ausschuß stimmt nach dem Ergebnis seiner Beratungen bei allen Unterschieden in Detailfragen und zu einzelnen Regelungsbereichen, vor allem des abgaberechtlichen Teils, in diesen Grundzielen ebenso überein, wie er sich in der Beurteilung der gegenwärtigen Ausgangssituation im Städtebau und auf dem Bodenmarkt einig ist.

Zwar hat sich das geltende Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 in wesentlichen Teilen bewährt. Auch wäre es, wie sich in den Planspielen und Anhörungen gezeigt hat, in vielen Fällen möglich gewesen,

bei einer entschlossenen Anwendung seiner Instrumentarien städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern. Ebenso unbestritten haben aber andererseits die Instrumentarien des Bundesbaugesetzes nicht ausgereicht, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, die Funktionsfähigkeit des Baubodenmarktes angesichts der bestehenden Bodenknappheit und des gesteigerten Flächenbedarfs aufrechtzuerhalten, aufgetretene Nutzungskonflikte jeweils interessen- und wertneutral zu lösen und insbesondere spekulative Bodenpreiserhöhungen zu verhindern. Diese Unzulänglichkeiten verbunden mit den seit der Verabschiedung des Bundesbaugesetzes im Jahre 1960 eingetretenen grundlegenden Veränderungen der städtebaulichen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse in den Gemeinden einerseits sowie den gewandelten Anforderungen an den künftigen Städtebau andererseits machen nach der einmütigen Auffassung des Ausschusses die Fortentwicklung des Bundesbaugesetzes unabweisbar.

Die Tatsache, daß inzwischen die hektische Wiederaufbauphase der Nachkriegszeit abgeschlossen ist und sich gegenwärtig sowohl die allgemeine konjunkturelle Lage wie auch die Bodenpreisentwicklung beruhigt haben, steht dabei nach Ansicht des Ausschusses der notwendigen Fortentwicklung des Bau- und Bodenrechts im gegenwärtigen Zeitpunkt nicht entgegen. Im Gegenteil, die zukünftigen städtebaulichen Aufgaben, die in erster Linie in der Stadterneuerung und in der Stadterhaltung, in zweiter Linie in der Entwicklung neuer Stadtgebiete liegen, fordern die Fortentwicklung des Bau- und Bodenrechts. Nachdem mit dem Erlaß des Städtebauförderungsgesetzes vom 27. Juli 1971 aber bereits ein räumlich und zeitlich begrenztes Sonderrecht für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen geschaffen wurde, das dieser Aufgabenstellung jedenfalls für Teilbereiche Rechnung trägt, hält es der Ausschuß im übrigen auch für unerläßlich, gleichgerichtete Instrumentarien in das allgemeine Baurecht zu übertragen, um damit gleichzeitig die bestehenden Disparitäten des Bau- und Bodenrechts abzubauen, die einer dauernden gleichgewichtigen Entwicklung der Städte entgegenstehen.

Der Ausschuß hätte es insgesamt für wünschenswert gehalten, wenn die notwendige Fortentwicklung des Bau- und Bodenrechts nicht in Stufen, sondern in einem einheitlichen Gesetzesverfahren beispielsweise auch unter Einbeziehung des Erschließungsbeitragsrechts und des Umlegungsrechts hätte durchgeführt werden können. Für eine Gesamtnovellierung hätte indessen nicht die seit der ersten Lesung der Baugesetznovelle am 27. September 1974 für diese Legislaturperiode noch zur Verfügung stehende Beratungszeit ausgereicht. Der Ausschuß hält deshalb in der nächsten Legislaturperiode die abschließende Novellierung und Bereinigung des Städtebaurechts in allen relevanten Bereichen für notwendig.

Der Ausschuß ist sich im übrigen bewußt, daß die verbesserten und verfeinerten Planungsmöglichkeiten der Gemeinden wie z. B. die erweiterte Bür-

gerbeteiligung unter Umständen längere und umfangreichere Planaufstellungsverfahren zur Folge haben werden. Er hält diese Folge jedoch keineswegs für nachteilig. Vielmehr sieht er darin die Chance zu einer allgemein als notwendig und wünschenswert gehaltenen gründlicheren, bedarfs- und zukunftsgerichteten Planung, die den jeweiligen wirtschaftlichen, sozialen, gesellschaftlichen und städtebaulichen Interessen umfassend Rechnung trägt. Im übrigen haben die Planspiele gezeigt, daß bereits heute Gemeinden das tun, was nach der Novelle im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung verlangt wird.

## 2. Bauleitplanung und gemeindliche Planungshoheit

Der Ausschuß bekannte sich nachdrücklich und uneingeschränkt zu dem Ziel der Baugesetznovelle, das gemeindliche Planungsrecht und die gemeindlichen Planungsbefugnisse zu verbessern und zu erweitern und die Gemeinden gleichzeitig zu einer verstärkten Bauleitplanung anzuhalten. Der Ausschuß folgt bei diesem Regelungsbereich durchgehend den Vorschlägen der Regierungsvorlage. Dies gilt ebenso hinsichtlich der Verpflichtung der Gemeinden zur Aufstellung von Bauleitplänen, soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3), wie hinsichtlich der bei der Bauleitplanung im einzelnen zu berücksichtigenden Belange (§ 1 Abs. 5) oder der verbesserten und erweiterten Möglichkeiten, in den Bauleitplänen Nutzungen differenzierter festzusetzen, um Fehlnutzungen leichter ausschließen zu können (§§ 5, 9).

Der Ausschuß hat sich auch im Grundsatz zu der im Regierungsentwurf enthaltenen Entwicklungsplanung bekannt. Denn die Gemeinden kommen heute nicht mehr ohne eine zukunftsgerichtete Entwicklungsplanung aus. Um jedoch den vom Bundesrat und in den Planspielen und Anhörungen vorgebrachten Bedenken Rechnung zu tragen, damit werde eine unerwünschte und unpraktikable dritte Planungsstufe geschaffen, empfiehlt der Ausschuß, § 1 a der Regierungsvorlage zu streichen und die Verzahnung der Bauleitplanung mit der gemeindlichen Entwicklungsplanung, die in der Praxis weitgehend vorhanden ist und für wünschenswert angesehen wird, in gleicher Weise wie die Verklammerung der Bauleitplanung mit der überregionalen Raumordnung und Landesplanung systematisch in den § 1 über die Grundsätze der Bauleitplanung einzuordnen. Dadurch bleibt die Zweistufigkeit der Bauleitplanung in Form von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan voll aufrechterhalten. Andererseits werden aus der Existenz der gemeindlichen Entwicklungsplanung die notwendigen gesetzlichen Konsequenzen im Verhältnis zur Bauleitplanung gezogen.

Neben der Erweiterung und Verbesserung der gemeindlichen Planungsbefugnisse lag dem Ausschuß ganz besonders daran, auch die Planungshoheit der Gemeinden zu stärken. Unter anderem griff er deshalb nicht den Vorschlag des Bundesrates auf, wonach die Gemeinden nicht nur aus den örtlichen



Gegebenheiten der städtebaulichen Entwicklung zur Aufstellung von Bauleitplänen verpflichtet sein sollten, sondern auch dann, wenn sich dies aus den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ergeben sollte Nummer 3 der Stellungnahme des Bundesrates. Nach Auffassung des Ausschusses wäre diese Regelung, die in der Praxis einem Planungsgebot gleichgekommen wäre, geeignet, auf Dauer die gemeindliche Planungshoheit und ihr Selbstverwaltungsrecht auszuhöhlen. Die Anpassungsverpflichtung der gemeindlichen Bauleitplanung an die Raumordnung und Landesplanung ist ausreichend, um die notwendige Abstimmung der Bauleitplanung mit der Landesplanung sicherzustellen.

Der Ausschuß hat auch nicht den Vorschlag des Bundesrates weiterverfolgt, durch eine Änderung des § 4 Abs. 8 herauszustellen, daß die landesgesetzliche Bildung von Planungsverbänden und die Übertragung von Aufgaben nach dem Bundesbaugesetz sowie dem Städtebauförderungsgesetz auf diese auch dann zulässig ist, wenn die Gemeinden an deren Willensbildung nicht beteiligt sind.

Die Frage einer Änderung des § 4 Abs. 8 und die damit im Zusammenhang stehende Ergänzung des § 147 Abs. 1 a, die gleichfalls auf einen Vorschlag des Bundesrates zurückgeht, hat den Ausschuß sehr intensiv beschäftigt. Er hat im Verlauf der Beratungen vom Innen- und Rechtsausschuß ein Sondervotum zu den kommunalverfassungsrechtlichen und kommunalpolitischen Auswirkungen der in Aussicht genommenen Änderungen erbeten.

Die Ausschlußmehrheit hatte zunächst mit Änderungsantrag vom 15. Mai 1975 die Modifizierung des vom Ausschuß insgesamt als zu weitgehend angesehenen Bundesratsvorschlages zu § 4 Abs. 8 insoweit vorgeschlagen, als nicht jede städtebauliche Aufgabe der Gemeinden, sondern nur die Flächennutzungsplanung auf eine andere kommunale Körperschaft übertragbar sein sollte, an deren Willensbildung die Gemeinde nicht beteiligt ist, bei der aber das Beschlußorgan aus unmittelbaren Wahlen hervorgeht.

Die Ausschlußminderheit hatte sich gegen diesen Änderungsvorschlag ausgesprochen, weil er nach ihrer Ansicht nicht mit Artikel 28 Abs. 2 GG vereinbar sei und im übrigen dafür kein gesetzliches Regelungsbedürfnis bestehe.

Zwar hatte der Innenausschuß auf der Grundlage einer gutachtlichen Äußerung des Bundesministers des Innern vom 26. September 1975, die mit Schreiben vom 20. November 1975 an den Rechtsausschuß noch präzisiert wurde, die Verfassungsmäßigkeit des Änderungsantrages der Ausschlußmehrheit vom 15. Mai 1975 bestätigt und seine Annahme empfohlen. Doch hat die Ausschlußmehrheit ihren Änderungsantrag schließlich doch nicht mehr aufrechterhalten, nachdem sich vor allem auch die kommunalen Spitzenverbände nachdrücklich aus allgemeinen kommunalpolitischen und kommunalverfassungsrechtlichen Gründen dagegen ausgesprochen hatten.

Die von der Ausschlußmehrheit empfohlene Ergänzung des § 147 Abs. 1 a sieht dagegen entspre-

chend dem Bundesratsvorschlag vor, daß durch Landesgesetz sämtliche städtebaulichen Aufgaben auf im Zusammenhang mit der Verwaltungsreform neu geschaffene gesetzliche Gemeindegemeinschaften übertragen werden können. Die Ausschlußminderheit sprach sich auch hier dafür aus, die Aufgabenübertragung auf die Flächennutzungsplanung zu beschränken.

Der Ausschuß hat im übrigen ausdrücklich klargestellt, daß die Gemeinde in jedem Fall der Aufstellung der Bauleitplanung durch andere Planungsträger zu beteiligen ist. Durch die einmütig beschlossene Anfügung eines neuen Absatzes 9 in § 4 wird vorgeschrieben, daß die Planungsverbände, denen die Befugnis zur Aufstellung von Bauleitplänen nach § 4 übertragen wird, vor der Beschlußfassung die Stellungnahme der Gemeinden einholen müssen. Bei einer Aufgabenübertragung nach § 147 Abs. 1 a ist gleichzeitig mit zu regeln, wie die Gemeinden an der Aufgabenerfüllung mitwirken.

### 3. Bürgerbeteiligung und Sozialplanung

Eines der zentralen und vom gesamten Ausschuß uneingeschränkt unterstützten Anliegen der vorliegenden Baugesetznovelle ist es, als Gegengewicht zu den erweiterten Planungsbefugnissen und Eingriffsrechten der Gemeinden diese zu verpflichten, die Bürger vermehrt und verstärkt an den gemeindlichen Planungsentscheidungen teilhaben zu lassen sowie vor negativen Auswirkungen der Planung möglichst von vornherein durch geeignete Maßnahmen zu schützen, vermeidbare Benachteiligungen aber auszuschließen. Der notwendigen Regelung der Bürgerbeteiligung im Bundesbaugesetz steht dabei nicht entgegen, daß in der heutigen Praxis der gemeindlichen Bauleitplanung wie auch in den meisten übrigen Bereichen gemeindlichen Tätigwerdens die eingehende Information und Beteiligung der Bürger schon fast selbstverständlich geworden ist. Die gesetzliche Regelung der Bürgerbeteiligung im Bundesbaugesetz ist erforderlich, um der bisherigen Entwicklung Rechnung zu tragen und die sehr unterschiedliche Praxis in gewissem Rahmen auf einheitliche Rechtsgrundlagen zu stellen.

#### a) Bürgerbeteiligung

Der Ausschuß hat die Vorschrift über die Bürgerbeteiligung gegenüber der Regierungsvorlage ver selbstständig (§ 2 a), um auch insoweit ihre Bedeutung hervorzuheben, und sie aufgrund der Anhörungen und Planspielergebnisse modifiziert. In die Vorschrift über die Bürgerbeteiligung sind im übrigen gleichzeitig die bisherigen Bestimmungen über die Auslegung der Bauleitpläne systematisch eingebaut, so daß künftig das Verhältnis der Gemeinde zu den Bürgern bei der Planaufstellung in einer Vorschrift überschaubar zusammengefaßt ist. Außerdem ist ein vereinfachtes Verfahren für die Behandlung von Masseneingaben vorgesehen. Die Gemeinde kann, wenn mehr als 100 Anregungen und Bedenken mit wesentlich gleichem Inhalt eingehen, das Ergebnis der Prüfung dadurch mitteilen, daß sie den Petenten die Einsichtnahme in das Prüfungsergebnis ermöglicht.

Sachlich ist der Ausschuß der Regierungsvorlage insoweit gefolgt, als die Gemeinden grundsätzlich zur Bürgerbeteiligung verpflichtet sind. Die insoweit vom Bundesrat, den kommunalen Spitzenverbänden und von anderen Anhörungsteilnehmern empfohlene Soll-Vorschrift wäre nach Ansicht des Ausschusses nicht der Bedeutung und dem Prinzip der Bürgerbeteiligung gerecht geworden. Der Ausschuß hat jedoch Bedenken wegen eines unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwandes insofern Rechnung getragen, als die Gemeinden in Bagatellfällen, bei der Änderung oder Ergänzung von Flächennutzungsplänen, bei Bebauungsplänen auch im Falle der Aufstellung oder Aufhebung, wenn die Auswirkungen auf das Plangebiet bzw. die Nachbargebiete gering sind, durch Beschluß des nach den Gemeindeordnungen zuständigen Organs von der Bürgerbeteiligung absehen kann.

Zur Form der Bürgerbeteiligung ist es der Gemeinde freigestellt, Art und Weise sowie den Zeitpunkt der Bürgerbeteiligung durch Beschluß festzulegen. Gegenüber der Regierungsvorlage hat der Ausschuß die Form der Bürgerbeteiligung indessen insoweit qualitativ verändert, als die Gemeinde verpflichtet wird, ihre Planungsvorstellungen möglichst frühzeitig „öffentlich darzulegen“ und allgemein Gelegenheit „zur Äußerung und zur Erörterung“ zu geben. Nach der Regierungsvorlage war im allgemeinen die möglichst frühzeitige Unterrichtung und die Gewährung einer Gelegenheit zur Äußerung vorgeschrieben. Gefolgt ist der Ausschuß jedoch teilweise den Vorschlägen des Bundesrates, indem er bestimmt hat, daß bei der Darlegung der Planvorstellungen nur solche alternativen Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen sind, die auch tatsächlich in Betracht kommen.

Der Ausschuß geht im übrigen davon aus, daß die kommunalen Vertretungskörperschaften grundsätzlich selbst bestimmen, wie die Bürgerbeteiligung vor sich gehen soll und daß diese Aufgabe nicht allein den Gemeindeverwaltungen überlassen bleibt.

#### *b) Sozialplanung*

Auch hinsichtlich der Verpflichtung der Gemeinden zur Sozialplanung (§ 13 a) hat der Ausschuß im wesentlichen die Regierungsvorlage übernommen und nicht den Vorschlag des Bundesrates sowie Anregungen aus den Planspielen und öffentlichen Anhörungen aufgegriffen, die Sozialplanung systematisch bei den Verwirklichungsgeboten oder der Bürgerbeteiligung einzuordnen. Nach Ansicht des Ausschusses kommen nämlich auch unabhängig von dem Erlaß von Plandurchsetzungsgeboten soziale Maßnahmen bei der Verwirklichung eines Bebauungsplans in Betracht. Im übrigen soll sich die Gemeinde bereits bei der Aufstellung von Bebauungsplänen über deren soziale und wirtschaftliche Auswirkungen klarwerden. Die systematische Zusammenfassung der Sozialplanung mit der Bürgerbeteiligung kommt aber abgesehen von den unterschiedlichen Adressaten, an die sie sich richten, auch deshalb nicht in Betracht, weil die Sozialplanung nur auf die Durchführung von Bebauungsplänen bezogen ist, während die Bürgerbeteiligung

bereits zu dem frühestmöglichen Zeitpunkt einer beabsichtigten Flächennutzungsplanung erfolgen soll.

Dadurch, daß in der vom Ausschuß beschlossenen Fassung entsprechend der Regierungsvorlage zwei Handlungsstufen unterschieden werden (Grundsätze für soziale Maßnahmen einerseits und Sozialplan andererseits), je nachdem, ob es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplans oder dessen Durchführung handelt, wird erreicht, daß die Gemeinde schon zu einem Zeitpunkt konkrete soziale Maßnahmen vorbereitet, zu dem die Verwirklichung eines Bebauungsplans und eventuelle nachteilige Auswirkungen überhaupt noch nicht im einzelnen abzusehen sind. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans hat die Gemeinde zunächst lediglich in der Vorbereitungsstufe allgemeine Grundsätze für soziale Maßnahmen zu entwickeln, sofern sich der Bebauungsplan nachteilig auf die im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken kann. Erst wenn dann die Verwirklichung des Bebauungsplans konkret bevorsteht und sich daraus erhebliche Benachteiligungen ergeben, muß die Gemeinde in einer zweiten Handlungsstufe mit den Planbetroffenen u. U. in Erörterungen über den Ausgleich oder die Milderung dieser Benachteiligungen eintreten und die betroffenen Bürger entsprechend beraten.

Unabhängig von dieser allgemeinen Verpflichtung zur Sozialplanung ist im Zusammenhang mit dem Erlaß der einzelnen Verwirklichungsgebote noch einmal durch § 39 a eine selbständige Erörterungs- und Beratungspflicht über die Durchführung der Gebote im konkreten Fall vorgesehen.

#### **4. Instrumentarien zur Planverwirklichung**

In der bisherigen Bodenreformdiskussion ist stets das Fehlen geeigneter Handhaben zur Durchsetzung des gemeindlichen Planungswillens und zu einer stärkeren Einflußnahme auf eine beschleunigte Planverwirklichung als entscheidender Mangel des geltenden Bundesbaugesetzes beklagt worden. Der Ausschuß stimmt grundsätzlich überein, die Plandurchsetzungsgebote des Städtebauförderungsgesetzes auf das allgemeine Baurecht zu übertragen, wenn auch gegen einzelne Gebote und ihre rechtliche Ausgestaltung in der Regierungsvorlage zum Teil Vorbehalte geltend gemacht wurden.

Das Schwergewicht der sehr eingehenden Ausschußberatungen über die inhaltliche Ausgestaltung der Verwirklichungsgebote galt dem Bemühen, die Ausübungsvoraussetzungen rechtsstaatlich einwandfrei zu bestimmen, ihre Anwendung bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit auszuschließen bzw. einzuschränken sowie ihr Verhältnis zur Sozialbindung des Eigentums und zur Enteignung klarzustellen. Insbesondere im Zusammenhang mit diesen Fragen sind gegen die Verwirklichungsgebote in der Fassung der Regierungsvorlage im Verlauf der Anhörungen aus verfassungsrechtlicher Sicht Bedenken geltend gemacht worden, sie seien wegen ihrer Anbindung lediglich an das Vorliegen eines öffentlichen Interesses zu weitgehend.

In der vom Ausschuß empfohlenen Fassung wird zunächst eindeutig klargestellt (§ 39 a), daß die Verwirklichungsgebote nur dann angeordnet werden dürfen, wenn die alsbaldige Durchführung der angeordneten Maßnahmen aus ausschließlich städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Andere z. B. wohnungswirtschaftliche oder wohnungspolitische Gründe, die die Anordnung eines Gebots zweckmäßig erscheinen lassen, kommen nicht in Betracht. Andererseits bleiben die Möglichkeiten, aufgrund anderer Vorschriften vergleichbare Maßnahmen anordnen zu können, unberührt.

Beim Bau- und Nutzungsgebot hat der Ausschuß darüber hinaus neben den bereits in der Regierungsvorlage vorgesehenen Abwendungsmöglichkeiten (Übernahmeanspruch) noch insoweit einen Ausschußtatbestand eingebaut, als von dem Erlaß dieser Gebote abzusehen ist, wenn einem Eigentümer generell die Durchführung aus objektiven wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten ist (§ 39 b Abs. 1 Satz 2, § 39 c Abs. 1 Satz 2). Die Fassung, daß die alsbaldige Durchführung der Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein muß, läßt eine der Eingriffsintensität entsprechende Auslegung der im Einzelfall an die Anordnungsvoraussetzungen anzulegenden Maßstäbe zu. Wenn einem bestimmten Eigentümer die Durchführung aus in seiner Person liegenden wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten ist, kann er die Übernahme des Grundstücks verlangen. Als Sanktionsmöglichkeit zur Durchsetzung eines Bau- oder Nutzungsgebots steht der Gemeinde die Enteignung offen, wenn der Eigentümer weder die angeordnete Maßnahme durchführt noch die Übernahme des Grundstücks verlangt.

Ein Antrag der Ausschußminderheit, den Erlaß des Baugebotes und des Nutzungsgebotes nur dann zuzulassen, wenn dies aus Gründen des Allgemeinwohls erforderlich ist, fand keine Mehrheit. Die Ausschußmehrheit vertrat demgegenüber die Auffassung, daß die Verwirklichungsgebote im Verhältnis zur Enteignung die schwächeren Eingriffsmöglichkeiten darstellen sollten, um ein abgestuftes System der gemeindlichen Eingriffsrechte zu schaffen. Sie könnten und müßten daher auch an geringere Tatbestandsvoraussetzungen geknüpft werden als die Enteignung. Im übrigen seien die städtebaulichen Gründe nach § 39 a durchaus im Sinne des Gemeinwohlerfordernisses auslegbar, wenn dies deshalb rechtlich geboten sei, weil die Anordnung, wie z. B. beim Abbruchgebot, von vornherein enteignende Wirkung habe. Die städtebaulichen Gründe enthielten wie das Gemeinwohlerfordernis das allgemein dem Städtebaurecht innewohnende Abwägungsgebot. Schließlich würden im Ergebnis in der Praxis kaum Unterschiede zwischen den städtebaulichen Gründen und den Anforderungen festzustellen sein, die sich aus dem Gemeinwohl ergeben. Die Gebote hielten sich häufig im Rahmen der Sozialbindung. Sie von vornherein an das Allgemeinwohl zu binden, würde die Auslegung nahelegen, daß sie sich in allen Fällen im Rahmen des Enteignungsrechts und damit der enteignungsrechtlichen Zulässigkeit halten müßten.

Der Ausschuß hält die Gebote im einzelnen für notwendig, um die künftigen städtebaulichen Aufgaben insbesondere der Stadterhaltung und Stadterneuerung sachgerecht bewältigen zu können, wie auch insgesamt im Hinblick auf die strengen Ausübungsvoraussetzungen sowie die verschiedenen Abwendungsmöglichkeiten für ausgewogen und vertretbar. Besondere Bedeutung mißt der Ausschuß in diesem Zusammenhang dem Nutzungsgebot (§ 39 c), dem Modernisierungsgebot, das nach der Ausschußfassung die Instandsetzung einschließt (§ 39 e), sowie der Abbruchgenehmigung (§ 39 h) bei, bei denen insbesondere der städtebauliche Erhaltungsgedanke auch im Hinblick auf die Erhaltung bestimmter Stadtstrukturen vom Ausschuß stärker hervorgehoben wurde. Diese Gebotsmöglichkeiten sind in Verbindung mit den zunehmenden Bemühungen der Modernisierungsförderung und der Städtebauförderung zu sehen.

In der Einzelabstimmung zu den Verwirklichungsgeboten wurden das Baugebot und das Nutzungsgebot mehrheitlich, der übrige Gebotsteil einmütig gebilligt.

Durch die Übernahme der Plandurchsetzungsgebote in das allgemeine Baurecht sind die entsprechenden Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes entbehrlich, so daß sie gestrichen werden. Auf Ziffer II Nr. 14 dieses Berichts wird verwiesen.

##### 5. Sicherung der Infrastruktur

Nach dem geltenden Bundesbaugesetz ist ein Bauvorhaben, wenn die übrigen baurechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind, grundsätzlich zulässig und zu genehmigen, sofern die Erschließung wie z. B. Straßenanschluß, Versorgung mit Licht, Wasser und Kanalisation gesichert ist. Rechtliche Handhaben, die Genehmigung von Bauvorhaben vom Vorhandensein ausreichender weiterer Infrastruktureinrichtungen abhängig zu machen, um dadurch die Durchführung einer Bebauung mit den notwendigen Folgemaßnahmen abzustimmen, bestehen bisher nicht. Um künftig städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenwirken zu können, wie sie bisher häufig aus einer im Verhältnis zur vorgesehenen oder vorhandenen Bebauung verspäteten oder unzureichenden Infrastrukturausstattung mit Einrichtungen des sozialen und kulturellen Gemeinbedarfs herrührten, hielt es der Ausschuß übereinstimmend für erforderlich, den Gemeinden die Möglichkeit einzuräumen, sowohl bei der Erstaussweisung von Baugebieten als auch innerhalb bestehender Baugebiete die Zulässigkeit der weiteren Bebauung von der vorherigen Durchführung von Infrastrukturmaßnahmen abhängig zu machen.

Der Ausschuß hat dabei die einzelnen Vorschläge der Regierungsvorlage zur Sicherung der Infrastruktur wesentlich verändert und umgestaltet. Nach der Regierungsvorlage sollte zunächst die Gemeinde selbst bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Möglichkeit erhalten, gleichzeitig auch Festsetzungen darüber zu treffen, daß eine bauliche Nutzung erst mit der Errichtung weiterer

über die Grunderschließung hinausgehender Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen zulässig ist (§ 9 Abs. 1 c). Weiter war vorgesehen, daß auch die Aufsichtsbehörde bei der Genehmigung des Bebauungsplans entsprechende Auflagen erteilen kann (§ 11 Satz 4). Schließlich sollte die Landesregierung die Möglichkeit erhalten, durch Rechtsverordnung die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung oder Einrichtung weiterer Wohn- und Arbeitsstätten in bestimmten Gemeinden oder Gemeindeteilen durch eine Entwicklungsgenehmigung zu erweitern (§ 34 a).

Der Ausschuß empfiehlt demgegenüber, die Vorschrift des § 9 Abs. 1 c der Regierungsvorlage, die im Prinzip beibehalten wird, sowie den Grundgedanken des § 34 a der Regierungsvorlage in einem neuen § 9 a zusammenzufassen. Nach dieser Bestimmung erhält allein die Gemeinde die Möglichkeit im Bebauungsplan oder durch Satzung festzulegen, daß eine bauliche Nutzung von der Errichtung bestimmter weiterer Infrastruktureinrichtungen abhängig ist. Das Institut der Entwicklungsgenehmigung des § 34 a hat der Ausschuß dabei zugunsten der Satzungsregelung aufgegeben, um die Planungshoheit der Gemeinden voll aufrechtzuerhalten.

Im übrigen schlägt der Ausschuß vor, die Festsetzungen zur Sicherung der Infrastruktur im Bebauungsplan oder durch Satzung auf vier Jahre mit einer Verlängerungsmöglichkeit von zwei Jahren zu befristen, wobei eine erneute Festsetzung grundsätzlich zulässig ist. Außerdem ist für den Fall eine Entschädigung vorgesehen, wenn nach Ablauf von sechs Jahren seit einer Festsetzung zur Sicherung der Infrastruktur eine ohne diese Festsetzung zulässige bauliche Nutzung nicht verwirklicht werden kann. Ein Antrag der Ausschußminderheit, die Pflicht zur entschädigungslosen Hinnahme der sich aus der Festsetzung ergebenden Beschränkungen auf vier Jahre zu begrenzen, fand keine Mehrheit.

Hinsichtlich der Änderung des § 11 Satz 4 ist der Ausschuß unter redaktioneller Anpassung an den neuen § 9 a dem Vorschlag des Bundesrates gefolgt und hat klargestellt, daß die höhere Verwaltungsbehörde im Genehmigungsverfahren für die Bauleitplanung durch Auflagen im Sinne des § 6 Abs. 3 auf entsprechende Festsetzungen durch die Gemeinde hinwirken kann.

Nicht übernommen hat der Ausschuß dagegen den Vorschlag des Bundesrates zu § 11, die Genehmigung eines Bebauungsplans insbesondere dann zu versagen, wenn keine Aussicht besteht, daß die erforderliche Infrastruktur in absehbarer Zeit hergestellt werden kann. Mit der Ablehnung dieses Versagungsstatbestandes will der Ausschuß jedoch nicht ausschließen, daß die Genehmigungsbehörde wie bisher die Genehmigung eines Bebauungsplans weiterhin auch dann versagen kann, wenn er offensichtlich nicht realisiert werden kann und erkennbar die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde übersteigt.

## 6. Sicherung der Bauleitplanung

Die Regelungen zur Sicherung der Bauleitplanung, Veränderungssperre (§ 14) und Bodenverkehrsgenehmigung (§ 19), bleiben durch die Baugesetznovelle im Grunde unberührt. Die Regierungsvorlage sieht hier lediglich zur Verbesserung des Käuferschutzes eine Verklammerung beider Instrumentarien dahin gehend vor, daß die Bodenverkehrsgenehmigung auch dann versagt werden darf, wenn das Grundstück im Geltungsbereich einer Veränderungssperre liegt. Damit soll gewährleistet werden, daß nicht ein Käufer ein Grundstück erwirbt, das später wegen einer bereits bei Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung vorliegenden Veränderungssperre nicht bebaut werden darf.

Unter systematischer Einordnung dieses Versagungsgrundes in den § 20 hat der Ausschuß einstimmig diesen Vorschlag gebilligt.

Im übrigen hat er nicht den zum Teil auch von den kommunalen Spitzenverbänden unterstützten Vorschlag des Bundesrates aufgegriffen, die Vorschriften über den Bodenverkehr überhaupt zu streichen. Nach Ansicht des Ausschusses reichen die bisherigen Erfahrungen, die durchaus unterschiedlich sind, noch nicht aus, um eine sachgerechte Abwägung der mit diesen Regelungen verfolgten Interessen auf der einen Seite und dem erforderlichen Verwaltungsaufwand auf der anderen Seite zuzulassen und über die Beibehaltung oder Streichung dieser Bestimmungen entscheiden zu können. Die endgültige Entscheidung soll erst dann bei einer weiteren Novelle zum Bundesbaugesetz getroffen werden, wenn eine von der Bundesregierung angekündigte Sachstandsanalyse vorliegt.

## 7. Zulässigkeit der baulichen Nutzung / Bauen im Außenbereich

Einen breiten Raum nahmen im Ausschuß die Beratungen über die vorgesehenen Änderungen der Zulässigkeit des Bauens innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34) und im Außenbereich (§ 35) ein, die auch in den Planspielen, Anhörungen und in weiteren zahlreichen Eingaben und Stellungnahmen ein erhebliches und sehr unterschiedliches Interesse gefunden haben. Die vom Ausschuß einmütig empfohlenen Neufassungen des § 34 — Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile — sowie des § 35 — Bauen im Außenbereich — beinhalten sowohl gegenüber dem geltenden Recht wie im Verhältnis zur Regierungsvorlage weitgehende Änderungen. Bei seinen Entscheidungen zu § 35 ließ sich der Ausschuß dabei von der grundsätzlichen Zielsetzung leiten, die natürliche Eigenart der Landschaft zu erhalten und einer weiteren Zersiedlung entgegenzuwirken, gleichzeitig aber den wirtschaftlichen und strukturellen Entwicklungen der Landwirtschaft und ihren Anpassungsproblemen Rechnung zu tragen. So hat der Ausschuß in den § 35 auch ausdrücklich den Belang „Naturschutz und Landschaftspflege“ aufgenommen, der der Errichtung von Gebäuden im Außenbereich entgegengehalten werden kann.

*a) Bauen im Innenbereich*

Zum Bauen im Innenbereich schlägt der Ausschuß entsprechend der Regierungsvorlage zunächst eine Eingrenzung der bisherigen Zulässigkeitsvoraussetzungen vor. Ein Vorhaben soll zulässig sein, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbauter Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung unter Berücksichtigung der für die landschaftliche Umgebung charakteristischen Siedlungsstruktur einfügt und nicht — wie bisher — wenn es nach der vorhandenen Bebauung unbedenklich ist. Weiter dürfen dem Bauvorhaben nicht sonstige öffentliche Belange entgegenstehen; insbesondere müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet bleiben und darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Diese Bestimmung soll es ermöglichen, Vorhaben zu verhindern, die das äußere Erscheinungsbild der Gemeinde, insbesondere ihre die örtliche Eigenart bestimmende und prägende Bauweise, beispielsweise ein historisches Stadtbild, beeinträchtigen.

Soweit damit eine Aufhebung oder wesentliche Änderung einer bisher zulässigen Nutzung verbunden ist, sieht Artikel 3 § 11 Abs. 2 eine Entschädigung vor.

Im übrigen empfiehlt der Ausschuß über die bisherige Vorschrift des § 34 und die Regierungsvorlage hinaus, daß die Gemeinden die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile oder Teile davon durch Satzung festlegen können, die der aufsichtlichen Genehmigung bedarf. In den Geltungsbereich der Satzung können dabei auch Grundstücke einbezogen werden, durch die der im Zusammenhang bebaute Ortsteil abgerundet wird, wenn dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und die zulässige Nutzung bestimmt werden kann. Dieser Regelung, die auf einen Vorschlag der Ausschußminderheit zurückgeht, haben die kommunalen Spitzenverbände zugestimmt.

Die Satzungsregelung soll es nach der einmütigen Auffassung des Ausschusses ermöglichen, Zweifelsfälle hinsichtlich der Frage, ob ein Grundstück zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehört oder nicht, durch Entscheidung der Gemeinde zu klären. Darüber hinaus können Grundstücke in den Satzungsbereich einbezogen werden, die den im Zusammenhang bebauten Ortsteil abrunden. Einer mißbräuchlichen Anwendung der Satzungsregelung, die der Ausschuß im übrigen nicht befürchtet, kann im Wege der Rechtskontrolle der Satzung durch die Aufsichtsbehörde begegnet werden.

Im übrigen geht der Ausschuß davon aus, daß die Gemeinden künftig vermehrt und verstärkt Bauleitplanung betreiben und daher die Bestimmung des § 34 künftig in weit geringerem Umfang als bisher zum Tragen kommen wird.

*b) Bauen im Außenbereich*

Zum Bauen im Außenbereich hat der Ausschuß zunächst entsprechend der Regierungsvorlage den Privilegierungstatbestand um die Möglichkeit der

Errichtung von Altenteilerhäusern auch für den Fall erweitert, daß der landwirtschaftliche Betrieb inzwischen aufgegeben ist. Bereits nach geltendem Recht sind Altenteilerhäuser zulässig, wenn sie Bestandteil des landwirtschaftlichen Betriebes sind und diesem dienen. Die Zulässigkeit entfällt jedoch, wenn der landwirtschaftliche Betrieb aufgegeben ist. Das geltende Recht hat in der Landwirtschaft bei dem anhaltenden strukturellen Anpassungsprozeß deshalb zu Schwierigkeiten und Unzuträglichkeiten geführt, weil die Landwirte regelmäßig erst dann ihren Hof und damit zu spät übergeben, wenn ein Altenteilerhaus tatsächlich errichtet ist. Denn bei einer Hofaufgabe durch den Nachfolger kann der übergabende Landwirt das Altenteilerhaus selbst dann nicht mehr errichten, wenn es im Übergabevertrag vereinbart ist.

Der neue Privilegierungstatbestand beseitigt diese Schwierigkeiten, indem er im Ergebnis die Errichtung von Altenteilerhäusern unter bestimmten Voraussetzungen über den allgemeinen landwirtschaftlichen Privilegierungstatbestand hinaus verlängert. Die Regelung bedeutet deshalb auch keine Zersiedlung der Landschaft. Denn einmal wäre ohnehin die Errichtung eines Altenteilerhauses zulässig gewesen. Zum anderen wird ausdrücklich klargestellt, daß ein Altenteilerhaus dann nicht mehr zulässig ist, wenn bereits ein solches im Zusammenhang mit der Hofstelle errichtet wurde.

Um eine mißbräuchliche Ausnutzung des neuen Privilegierungstatbestandes zu vermeiden und die Altenteilerhäuser auf Dauer ihrem ursprünglichen Nutzungszweck zu erhalten, schlägt der Ausschuß vor, die Errichtung eines Altenteilerhauses über die bereits in der Regierungsvorlage hinaus eingebauten Voraussetzungen noch von dem weiteren Erfordernis abhängig zu machen, daß rechtlich gesichert ist, daß die Fläche, auf die das Altenteilerhaus errichtet werden soll, nicht ohne das Hofgrundstück veräußert wird.

Der Ausschuß für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, der im übrigen die vorgesehenen Änderungen des § 35 insgesamt begrüßt, hat sich gegen diese Einschränkung ausgesprochen, weil sie nach seiner Auffassung der Zweckbestimmung des neuen Privilegierungstatbestandes widerspricht. Es sei nicht einzusehen, daß ein „Altenteilerhaus“ das rechtliche Schicksal eines „Hofgrundstücks“ teilen solle, das bereits aufgegeben sei und unter Umständen schon landwirtschaftsfremd genutzt werde.

Der federführende Ausschuß ist hingegen der Auffassung, daß der neue Privilegierungstatbestand so eng gefaßt werden muß, daß Umgehungen und Mißbräuche weitestgehend ausgeschlossen sind.

Die in der Regierungsvorlage zum Bauen im Außenbereich weiter vorgesehenen Erleichterungen für Nutzungsänderungen und für die Errichtung von Ersatzgebäuden hat der Ausschuß konkretisiert. Auch dabei ließ er sich einmal davon leiten, den strukturellen Anpassungsschwierigkeiten des ländlichen Raums und den damit verbundenen Wanderverlusten entgegenzuwirken. Zum anderen war es ihm besonders angelegen, die Möglichkeiten

zur Erhaltung von die Kulturlandschaft prägenden Gebäuden zu verbessern.

Bereits nach der Regierungsvorlage ist vorgesehen, daß für Zwecke der Landwirtschaft privilegierte und insbesondere auch landwirtschaftlich genutzte Gebäude anderen Nutzungen zugeführt werden können. Diese Möglichkeit wurde generell auf alle die Kulturlandschaft prägenden Gebäude im Außenbereich ausgedehnt, und zwar auch für den Fall, daß sie bereits aufgegeben sind. Die Landesregierungen sind dazu ermächtigt, durch Rechtsverordnung nähere Zulässigkeitsvoraussetzungen festlegen zu können. Außerdem wurde die bereits ebenfalls in der Regierungsvorlage vorgesehene Ersatzbauerlaubnis für eigengenutzte Wohngebäude, die nicht mehr gesunden Wohnanforderungen entsprechen und auch nicht mehr modernisierungsfähig sind, auf durch höhere Gewalt zerstörte Gebäude ausgedehnt. Geringfügige Erweiterungen oder Abweichungen vom bisherigen Standort sollen dabei zulässig sein. Geringfügige Erweiterungen sollen im übrigen auch im Zusammenhang mit der Modernisierung eines Wohngebäudes, auch soweit es der Fremdenbeherbergung dient, grundsätzlich zulässig sein.

Die Erweiterung der Ersatzbauerlaubnis für durch höhere Gewalt zerstörte Wohngebäude, für die sich auch der Niedersächsische Landtag nachdrücklich eingesetzt hat, soll es ermöglichen, in der bisherigen Praxis aufgetretene Härten künftig auszugleichen.

Die erweiterten Möglichkeiten für Nutzungsänderungen, bauliche Erweiterungen oder Ersatzbauten gelten freilich nicht unbeschränkt. Ihnen kann lediglich nicht entgegengehalten werden, daß sie den Darstellungen eines Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Alle übrigen in § 35 Abs. 3 genannten öffentlichen Belange können dagegen auch derartigen Vorhaben entgegengehalten werden.

Um möglichen Mißbräuchen zu begegnen, die — und dessen ist sich der Ausschuß bewußt — sich allerdings nicht generell von vornherein gesetzlich ausschließen lassen, sind in die Vorschrift bestimmte Sicherungen eingebaut. Die Genehmigungsbehörden werden im übrigen ausdrücklich gesetzlich ermächtigt, durch geeignete Maßnahmen auf eine dauernde zweckentsprechende Nutzung der privilegierten Vorhaben hinzuwirken.

## 8. Erweiterung der gemeindlichen Vorkaufsrechte

Das gemeindliche Vorkaufsrecht, das bisher ausschließlich als Mittel zur Sicherung der Bauleitplanung ausgerichtet ist, erfährt durch den vorliegenden Gesetzentwurf eine wesentliche Umgestaltung. Es soll aus seinen bisherigen engen räumlichen und sachlichen Grenzen herausgelöst und zu einem Instrument der Steuerung der gemeindlichen Bodenpolitik ausgestaltet werden.

Der Ausschuß hat die in der Regierungsvorlage im einzelnen vorgeschlagenen Erweiterungen der gemeindlichen Vorkaufsrechte insgesamt einmütig gebilligt und sie auf Vorschlag der Ausschußminderheit noch um ein besonderes Vorkaufsrecht zur Sicherung von städtebaulichen Erhaltungszielen ergänzt (§ 24 a). Dieses Vorkaufsrecht soll es der Gemeinde ermöglichen, in gleicher Weise wie durch das Institut der Abbruchgenehmigung des § 39 h durch die Ausübung des Vorkaufsrechts auf die Erhaltung einer bestimmten Stadtgestalt oder bestimmter Stadtstrukturen Einfluß nehmen zu können.

In der materiellen Ausgestaltung der einzelnen Vorkaufsrechte hat der Ausschuß sowohl die Anwendungsvoraussetzungen gegenüber der Regierungsvorlage näher konkretisiert, indem er sie grundsätzlich einer strengen Zweckbindung unterworfen hat, als auch die Abwendungsmöglichkeiten erweitert.

### a) Allgemeines Vorkaufsrecht

Entsprechend der Regierungsvorlage erhalten die Gemeinden einmal ein umfassendes Vorkaufsrecht an allen bebauten und unbebauten Grundstücken in den Gebieten, für die ein Bebauungsplan besteht oder seine Aufstellung beschlossen worden ist (§ 24).

Dieses allgemeine Vorkaufsrecht besteht als ein streng planakzessorisches Instrument nur an solchen Grundstücken, die von der Gemeinde zur Durchführung des Bebauungsplans benötigt werden oder in ein Verfahren zur Bodenordnung einbezogen sind. Nach den Empfehlungen des Ausschusses wird ausdrücklich vorgeschrieben, daß die Gemeinde bei der Ausübung dieses Vorkaufsrechts immer den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben hat, soweit dies nach dem Stand der Planung möglich ist. Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts wird ausdrücklich ausgeschlossen, wenn in Planaufstellungs- oder Umlegungsgebieten der Verwendungszweck noch nicht mit ausreichender Sicherheit bestimmt werden kann. Diese auf Vorschlag der Ausschußmehrheit beschlossene Einschränkung setzt demnach in Planaufstellungsgebieten einen bestimmten Grad der Planungsreife voraus, ehe das allgemeine Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann; inhaltlich gilt entsprechendes für die Umlegungszwecke, zu denen aber wie bisher die Erleichterung und Beschleunigung der Umlegung durch Bereitstellung geeigneten Grund und Bodens gehört.

Während nach der Regierungsvorlage vorgesehen war, daß der Erwerber das Vorkaufsrecht dadurch abwenden konnte, daß er sich schriftlich verpflichtete, das Grundstück binnen einer angemessenen Frist den baurechtlichen Festsetzungen entsprechend zu nutzen, empfiehlt der Ausschuß eine Erleichterung dieses Abwendungsrechts insoweit, als es genügen soll, daß der Erwerber erklärt und glaubhaft macht, bereit und in der Lage zu sein, das Grundstück zweckentsprechend zu nutzen.

*b) Besonderes Vorkaufsrecht für Bereiche mit städtebaulicher Entwicklung*

Über das allgemeine Vorkaufsrecht hinaus wird den Gemeinden entsprechend der Regierungsvorlage ein besonderes, durch Satzung zu begründendes Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken in solchen Bereichen mit besonderer Entwicklung eingeräumt, für die ein Bebauungsplan nicht besteht und die Aufstellung auch nicht beschlossen ist (§ 25). Dieses besondere Vorkaufsrecht, das den Gemeinden durch eine gezielte ausschließlich an städtebauliche Interessen orientierte Bodenvorratspolitik die Sicherung einer langfristigen geordneten städtebaulichen Planung und Entwicklung ermöglichen soll, wurde im Ausschuß eingehend beraten. Der Ausschuß teilt nicht die im Verlauf der Anhörungen gegen dieses Vorkaufsrecht erhobenen verfassungsrechtlichen Bedenken seiner mangelnden rechtlichen Bestimmtheit. Denn auch das besondere Vorkaufsrecht des § 25 räumt den Gemeinden kein abstraktes nicht an den gemeindlichen Bedürfnissen orientiertes Vorkaufsrecht zur allgemeinen Bodenbevorratung ein. Nach seiner gesetzlichen Ausgestaltung ist es vielmehr ausschließlich an städtebauliche Ziele, Zwecke und Bedürfnisse gebunden.

Seiner langfristigen Zielsetzung entsprechend konnte dieses besondere Vorkaufsrecht jedoch weder an die strengen Anforderungen der Zweckbestimmung gebunden werden wie das allgemeine Vorkaufsrecht noch konnte es in der gleichen Weise mit entsprechenden Abwendungsrechten ausgestattet werden. Es soll schon gerade zu einem Zeitpunkt ausgeübt werden können, in dem sich bestimmte längerfristige Planungsabsichten der Gemeinde noch nicht endgültig in konkrete Planungsvorstellungen gewandelt haben. Sobald die Gemeinde aber nach dem Stand der Planungen mit ausreichender Sicherheit den Verwendungszweck des Grundstücks bestimmen kann, ist er anzugeben. Im übrigen hat der Ausschuß unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zum Rückerwerbsrecht (Urteil vom 12. November 1974 1 BvR 32/68) den früheren Käufern eines Grundstücks, die in den Fällen des § 25 das Vorkaufsrecht nicht abwenden konnten, innerhalb der Veräußerungspflichten des § 26 einen Vorrang eingeräumt.

*c) Besonderes Vorkaufsrecht zum Erwerb von Austausch- oder Ersatzland*

Neben dem besonderen Vorkaufsrecht zur Sicherung der langfristigen städtebaulichen Entwicklung sieht die Baugesetznovelle noch ein besonderes Vorkaufsrecht zum Erwerb von Austausch- und Ersatzland vor, das im Ausschuß gleichfalls eingehend behandelt wurde (§ 25 a). Abgesehen von der vom Ausschuß empfohlenen Klarstellung, daß dieses Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden kann, wenn das Grundstück einem bestimmten Eigentümer in Erfüllung gesetzlicher Pflichten zur Verfügung gestellt werden soll, hat der Ausschuß schließlich einmütig unverändert die Fassung der Regierungsvorlage gebilligt. Die Ausschußminder-

heit hatte sich zunächst in gleicher Weise wie der Bundesrat für die Streichung dieser Bestimmung ausgesprochen.

Der Ausschuß stimmt überein, daß das besondere Vorkaufsrecht zum Erwerb von Austausch- oder Ersatzland nicht zur Bodenbevorratung ausgeübt werden darf oder wenn die Entschädigung in Ersatzland lediglich zweckmäßig erscheint. Vielmehr muß aufgrund eines konkreten Willensentschlusses der Gemeinde sicher sein, daß aufgrund gesetzlicher Verpflichtung ein bestimmtes Grundstück für einen bestimmten Eigentümer benötigt wird. Derartige Ersatzlandverpflichtungen ergeben sich aus der Neufassung des § 59 in der Umlegung, aus § 100 bei der Enteignung oder aus § 25 des Städtebauförderungsgesetzes.

Ein Vorschlag der Ausschußminderheit, dieses besondere Vorkaufsrecht ausdrücklich auch noch insoweit einzuschränken, daß die Befriedigung eines Ersatzlandanspruchs nicht aus gemeindeeigenem Grundbesitz möglich sein dürfe, wurde nicht übernommen. Dieser Grundsatz beherrscht nach Auffassung des Ausschusses das gesamte Vorkaufsrecht. Andernfalls rechtfertigen nicht Gründe des Allgemeinwohls seine Ausübung. Bei einer ausdrücklichen Übernahme dieses Grundsatzes in § 25 a hätte nicht in der späteren Rechtsanwendung der irriige Rückschluß ausgeschlossen werden können, dieser Grundsatz gelte nicht in gleicher Weise auch für die übrigen Vorkaufsrechte.

*d) Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten anderer*

Bereits nach geltendem Recht hat die Gemeinde die Möglichkeit, die ihr zustehenden Vorkaufsrechte zugunsten eines anderen (Begünstigter) auszuüben (§ 27). Der Ausschuß hat einmütig die Vorschläge der Regierungsvorlage gebilligt, die infolge der Erweiterung der Vorkaufsrechte auch die Ausdehnung des begünstigten Personenkreises vorsehen. Entsprechend seiner Grundentscheidung zur Erleichterung der Abwendungsrechte schlägt der Ausschuß über die Regierungsvorlage hinaus indessen auch bei der Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines anderen die Einfügung eines Ausschlußtatbestandes für den Fall vor, daß der Grundstückskäufer selbst bereit ist und die Gewähr bietet, den Vorkaufszweck zu verwirklichen.

Der Bundesrat hat zu dieser Bestimmung im übrigen gebeten zu prüfen, ob und inwieweit der Begünstigte, der den Vorkaufszweck nicht ausführt, angehalten werden kann, das Grundstück wieder herauszugeben. Der Ausschuß hält dieses Anliegen grundsätzlich für berechtigt. Da es dem Gesetzgeber aus verfassungsrechtlichen Gründen jedoch verwehrt ist, im nachhinein in die Bestandskraft wirksamer abgeschlossener und vollzogener Verträge einzugreifen, schlägt der Ausschuß vor, die Gemeinden gleichzeitig mit der Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines anderen zur Bestimmung einer Frist zu verpflichten, innerhalb der das Grundstück zweckentsprechend zu verwerten ist. Kommt der Begünstigte dieser Verpflichtung nicht nach, kann die Gemeinde die Enteignung des



Grundstücks zu ihren Gunsten oder zugunsten eines anderen Bauwilligen verlangen.

### 9. Erleichterung des Enteignungsverfahrens

Der Ausschuß hat die in der Regierungsvorlage im einzelnen vorgesehenen Vorschläge zur Erleichterung und Beschleunigung des Enteignungsverfahrens, abgesehen von einigen nicht ins Gewicht fallenden Verbesserungen und Klarstellungen, im wesentlichen unverändert übernommen und einmütig gebilligt. Hervorzuheben ist hier, daß ein Enteignungsverfahren bereits eingeleitet werden kann, bevor ein Bebauungsplan aufgestellt ist (§ 109). Wie bisher setzt jedoch auch künftig der Enteignungsbeschluß das Inkrafttreten des Bebauungsplans voraus. Einigungen oder Teileinigungen sind schon davor zulässig. Weiter werden die Arten der Entschädigung erweitert. Es soll die Möglichkeit eröffnet werden, mit Einverständnis der Betroffenen in Anlehnung an das geltende Recht die Entschädigung auch in Miteigentum an einem Grundstück, in grundstücksgleichen Rechten, in sonstigen dinglichen Rechten oder in Immobilienfondsanteilen zu gewähren. Es ist weiterhin vorgesehen, daß ein Ersatzlandanspruch auch in grundstücksgleichen Rechten erfüllt werden kann, wenn hierdurch den berechtigten Belangen des Betroffenen ausreichend Rechnung getragen wird. Die Voraussetzungen für die Verbindung von Enteignungsverfahren werden erweitert.

Schließlich ist vorgesehen, daß das Enteignungsverfahren in ein Verfahren über den Grund der Enteignung und ein Verfahren über die Höhe der Entschädigung getrennt werden kann (§ 112).

### 10. Veräußerungspflichten der Gemeinden

Die Beratungen über die Veräußerungspflichten der Gemeinden nach §§ 26, 89 haben im Ausschuß zu keinem einheitlichen Ergebnis geführt.

Die Veräußerungspflichten der Gemeinden korrespondieren unmittelbar zu den ihr mit diesem Gesetz eingeräumten erweiterten Erwerbsrechten. Nach Ansicht des Ausschusses kommt diesen Pflichten außerdem unter dem verfassungsrechtlichen Blickwinkel eine erhebliche Bedeutung zu, daß die Gemeinden mit den erweiterten Planungs- und Eingriffsmöglichkeiten eine weitgehende Bestimmungsgewalt über die Eigentumsverteilung und -gestaltung innerhalb des Gemeindegebiets erhalten, die ihrer Entsprechung durch verschärfte Privatisierungs- und Reprivatisierungsvorschriften bedarf. Der eigentumspolitische Bezug der gemeindlichen Planungshoheit kommt dabei bereits unmittelbar in dem bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Ziel der „Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung“ zum Ausdruck, das durch die Vorschriften der §§ 26, 89 konkretisiert wird.

Der Ausschuß stimmt nach dem Ergebnis seiner Beratungen insgesamt in der grundsätzlichen Zielsetzung beider Bestimmungen überein, daß

- die Gemeinden die im Wege des Vorkaufs- oder Enteignungsrechts erworbenen Grundstücke grundsätzlich alle wieder zum frühestmöglichen

Zeitpunkt zu privatisieren haben, sobald dieser mit dem Erwerb verfolgte Zweck gestattet,

- von der Veräußerungsverpflichtung nur solche Grundstücke ausgenommen sind, die für öffentliche Zwecke im Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplans oder für beabsichtigte städtebauliche Maßnahmen als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden, und dabei fiskalische Erwägungen der Gemeinde außer Betracht zu bleiben haben,
- der Grundsatz, daß der frühere Eigentümer für den Fall des späteren Wegfalls des Enteignungszwecks einen Rückübereignungsanspruch hat, auch auf das Vorkaufsrecht mit der Maßgabe übertragen wird, daß der frühere Grundstückserwerber einen Vorrang bei der Veräußerung nach § 26 erhält, wenn er bei der Ausübung des Vorkaufsrechts noch nicht die Abwendungsrechte geltend machen konnte oder der Vorkaufszweck entfallen ist,
- ansonsten nur solche Bewerber in Frage kommen, die glaubhaft machen, daß sie die Grundstücke binnen angemessener Frist zweckentsprechend nutzen werden,
- den Wünschen nach Übertragung vollen Grundeigentums grundsätzlich Rechnung zu tragen ist und im übrigen die Begründung vollen Grundeigentums bzw. von Erbbaurechten und Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz Vorrang vor den übrigen in § 89 Abs. 3 vorgesehenen Rechten hat.

Streitig blieb allein die Frage, ob die Gemeinden zur vorrangigen Begründung vollen Grundeigentums unabhängig von dem Vorliegen städtebaulicher Gegebenheiten verpflichtet werden sollen. Ein weiterer Streitpunkt war die Frage, ob für die Vergabe von Erbbaurechten eine Mindestdauer vorgeschrieben werden soll.

Die von der Ausschlußmehrheit empfohlene Fassung des § 89 Abs. 3 verpflichtet die Gemeinde, bei der Grundstücksprivatisierung die Rechtsform zu wählen, die eine wirtschaftliche und sachdienliche Verwirklichung der mit einer Bebauungsplanung verfolgten städtebaulichen Ziele ermöglicht. Im übrigen hat sie grundsätzlich den Wünschen auf Begründung vollen Grundstückseigentums oder von Erbbaurechten bzw. Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz Rechnung zu tragen.

Die Ausschlußminderheit, die befürchtet, daß die Gemeinden bei einer zu weitgehenden Dispositionsfreiheit bei ihrer Veräußerungsverpflichtung künftig dazu übergehen könnten, nur noch grundstücksgleiche Rechte und diese jeweils nur für kürzere Laufzeiten herzugeben, sprach sich dafür aus, bei der Reprivatisierung in jedem Fall die Wünsche der früheren Eigentümer auf die Übertragung vollen Grundeigentums zu berücksichtigen. Im übrigen sollte, ohne daß der Gemeinde eine Einflußmöglichkeit auf die Vergabe von Rechten eingeräumt werden sollte, jeweils Rechten nach einer vorangehenden Nummer in § 89 Abs. 3 der Vorzug vor den in den nachfolgenden Nummern genannten Rechten



gegeben werden. Bei der Vergabe von Erbbaurechten trat die Ausschlußminderheit für eine grundsätzlich 99jährige Befristung, ausnahmsweise auch für die Zulassung einer kürzeren Laufzeit ein, die dann jedoch grundsätzlich nicht unter 75 Jahre liegen soll.

Die Ausschlußmehrheit hielt diese Vorschläge insgesamt für zu starr und unpraktikabel, da sie den städtebaulichen Erfordernissen nicht gerecht würden.

### 11. Planungsschadensrecht

Als eines der zentralen bodenpolitischen Ziele der Baugesetznovelle sieht die Regierungsvorlage vor, durch eine grundlegende Änderung des Planungsschadensrechts (§ 39 j, § 44) den Bedürfnissen des Städtebaues Rechnung zu tragen.

Während das geltende Recht grundsätzlich alle einmal gewährten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbefristet und ohne Rücksicht darauf entschädigungsrechtlich schützt, ob der Eigentümer von der ihm gebotenen Nutzbarkeit Gebrauch gemacht hat oder nicht, sollen künftig unter gleichzeitiger Verstärkung des Vertrauensschutzes Eingriffe durch Planungsmaßnahmen nur noch in tatsächlich ausgeübte (verwirklichte Nutzungen) im bisherigen Umfang entschädigt werden. Dagegen soll der Schutz für nicht ausgeübte (nicht verwirklichte) Nutzungen gegen planerische Eingriffe nach einer bestimmten Frist entfallen.

Nach der Regierungsvorlage sollte diese Schutzfrist für den Bestand eines Bebauungsplans vier Jahre betragen. Der Ausschuß empfiehlt jedoch eine siebenjährige Frist. Darüber hinaus schlägt er noch ergänzend eine Reihe von besonderen Vertrauensstatbeständen vor, bei deren Vorliegen auch nach Ablauf der siebenjährigen Schutzfrist ausnahmsweise auch noch Eingriffe in nicht verwirklichte Nutzungen zu entschädigen sind. Dadurch sollen insbesondere Härten und Unbilligkeiten vermieden werden, wenn einem Eigentümer die Verwirklichung einer zulässigen Nutzung innerhalb der Schutzfrist aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen nicht möglich war, die dann nach Ablauf der Schutzfrist infolge einer Planungsänderung ausgeschlossen ist.

Für die bereits bei Inkrafttreten des Gesetzes zulässigen Baunutzbarkeiten beginnt die siebenjährige Schutzfrist mit Inkrafttreten dieses Gesetzes am 1. Januar 1977 (Artikel 3 § 11 Abs. 1 in Verbindung mit Artikel 6).

Die vorgesehenen Änderungen des Planungsschadensrechts sind bei den öffentlichen Anhörungen teilweise auf Kritik gestoßen.

Der Ausschuß teilt übereinstimmend nicht die im Verlauf der Anhörungen gegen die Befristung des Bestandsschutzes von Bebauungsplänen vorgebrachten verfassungsrechtlichen Bedenken. Der Bebauungsplan ist von seiner Natur her auf Änderung angelegt und von vornherein mit der Aufhebbarkeit und Änderbarkeit belastet. Er verlangt von seiner Funktion her als Instrument zur Steuerung einer

geordneten städtebaulichen Entwicklung die laufende Plananpassung an die sich wandelnden sozialen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse.

Der Ausschuß schließt sich schließlich der Auffassung des verfassungsrechtlichen Sachverständigen Badura an, daß die planbedingte Nutzbarkeit eines Grundstücks, die noch nicht durch Nutzung oder nutzungsbezogene Dispositionen ins Werk gesetzt worden ist, keinen unbedingt zu schützenden Vertrauensstatbestand darstellt und die Minderung oder der Entzug einer rechtlich zugelassenen Aussicht oder Nutzungsmöglichkeit keinen enteignenden Charakter hat. Dies entspricht auch der Auffassung des 49. Deutschen Juristentages vom September 1972 in Düsseldorf. Selbst wenn man davon ausgeht, daß grundsätzlich Baufreiheit herrsche und die Befugnis, ein Grundstück baulich zu nutzen, Ausfluß des Eigentums am Grundstück sei und damit zu der durch Artikel 14 Grundgesetz geschützten Rechtsposition gehöre, unterliegen solche Befugnisse in gleicher Weise wie das Eigentum selbst seiner Sozialbindung. Eine schrankenlose Baufreiheit ist dem Eigentum am Grundstück nicht immanent. Der Bebauungsplan, durch den grundsätzlich jeweils erst Art und Ausmaß der baulichen Nutzbarkeiten eröffnet und festgelegt werden, gehört nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 1. November 1974 in DVBl 1975 S. 496) aber zu den materiell-rechtlichen Vorschriften, durch die im Sinne des Artikel 14 Grundgesetz Inhalt und Schranken des Eigentums bestimmt werden.

Der Ausschuß erkannte insgesamt auch die Notwendigkeit und das Bedürfnis für die vorgesehene Änderung an. Die nach dem geltenden Recht vorgeschriebene sehr weitgehende Verkehrswertentschädigung von Planungsschäden auch bei nicht ausgeübten Nutzungen hat zu einer weitgehenden Erstarrung der Planung geführt. Die Gemeinden sahen sich bisher zumeist daran gehindert, auch dringend notwendige Umplanungen durchzuführen, weil sie die damit verbundenen hohen Entschädigungslasten nicht tragen konnten. Die grundlegende Änderung der wirtschaftlichen, demographischen und gesellschaftlichen Verhältnisse sowie die sich künftig verstärkt stellenden Aufgaben der Stadterhaltung und Stadterneuerung zwingen die Gemeinden vermehrt zum Überdenken und zur Anpassung ihrer Bauleitplanung. Diese notwendige Anpassung der Bauleitplanung an die sozial und wirtschaftlich gebotenen Realisierungsmöglichkeiten muß sie aber vornehmen können, ohne daß sie wie bisher daran durch weitgehende Entschädigungsfolgen gehindert ist.

Der Ausschuß hält in seiner ganz überwiegenden Mehrheit eine siebenjährige Frist in Verbindung mit den vorgeschlagenen Vertrauensstatbeständen insgesamt für vertretbar, um einerseits die planerische Handlungsfähigkeit der Gemeinden zu verbessern, andererseits aber das Vertrauen der Bürger in den Bestand eines Bebauungsplans und einer damit eröffneten baulichen Nutzbarkeit angemessen zu schützen. Zu bedenken ist dabei, daß die Schutzfrist erst mit der Zulässigkeit der baulichen Nutzung zu

laufen beginnt und daß die Planungsprozesse nicht zuletzt infolge der mit diesem Gesetz beschlossenen verfeinerten Planungsinstrumentarien ohnehin längere Zeiträume andauern. Im übrigen läuft die Schutzfrist dann nicht nach sieben Jahren ab, wenn der Eigentümer während dieser Frist durch eine Veränderungssperre oder befristete Zurückstellung eines Baugesuchs (§ 9 a) ein Bauvorhaben nicht verwirklichen konnte, das er danach infolge einer Planungsänderung nicht mehr verwirklichen kann. Ein ähnlicher Vertrauenstatbestand ist für den Fall vorgesehen, daß während der siebenjährigen Schutzfrist bereits eine Baugenehmigung erteilt oder durch Vorbescheid über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens entschieden war, dessen Verwirklichung dann nach Ablauf der Schutzfrist für den Eigentümer infolge einer Planungsänderung unmöglich oder wirtschaftlich unzumutbar geworden ist. Hier ist ebenfalls ohne zeitliche Befristung der Differenzwert des Grundstückes zu entschädigen, der sich aus dem Bodenwert unter Zugrundelegung der genehmigten Baunutzbarkeit und der sich aus der Planungsänderung ergebenden Baunutzbarkeit ergibt. Gleiches gilt einmal für den Fall, daß die Baugenehmigung oder der Vorbescheid rechtswidrig abgelehnt worden sind und im Wege eines Rechtsmittelverfahrens dann infolge einer Planungsänderung die angestrebte bauliche Nutzung nicht mehr genehmigt werden kann, und zum anderen, wenn über derartige Anträge innerhalb der Schutzfrist nicht mehr entschieden worden ist, obwohl dies zeitlich durchaus möglich gewesen wäre. Voraussetzung einer Entschädigung in all diesen Fällen ist, daß der Eigentümer bereit und in der Lage war, das beabsichtigte Vorhaben auch durchzuführen.

Im Verlauf seiner Beratungen zum Planungsschadensrecht hat der Ausschuß die Frage geprüft und den mitberatenden Finanzausschuß um ein Sonder votum gebeten, wie die auf der Grundlage hoher Grundstückswerte gezahlten Grundstücksabgaben steuer- bzw. entschädigungsrechtlich zu behandeln sind, wenn infolge einer Planungsänderung eine Wertminderung des Grundstücks eintritt. Der Finanzausschuß hat dazu festgestellt, daß nach dem im Bewertungsgesetz geltenden Stichtagsprinzip eine rückwirkende Änderung von Einheitswerten und damit eine rückwirkende Ermäßigung von Vermögensteuer oder Grundsteuer nicht in Betracht kommt. Er hat jedoch zu erwägen gegeben, eine Erstattung von im nachhinein zuviel gezahlten Steuern im Rahmen einer Entschädigung zu prüfen. Eine derartige Vorschrift hat der federführende Ausschuß jedoch nicht in Betracht gezogen, weil eine Planungsänderung einmal keine steuerrechtlich erheblichen Tatbestände schafft und damit nicht in eine geschützte Rechtsposition eingreift. Zum anderen sind die bisherigen Steuerleistungen zu Recht erbracht, so daß ein Schadensersatz ausscheidet.

## 12. Ausgleichsbetragsregelung

### a) Grundsätzlicher Meinungsstand

Die Beratungen des abgaberechtlichen Teils der Baugesetznovelle haben trotz der grundsätzlichen

Übereinstimmung der Ausschlußmehrheit von SPD und FDP sowie der Ausschlußminderheit der CDU/CSU, die auf Leistungen der Allgemeinheit zurückzuführenden Bodenwertsteigerungen durch eine Teilabschöpfung auch wieder der Allgemeinheit zuzuführen, zu keinem einheitlichen Ergebnis geführt. Die Ausschlußmehrheit hat sich für die Übernahme des Ausgleichsbetragskonzepts der Regierungsvorlage ausgesprochen, das systematisch und inhaltlich dem des Städtebauförderungsgesetzes folgt. Aufgrund der Anhörungs- und Planspielergebnisse wurde es jedoch noch in wesentlichen Teilen verbessert und praktikabler gestaltet.

Das Ausgleichsbetragsrecht ist umfangreicher und differenzierter ausgefallen als es die Regierungsvorlage vorsah. Das hat seinen Grund u. a. darin, daß die im Städtebauförderungsgesetz gefundene Lösung, wesentliche Materien einer Ausgleichsbetragsverordnung zu überlassen, in der Novelle aufgegeben wurde; die an sich noch nach der Regierungsvorlage einer Verordnung vorbehaltenen Materien sind weitestgehend in die Novelle aufgenommen worden.

Die Ausschlußminderheit, die dieses Ausgleichsbetragskonzept ablehnt, schlägt ihrerseits eine steuerliche Lösung auf der Basis einer aufgestockten Grundsteuer mit zeitnaher Einheitsbewertung für neue Bebauungsplangebiete vor. Durch eine Verlängerung der „Spekulationsfrist“ des § 23 des Einkommensteuergesetzes sollen überdies die realisierten Gewinne über die Einkommensteuer erfaßt werden.

Die Ausschlußmehrheit hält die vorgesehene Ausgleichsbetragsregelung als Gegenstück zum Planungsschadensrecht für unabweisbar. Sie sieht darin den eigentlichen Schwerpunkt der anstehenden Fortentwicklung des Bau- und Bodenrechts, der untrennbar mit den übrigen Reformzielen der Baugesetznovelle, der Verbesserung des Planungsrechts und Planungsinstrumentariums sowie der Verstärkung der Bürgerbeteiligung, verbunden ist. Diese Ziele könnten nur dann ihre volle Wirkung entfalten, wenn auch sichergestellt sei, daß Bodenpreissteigerungen und Bodenspekulation eingedämmt werden könnten.

Die Ausschlußmehrheit schließt zwar nicht aus, daß theoretisch auch andere Lösungsmöglichkeiten, insbesondere eine steuerliche Lösung in Betracht kommen könnten. Soweit aber bisher überhaupt Vorschläge über das Stadium einer bloßen Meinungsäußerung hinaus konkretisiert worden seien, habe sich gezeigt, daß sie entweder nicht zu den gleichen ausgewogenen Ergebnissen wie die Ausgleichsbetragsregelung oder zu unerwünschten anderen Ergebnissen führten. Eine steuerrechtliche Abschöpfung entwicklungsbedingter Mehrwerte scheitere schon am bestehenden Bewertungsrecht, dessen Novellierung viel Zeit erfordere. Deshalb gebe es praktisch keine Alternative zu diesem Modell. Nach seiner Zielsetzung sei dieses Modell in erster Linie eindeutig auf bodenpolitische und weniger auf fiskalpolitische Wirkungen zur Verbesserung der Gemeindefinanzen angelegt. Es diene dem

Vorteilsausgleich und sei gleichzeitig ein Ansatz für eine bessere Bodenverwendung als bisher.

Die Ausschußminderheit hält das Ausgleichsbetragsmodell nicht für geeignet, die damit verbundenen bodenpolitischen Zielsetzungen zu erreichen. Sie wendet im wesentlichen dagegen ein, daß die entscheidende Frage der Bodenbewertung nicht gelöst sei. Die Feststellung und Erhebung der Ausgleichsbeträge sei überdies nur mit einem unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwand möglich, der angesichts der gegenwärtigen Entwicklung unverträglich sei. Die Bewertung durch die Gutachterausschüsse führe zu einer unerwünschten Zweigleisigkeit der Bodenbewertung neben den Bewertungsstellen der Finanzbehörden. Aus der Anwendung des Städtebauförderungsgesetzes ließen sich schließlich keine Schlußfolgerungen über das Funktionieren und die Praktikabilität des vorgesehenen allgemeinen Bodenwertabschöpfungssystems herleiten.

Die Ausschußmehrheit hält diese Bedenken nicht für durchgreifend. Die Praktikabilität und Durchführbarkeit des Modells, die in den Planspielen nachgewiesen worden seien, seien durch die vorgenommenen Modifizierungen noch erhöht worden. Hinsichtlich der bodenpolitischen Auswirkungen habe sich die Ausschußmehrheit bei dem Zielkonflikt zwischen Erhöhung der Bodenmobilität und Vermeidung von Verdrängungseffekten davon leiten lassen, durch die Festlegung eines unter Umständen auch späten Fälligkeitszeitpunktes für den Ausgleichsbetrag konfiskatorische Auswirkungen und Verdrängungseffekte zu vermeiden. Der Gefahr der Überwälzbarkeit, die bei allen Steuern und Abgaben gesehen werden müsse, werde zusätzlich durch das Gesetz dadurch begegnet, daß die Ausgleichsbetragspflicht auch an den Veräußerungsfall anknüpfe.

Der Finanzausschuß hat sich im Zusammenhang mit der Behandlung des Steuermodells der Ausschußminderheit zugleich auch mit dem Ausschluß einer doppelten Erfassung der maßnahmebedingten Wertsteigerungen durch den Ausgleichsbetrag einerseits und einer Gewinnbesteuerung im Einkommensteuerrecht andererseits befaßt. Er ist der Auffassung, daß die dem Ausgleichsbetrag unterliegende Wertsteigerung nicht zugleich von der Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer erfaßt werden soll und wird daher vorsehen, durch eine Änderung des Einkommensteuergesetzes die Doppelerfassung auszuschließen. Eine solche Vorschrift hat für die Fälle Bedeutung, in denen durch die Veräußerung eines zu einem gewerblichen, land- und forstwirtschaftlichen oder freiberuflichen Betriebsvermögen gehörenden Grundstücks oder durch die Überführung eines Grundstücks aus dem betrieblichen in den außerbetrieblichen Bereich (Entnahme) ein steuerpflichtiger Gewinn entsteht.

#### b) Grundzüge der Ausgleichsbetragsregelung

Das von der Ausschußmehrheit beschlossene Ausgleichsbetragsmodell behält die Grundkonzeption der Regierungsvorlage voll aufrecht. Es besteht in einem System aufeinander abgestimmter

Vorschriften und sieht die Abschöpfung von 50 v. H. der auf öffentlichen Maßnahmen beruhenden Bodenwertsteigerungen als Regelfall durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen vor (§§ 135 a ff.). Daneben erfolgt bei der Ausübung des Vorkaufrechts die Inanspruchnahme der planungsbedingten Mehrwerte durch eine Herabsetzung des Kaufpreises (§ 28 a), bei der Umlegung durch eine Berücksichtigung bei den Umlegungswerten (§ 60 a) und bei der Enteignung durch die Herabsetzung der Enteignungsentschädigung (§ 96 a).

Gegenüber der Regierungsvorlage enthält die Ausschußfassung im wesentlichen die folgenden Änderungen und Verbesserungen:

- Die Grundsätze über die Ermittlung der Wertsteigerungen werden systematisch aus ihrer Verknüpfung mit der Enteignungsentschädigung des § 96 a herausgelöst und in die Vorschriften über die Erhebung der Ausgleichsbeträge nach §§ 135 a ff. eingeordnet.
- Anstelle der Begriffe „Eingangswert“ und „Ausgangswert“ werden die Begriffe „Anfangswert“ und „Endwert“ verwandt; sie werden als Verkehrswerte unbebauter Grundstücke definiert (§§ 135 b, 135 c und 135 d Abs. 1).
- Die Anrechnung der Erschließungskostenbeiträge auf die Ausgleichsbeträge wird umgestellt. Während die Regierungsvorlage beim Endwert (= Ausgangswert) ursprünglich von einem „erschließungsbeitragsfreien“ Grundstück ausging, ist der Regelfall für die Berechnung des Endwertes nunmehr ein Grundstück, für das noch Erschließungskostenbeiträge zu entrichten sind (§ 135 c).
- Klarstellung, daß die Ermittlung des Anfangs- und des Endwertes auf den gleichen Stichtag zu beziehen ist (§ 135 d Abs. 2). Maßgebend ist dabei der Zeitpunkt der Zulässigkeit der baulichen Nutzung.
- Während nach der Regierungsvorlage ausschließlich der Eigentümer ausgleichsbetragspflichtig sein sollte, dem das Grundstück im Zeitpunkt der Erhebung (nach Verwirklichung der baulichen Nutzung) gehört, sieht die Ausschußfassung vor, daß der Grundstücksveräußerer dann ausgleichsbetragspflichtig sein soll, wenn das Grundstück nach der Festsetzung des Ausgleichsbetrags (vor Verwirklichung der baulichen Nutzung) veräußert wird (§ 135 g).
- Die Gemeinde kann mit Genehmigung der Landesregierung oder der von ihr bestimmten Stelle überhaupt von der Festsetzung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen absehen, wenn das zu erzielende Aufkommen nicht den damit verbundenen Verwaltungsaufwand rechtfertigt (§ 135 i Abs. 5).

Im einzelnen gilt für das Ausgleichsbetragsystem folgendes: Ausgleichsbetragspflichtig sind alle Grundstücke, die in einem Gebiet liegen, für das die Gemeinde nach Inkrafttreten der Baugesetznovelle die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans beschließt. Gleichgestellt sind die Grundstücke, für die auf Grund der neuen Sat-

zungsregelung des § 34 Abs. 2 Satz 2 neue bauliche Nutzbarkeiten eröffnet werden. Voraussetzung ist weiter, daß infolge der Entwicklung und Neugestaltung des Gebiets überhaupt Wertsteigerungen eingetreten sind (§ 135 a). Zur Vermeidung unnötigen Verwaltungsaufwands ist vorgesehen, daß die Gemeinde mit Zustimmung der Landesregierung oder der von ihr bestimmten Stelle von vornherein in bestimmten Gebieten oder Teilgebieten von der Erhebung von Ausgleichsbeträgen absehen kann, wenn die erzielbaren Einnahmen nicht den mit der Erhebung verbundenen Verwaltungsaufwand rechtfertigen.

Die dem Ausgleichsbetrag zugrunde zu legenden Wertsteigerungen bestehen aus dem halben Differenzbetrag zwischen dem Anfangswert und Endwert des Grundstücks. Die Definition des Anfangswerts entspricht der des Eingangswerts der Regierungsvorlage. Es handelt sich dabei um den Verkehrswert des Grundstücks, den es hätte, wenn eine Neugestaltung des Gebiets weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Zur Bestimmung des Anfangswerts bei bisher land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken, bei denen sich kein vom innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert abweichender Wert gebildet hat, wird die Sonderregelung der Regierungsvorlage beibehalten, daß in derartigen Fällen der Verkehrswert maßgebend ist, der in vergleichbaren Gebieten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt dort zu erzielen wäre, wo keine Aussicht auf städtebauliche Maßnahmen besteht. Insofern wird der Grundgedanke des § 57 StBauFG in das allgemeine Baurecht übertragen. Für diesen Wert übernimmt die Ausschlußfassung den in den Anhörungen vorgeschlagenen Begriff „begünstigtes Agrarland“ (§ 135 b).

Die Definition des Endwerts, die im Grundsatz gleichfalls der des Ausgangswerts der Regierungsvorlage entspricht, berücksichtigt die neue, aufgrund der Planspielergebnisse entwickelte Konzeption über die Anrechnung der Erschließungskostenbeiträge. (Der Begriff Erschließungskostenbeiträge wird dabei hier mehr im Sinne der §§ 127 ff. BBauG verstanden.) Der Endwert wird nunmehr für den Regelfall als Verkehrswert eines nach den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücks bestimmt, für das Beiträge noch zu entrichten sind. Dabei ist zu unterstellen, daß der Ausgleichsbetrag bereits entrichtet ist. Bezugspunkt für die Wertfeststellung ist der Zeitpunkt, in dem die bauliche Nutzung zulässig wird, also die Erschließung des Grundstücks gesichert ist (§ 135 c Abs. 1). Die Regierungsvorlage ging dagegen als Regelfall von dem Wert eines erschließungsbeitragsfreien Grundstücks aus und setzte für den Bewertungszeitpunkt die Benutzbarkeit der Erschließungsanlagen voraus.

Die neue Konzeption, die den Verhältnissen am Grundstücksmarkt Rechnung trägt, der durchgehend von Werten erschließungsbeitragspflichtiger Grundstücke ausgeht, führt zu folgenden Konsequenzen: Grundsätzlich sind zwei verschiedene Fallgruppen zu unterscheiden. Erfordert die Durchführung eines den Ausgleichsbetrag auslösenden Be-

bauungsplans nicht die Einrichtung neuer Erschließungsanlagen, kann auch keine Beitragsanrechnung stattfinden. Endwert ist in diesem Fall der Wert des erschließungsbeitragsfreien Grundstücks (§ 135 c Abs. 2). Sind dagegen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Erschließungsmaßnahmen notwendig, ist der Endwert der Wert des erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücks. Der Erschließungsbeitrag wird gesondert erhoben, wobei in Gebieten, in denen ein Ausgleichsbetrag erhoben wird, grundsätzlich nur die Hälfte des sonst erhebaren Erschließungsbeitrags zu zahlen ist. Ausgleichsbetrag und die Hälfte des Erschließungsbeitrags dürfen aber nicht niedriger sein als der volle Erschließungsbeitrag. Wird der Erschließungsbeitrag indessen vor dem Ausgleichsbetrag fällig, ist er voll zu erheben. Der später zu zahlende Ausgleichsbetrag mindert sich dann jedoch um die Hälfte des gezahlten Erschließungsbeitrags (§ 135 e Abs. 2). Diese Regelung ist wegen der unterschiedlichen Fälligkeitszeitpunkte für die Erhebung von Erschließungskostenbeiträgen und Ausgleichsbeträgen notwendig.

Die Erhebung von nach Landesrecht zu zahlenden Beiträgen für andere als in § 127 Abs. 2 genannte Erschließungsanlagen bleibt unberührt. Eine Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag findet aber nur für Beiträge hinsichtlich der in § 127 Abs. 2 bezeichneten Anlagen statt. Der Ausschuß ist sich im übrigen einig, daß in Gebieten, für die ein Ausgleichsbetrag zu zahlen ist, die Vereinbarung von Folgekostenverträgen ausgeschlossen ist.

Die Umstellung der Anrechnung der Erschließungsbeiträge auf die Ausgleichsbeträge machte eine Vorverlegung des für die Bewertung maßgeblichen Stichtags möglich. Maßgeblicher Stichtag für die Ermittlung des Endwerts, den die Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen hat, ist der Zeitpunkt der Zulässigkeit der baulichen Nutzung und nicht mehr, wie es die Regierungsvorlage ursprünglich vorsah, der Zeitpunkt der Benutzbarkeit der Erschließungsanlagen. Gegenüber der Regierungsvorlage wird dabei außerdem klargestellt, daß auch der Anfangswert auf die Wertverhältnisse dieses Zeitpunktes zu beziehen ist (§ 135 d Abs. 2). Dadurch wird erreicht, daß bei der Bestimmung des Anfangswerts konjunkturbedingte Wertsteigerungen außer Betracht bleiben.

Die neue Konzeption bedeutet gegenüber der Regierungsvorlage keine Verschlechterung. Sie führt vielmehr zu den gleichen Ergebnissen, da die Summe von zu zahlendem Erschließungsbeitrag und Ausgleichsbetrag die gleiche ist.

Der Grundsatz, daß neben den Erschließungsbeiträgen auch die vom Eigentümer zulässigerweise durch eigene Leistungen bewirkten Bodenwertsteigerungen anzurechnen sind, ist im Prinzip unverändert aus der Regierungsvorlage übernommen worden (§ 135 f.). Anrechenbar sind die gewöhnlichen Kosten der Aufwendungen. Um eine Doppelbelastung der Eigentümer auszuschließen, wird ausdrücklich vorgesehen, daß auch solche Wertsteigerungen anzurechnen sind, die bereits innerhalb einer Enteignung berücksichtigt worden sind.

Die Vorschriften über die Ausgleichsbetragspflicht sowie die Festsetzung und Erhebung der Ausgleichsbeträge sind gegenüber der Regierungsvorlage wesentlich verändert und insgesamt übersichtlicher und praktikabler gestaltet worden. Gleichzeitig wurden auch die Möglichkeiten, durch Billigkeitsmaßnahmen Härtefälle im Zusammenhang mit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen auszugleichen, verbessert.

Um die von der Ausschlußmehrheit gewünschte frühzeitige Unterrichtung der Ausgleichsbetragspflichtigen zu gewährleisten, wird die Gemeinde ausdrücklich verpflichtet, alsbald nach der Bekanntmachung des für die Bewertung maßgeblichen Stichtags den Ausgleichsbetrag festzusetzen und ihn dem Eigentümer durch rechtsmittelfähigen Bescheid bekanntzugeben. Zuvor ist ihm jedoch zunächst Gelegenheit zur Stellungnahme binnen angemessener Frist einzuräumen (§ 135 h Abs. 1).

Der Zeitpunkt der Fälligkeit des Ausgleichsbetrags, der — wenn man vom Veräußerungsfall einmal absieht — erst nach der Verwirklichung einer baulichen Nutzung erhoben werden darf, wurde im Grundsatz unverändert aus der Regierungsvorlage übernommen. Der Ausschuß hat jedoch konkretisiert, was unter Verwirklichung der Nutzung zu verstehen ist. Bedenken, die gegen diesen relativ späten Zeitpunkt im Verlauf der Anhörungen geltend gemacht wurden, hat die Ausschlußmehrheit dabei insoweit Rechnung getragen, als mit Zustimmung des Eigentümers die Erhebung des Ausgleichsbetrags vorgezogen werden kann (§ 135 h Abs. 3).

Im Grundsatz hat die Ausschlußmehrheit jedoch an diesem Fälligkeitszeitpunkt festgehalten, um Verdrängungseffekte zu vermeiden. Beibehalten wurde die Möglichkeit, Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag verlangen zu können, wenn ein Vorhaben nach § 33 genehmigt wird (§ 135 j).

Die Regierungsvorlage sah lediglich eine Ausgleichsbetragspflicht des Eigentümers vor, dem das Grundstück im Zeitpunkt der Erhebung des Ausgleichsbetrags gehört. Der Ausschuß hat diesen Grundsatz zwar als den Regelfall übernommen; abweichend davon wird jedoch für den Fall, daß ein Grundstück nach der Festsetzung eines Ausgleichsbetrags veräußert wird, die Ausgleichsbetragspflicht des Veräußerers festgelegt. Nach Ansicht der Ausschlußmehrheit dürfte diese Regelung voraussichtlich in den meisten künftigen Ausgleichsbetragsfällen zum Tragen kommen. Dadurch werde vor allem das Überwälzungsproblem der Abgabe gelöst.

Die schon in der Regierungsvorlage vorgesehenen Billigkeits- und Freistellungsmöglichkeiten zur Vermeidung unbilliger Härten im Zusammenhang mit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen wurde ausgeweitet (§ 135 i).

Hinsichtlich der Möglichkeit, die Umwandlung des Ausgleichsbetrags in ein Tilgungsdarlehen verlangen zu können, wurde ausdrücklich klargestellt, daß deren Sicherung anderen Grundpfandrechten zur Finanzierung des Grundstücks, eines Bauvorha-

bens, einer Modernisierung oder Instandsetzung vorgeht. Zur Vermeidung von Beleihungsschwierigkeiten wurde im übrigen ausdrücklich klargestellt, daß der Ausgleichsbetrag nicht als eine auf dem Grundstück ruhende öffentliche Last anzusehen ist.

Über die Möglichkeit der Umwandlung des Ausgleichsbetrags in ein Tilgungsdarlehen hinaus ist weiter vorgesehen, daß die Gemeinde im Einzelfall von der Erhebung des Ausgleichsbetrags oder der Zinsleistungen für das Tilgungsdarlehen ganz oder teilweise absehen kann, wenn dies zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Zudem wird klargestellt, daß die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Stundungsmöglichkeiten anwendbar sind. Der Eigentümer ist in dem Erhebungsbescheid über die Freistellungsmöglichkeiten zu belehren.

Die sich aus der Neukonzipierung der Ausgleichsbetragsvorschriften der §§ 135 a ff. ergebenden Folgeänderungen, insbesondere hinsichtlich der Ausgleichsbetragspflicht des Veräußerers, sind bei den korrespondierenden Vorschriften der §§ 28 a, 60 a und 96 a unter grundsätzlicher Beibehaltung ihrer Zielsetzung berücksichtigt. Der Ausschuß hat dabei die Ausübungsvoraussetzungen der Preislimitierung des Vorkaufsrechts (§ 28 a) gegenüber der Regierungsvorlage noch stärker eingengt. Als Voraussetzung für die Ausübung des preislimitierenden Vorkaufsrechts wird nämlich nicht mehr auf die Gefahr überhöhter Kaufpreisvereinbarungen, sondern allein auf die Sicherung des Vorkaufszwecks abgestellt. Darüber hinaus ist eine Preislimitierung nur möglich, wenn die Veräußerung des Grundstücks vor Festsetzung des Ausgleichsbetrags erfolgt. Denn nach seiner Festsetzung gilt § 135 g Abs. 2. Die Preislimitierung des Vorkaufsrechts ist auf die Gebiete, in denen §§ 24 und 25 zur Anwendung kommen, beschränkt.

Zur Überleitung der Ausgleichsbetragsvorschriften enthielt die Regierungsvorlage lediglich den auch vom Ausschuß übernommenen Grundsatz, daß ein Ausgleichsbetrag nicht in den Gebieten erhoben werden kann, für die bei Inkrafttreten des Gesetzes entweder ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht oder die Voraussetzungen des § 33 vorliegen. Dabei wurde auf die Vorbehaltsklausel des Artikel 4 § 3 der Regierungsvorlage verzichtet, in derartigen Gebieten noch nach Inkrafttreten des Gesetzes eintretende entwicklungsbedingte Werterhöhungen berücksichtigen zu können.

Die Regierungsvorlage hat bewußt auf eine ausdrückliche Regelung für solche Grundstücke verzichtet, bei denen bis zum Inkrafttreten des Gesetzes bereits Wertsteigerungen im Hinblick auf eine durch die Gemeinde konkret beabsichtigte städtebauliche Entwicklung eingetreten sind, die erst nach Inkrafttreten des Gesetzes in einen förmlichen Bebauungsplan einmündet. In der Begründung zum Regierungsentwurf ist dargelegt, daß erst nach abschließender Beratung der Ausgleichsbetragsregelung eine Übergangsvorschrift auch für diese Fälle geschaffen werden kann.

Die vom Ausschuß beschlossene Überleitungsvorschrift sieht aus Gründen des Vertrauensschutzes sowie aus wohnungs- und eigentumpolitischen Erwägungen vor, daß Wertsteigerungen, die bis zum 1. Februar 1976 eingetreten sind, dem Anfangswert zuzurechnen sind. Voraussetzung ist, daß sich die Entwicklungsabsichten in konkreten Willensentscheidungen entweder der Gemeinde oder überörtlicher Planungsträger geäußert haben. Sofern jedoch die nach dem Bebauungsplan vorgesehene Nutzung nicht innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Gesetzes zulässig wird, entfällt in Anlehnung an die siebenjährige Schutzfrist des Planungsschadensrechts dieser Schutz.

Der Zeitpunkt 1. Februar 1976 stellt auf die Entscheidung des Ausschusses über diese Vorschrift in seiner Sitzung am 21. Januar 1976 ab. Mit diesem Zeitpunkt haben die Betroffenen die Möglichkeit, sich auf die Ausgleichsbetragsvorschriften einzustellen. Zugleich werden damit Spekulationsanreize bis zum Inkrafttreten des Gesetzes vermieden.

#### *c) Steuerliche Lösungsvorschläge der Ausschußminderheit*

Die Ausschußminderheit tritt für eine ausschließlich steuerliche Erfassung von Bodenwerterhöhungen ein. Sie schlägt im Rahmen der Novelle des Bundesbaugesetzes deshalb als ersten Schritt Änderungen des Einkommensteuergesetzes, des Grundsteuergesetzes und des Bewertungsgesetzes vor.

Die einkommensteuerrechtlichen Vorschläge der Ausschußminderheit sehen zunächst eine Verlängerung der sogenannten Spekulationsfrist des § 23 Einkommensteuergesetz von bisher 2 auf künftig 10 Jahren mit degressiv gestaffelten Steuersätzen ab dem 5. Jahr vor. Mit der Verlängerung der Spekulationsfrist soll der Bodenspekulation begegnet werden. Die Degression der Steuersätze ab dem 5. Jahr soll die mobilitätshemmende Wirkung dieser Maßnahme ausgleichen und einen Anreiz zur Weiterveräußerung schaffen. Diese Vorschrift ist nicht auf Bebauungsplangebiete beschränkt, sondern gilt für alle Differenzen zwischen Anschaffungs- und Veräußerungswert. Die Ausschußminderheit geht bei diesem Vorschlag davon aus, daß über die Einkommensteuer sämtliche über den Verkauf, die Enteignung, die Ausübung des Vorkaufsrechts oder den Wertausgleich bei der Baulandumlegung realisierten Bodenwertgewinne erfaßt werden. Da die einkommensteuerliche Erfassung der Bodenwertgewinne aber keine unmittelbare Wirkung auf die Preisgestaltung des Bodenmarktes hat, die Ausschußminderheit ihrerseits aber ebenfalls insbesondere bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung für einen Ausschluß hoher Erwartungswerte eintritt, wie sie gegenwärtig der extremen Verkehrswertentschädigung zugrunde liegen, schlug sie ergänzend die Änderung des § 95 des Bundesbaugesetzes dahin gehend vor, daß Wertsteigerungen eines Grundstücks, die in der Aussicht auf die Änderung der zulässigen Nutzung eingetreten sind, bei der Entschädigung nur dann berücksichtigt werden, wenn diese Änderung auch in absehbarer Zeit eintreten wird. Die Ausschußminderheit sprach sich

im übrigen dafür aus, gegebenenfalls die einkommensteuerliche Erfassung von Bodenwertgewinnen im Falle einer Enteignung unbefristet zuzulassen.

Die Ausschußmehrheit hat sich dem Änderungsvorschlag zu § 95 im Hinblick auf die nicht durch § 96 a erfaßten Tatbestände angeschlossen.

Mit der Änderung des Grundsteuergesetzes schlägt die Ausschußminderheit für unbebaute Grundstücke in Gebieten, die nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes durch die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans von Nichtbauland in Bauland umgewandelt worden sind, eine erhöhte Grundsteuer vor. Bemessungsgrundlage soll dabei der Einheitswert sein, der im Hauptfeststellungszeitraum 1964 oder bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen auf spätere Zeitpunkte festgestellt worden ist, zuzüglich der halben Differenz aus der Wertsteigerung, die sich aus dem Vergleich des Einheitswerts des Hauptfeststellungszeitraums 1964 bzw. des fortgeschriebenen oder nachfestgestellten Einheitswertes und des Einheitswertes aus dem besonderen Hauptfeststellungszeitraum 1977 ergibt. Auf den so errechneten Wert soll die Grundsteuermeßzahl 1964 für unbebaute Grundstücke angewandt werden. Der besondere Einheitswert soll an dem Feststellungszeitpunkt wieder aufgehoben werden, auf den eine Wert- und Artfortschreibung eines bebauten Grundstücks erfolgt; mit der Bebauung des Grundstücks würde damit die erhöhte Grundsteuer wieder entfallen.

Die vorgeschlagene erhöhte Grundsteuer für bebaubare Grundstücke hat die Änderung des Bewertungsgesetzes zur Folge.

Die Ausschußminderheit sieht in diesem Vorschlag einen ersten Schritt auf die insgesamt für notwendig gehaltene zeitnahe Einheitsbewertung und Aktualisierung der Grundsteuer. Der Vorschlag löse auf rechtsstaatlich einwandfreie Weise die Bewertungsprobleme und schaffe insbesondere keine neue Bewertungsbürokratie. Die erhöhte Grundsteuer für Bebauungsplangebiete knüpfe an die planungsbedingten Bodenwertsteigerungen an, da diese Werte im Falle der Qualitätsänderung eines Grundstücks zum Bauland in den maßgeblichen Einheitswert vom Hauptfeststellungszeitraum 1964 bzw. den fortgeschriebenen oder nachfestgestellten Einheitswert eingingen. Die bodenpolitische Wirkung der erhöhten Grundsteuer im Verhältnis zur vorgeschlagenen Verlängerung der Spekulationsfrist des § 23 Einkommensteuergesetz sieht die Ausschußminderheit dabei darin, daß von der höheren steuerlichen Belastung des Baulandes ein zusätzlicher mobilitätsfördernder Druck ausgeht.

Die Ausschußmehrheit hat sich gegen diese steuerlichen Vorschläge ausgesprochen, die sie für nicht geeignet hält, die mit der Ausgleichsbetragsregelung insgesamt verfolgten städtebaulichen und bodenpolitischen Zielsetzungen zu erreichen. Die erhöhte Grundsteuer knüpfe einmal nicht an planungsbedingte, sondern an inflationsbedingte Bodenwertsteigerungen an, da die planungsbedingten Wertsteigerungen zwar in den ohnehin auch nach

geltendem Recht für den Fall einer Umwidmung festzustellenden Einheitswert des Hauptfeststellungszeitraums 1964 eingingen. Der erhöhte Grundsteuer unterliege dann aber nur die allgemeine Wertsteigerung zwischen dem Hauptfeststellungszeitraum 1964 und dem besonderen Hauptfeststellungszeitraum 1977. Die erhöhte Grundsteuer erfasse zudem nicht die Grundstücke in bereits bebauten Gebieten, die durch eine Neuplanung oder durch eine Satzung nach § 34 eine Wertsteigerung erfahren. Von der mit der erhöhten Grundsteuerlast verbundenen Mehrbelastung könne schließlich keinerlei bodenpolitische Wirkung ausgehen, da sie weder einen Angebotsdruck noch eine Preisdämpfung erzeugen könnte.

Abgesehen von diesen sachlichen Einwendungen hält die Ausschlußmehrheit das Grundsteuermodell oder auch eine andere steuerrechtliche Lösung in dieser Legislaturperiode nicht mehr für realisierbar, weil die dazu erforderliche Fortentwicklung des Bewertungsgesetzes zurückgestellt werden mußte. Dagegen hält die Ausschlußmehrheit grundsätzlich ebenfalls eine Verlängerung der Spekulationsfrist des § 23 Einkommensteuergesetz für überlegenswert. Kumulativ im Verhältnis zu dem von ihr vorgeschlagenen Ausgleichsbetragsmodell scheidet indessen eine entsprechende gesetzliche Regelung aus.

### 13. Aufgaben und Organisation der Gutachterausschüsse

Entgegen ursprünglichen Absichten, den 7. Teil des Bundesbaugesetzes „Ermittlung von Grundstückswerten“ erst in einem weiteren Gesetzgebungsverfahren im Anschluß an die vorliegende Novellierung des Bundesbaugesetzes fortzuentwickeln, empfiehlt der Ausschuß, die notwendige Änderung und Ergänzung auch dieses Teils bereits mit dem vorliegenden Gesetz vorzunehmen. Die Einbeziehung des 7. Teils in die Baugesetznovelle hat sich im Zuge der Beratungen des Entwurfs als unabweisbar gezeigt. Nach diesem Teil waren als eine der zentralen bodenpolitischen Maßnahmen des Bundesbaugesetzes Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten einzurichten, deren Aufbau und Organisation weitgehend den Landesregierungen übertragen wurden. Unabhängig von den den Gutachterausschüssen mit dem vorliegenden Gesetz neu zu übertragenden Aufgaben bestand Einvernehmen, daß ihre Stellung und Organisation auf Grund der seit ihrem Bestehen gemachten Erfahrungen verbessert und fortentwickelt werden mußten. Die praktische Durchführbarkeit des abgaberechtlichen Teils der Baugesetznovelle erfordert aber die Änderung und Ergänzung der Bestimmungen über die Gutachterausschüsse und die Wertermittlung bereits mit dem vorliegenden Entwurf.

Die vorgeschlagene Änderung des 7. Teils des Baugesetzes, die auf einen Antrag der Ausschlußmehrheit zurückgeht und die Ergebnisse der Plan- und Untersuchungen der Bundesregierung, der Länder und der kommunalen Spitzenverbände

berücksichtigt, hat im wesentlichen die folgenden Ziele:

- Der 7. Teil, der bisher nicht untergliedert war, wird in zwei Abschnitte gegliedert, wobei der erste Aufgaben, Organisation und Verfahren der Wertermittlung durch die Gutachterausschüsse beinhaltet, während der zweite Teil die materiellen Regelungen für die Wertermittlung, die Führung von Kaufpreissammlungen und die Ermittlung von Bodenrichtwerten zusammenfaßt.
- Der Aufgabenkatalog der Gutachterausschüsse wird entsprechend den Erfordernissen des Städtebauförderungsgesetzes und des vorliegenden Gesetzes sowie der Erfahrungen der Praxis erweitert. Die Gutachterausschüsse haben künftig nicht nur Gutachten über den Wert einzelner Grundstücke, sondern auch den Wert von Rechten an Grundstücken sowie den Wert von sogenannten anderen Vermögensnachteilen bei Enteignungen oder ähnlichen Eingriffen zu ermitteln. Gleichzeitig wird auch der Kreis derjenigen erweitert, die ein Gutachten beim Gutachterausschuß beantragen können (§ 136).
- Die Unabhängigkeit und Selbständigkeit der Gutachterausschüsse wird verstärkt. Gutachterausschüsse sollen künftig grundsätzlich nur noch für den Bereich einer kreisfreien Gemeinde oder eines Landkreises gebildet werden, da nur Gutachterausschüsse mit ausreichend großem Einzugsgebiet über das erforderliche Vergleichsmaterial verfügen und die notwendigen Erfahrungen sammeln können. Bei kreisangehörigen Gemeinden sollen Gutachterausschüsse nur noch aufgrund einer Verordnung der Landesregierung bestehen bleiben oder auch neu eingerichtet werden können, wenn die Erfüllung ihrer Aufgaben gesichert ist (§ 137).
- Es wird die Einrichtung oberer Gutachterausschüsse durch Verordnung der Landesregierung ermöglicht, die vor allem bei Rechtsstreitigkeiten über den Wert von Grundstücken dann tätig werden sollen, wenn die Gutachten der Gutachterausschüsse schon im Vorverfahren „verbraucht“ sind (§ 137 a).
- Die Verbindung der städtebaulichen Wertermittlung und der steuerlichen Bewertung wird im Rahmen des Möglichen hergestellt, indem die Mitwirkung von Finanzbeamten in den Gutachterausschüssen gefördert und ein gegenseitiger Informationsaustausch vorgesehen wird (§§ 139 Abs. 2, 140 Abs. 2, 143 b Abs. 3).
- Die grundlegende Bestimmung über den Verkehrswert wird näher ausgestaltet. Unter Beibehaltung der bisherigen Definition des Verkehrswerts wird ausdrücklich klargestellt, daß dabei auch die rechtlichen Gegebenheiten für den Wert des Grundstücks oder des zu bewertenden Gegenstandes zu berücksichtigen sind (§ 142 Abs. 2).
- Bei bebauten Grundstücken ist künftig der Wert des Grund und Bodens immer gesondert zu dem Gesamtwert auf der Basis des Wertes eines un-



bebauten Grundstücks zu ermitteln (§ 142 Abs. 3).

- Die Bodenrichtwerte sind künftig grundsätzlich jährlich zumindest für begünstigtes Agrarland (§ 135 b Abs. 3) und Bauland zu ermitteln und zu veröffentlichen. Durch Rechtsverordnung können die Landesregierungen für bestimmte Gebiete einen zweijährigen Turnus zulassen.

Die Ausschlußminderheit hat sich gegen die vorgeschlagenen Änderungen insoweit ausgesprochen, als sie in unmittelbarem Zusammenhang mit dem abgaberechtlichen Teil der Baugesetznovelle stehen. Außerdem lehnt sie die Einführung von Obergutachterausschüssen ab.

#### 14. Änderung des Städtebauförderungsgesetzes und des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes

Der Gesetzgeber hat sich entschlossen, die Fortentwicklung des Bau- und Bodenrechts und die endgültige Beseitigung der bestehenden Disparitäten auf dem Gebiet des Städtebaurechts in Stufen durchzuführen. Der vorliegende Gesetzentwurf, mit dem ein Teil der Instrumentarien des Städtebauförderungsgesetzes in das allgemeine Baurecht übertragen wird, erfordert deshalb die Anpassung des Städtebauförderungsgesetzes. So sind mit der Übertragung der Plandurchsetzungsgebote, der Sozialplanung und der Bürgerbeteiligung in das allgemeine Baurecht die entsprechenden Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes zum Teil gegenständig zum Städtebauförderungsgesetz zum Teil gegenstandslos, zum Teil anpassungsbedürftig geworden.

Die Übernahme der Plandurchsetzungsgebote in das allgemeine Baurecht hat die Änderung des § 84 des Städtebauförderungsgesetzes zur Folge, der die steuerliche Begünstigung von Aufwendungen für Modernisierungsmaßnahmen und Erhaltungsinvestitionen im Rahmen städtebaulicher Sanierungen regelt. Die mehrheitlich beschlossene Änderung des § 84 des Städtebauförderungsgesetzes beschränkt diese steuerliche Begünstigung ausdrücklich nach wie vor auf förmlich festgelegte Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche. Für Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Erhaltungsaufwendungen auf Grund der §§ 39 e und 39 h der Baugesetznovelle außerhalb förmlich festgelegter Sanierungsgebiete gelten die allgemeinen steuerlichen Begünstigungen gemäß §§ 82 a und 82 b der Einkommensteuerverordnung.

Der Ausschuß hält eine stärkere steuerliche Absicherung der sich aus der Anwendung der §§ 39 e und 39 h ergebenden finanziellen Belastungen der Eigentümer auch außerhalb förmlich festgelegter Sanierungs- und Entwicklungsbereiche für wünschenswert und im Prinzip für notwendig. Er sah sich in seiner Mehrheit wegen der ungeklärten haushaltsrechtlichen Auswirkungen zu einer derartigen Regelung in diesem Gesetz jedoch nicht in der Lage.

Artikel 3 § 3 des 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetzes vom 18. Dezember 1974 regelt inzwischen

allgemein Zulässigkeit und Umfang von Mieterhöhungen im Zusammenhang mit baulichen Änderungen. Der Ausschuß war der Auffassung, daß die Regelungen von Mieterhöhungen einheitlich sein sollen. Die besondere Mieterhöhungsvorschrift des Städtebauförderungsgesetzes wird deshalb mit dem vorliegenden Gesetz gestrichen.

Da die Streichung dieser Vorschrift eine Folgeänderung des Artikels 3 § 3 des 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetzes bedingt, hat der Ausschuß gleichzeitig die Gelegenheit benutzt, die Frage der Auswirkungen von Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten auf die Mieten zu klären, die ihn wiederholt bei der Beratung der verschiedenen Konjunkturförderungsprogramme der Bundesregierung, zuletzt des Programms zur Stärkung von Bau- und anderen Investitionen (Drucksache 7/4013) beschäftigt hat. Bei der Verabschiedung dieses Programms bestand bereits grundsätzlich Einvernehmen, die Überwälzung von mit öffentlichen Zuschüssen finanzierten Kosten auf die Mieten mit der möglichen Folge einer Erhöhung des Wohngeldes auszuschließen (vgl. Drucksache 7/4044 Bericht und Antrag des Haushaltsausschusses zu dem Programm zur Stärkung von Bau- und anderen Investitionen). Durch Artikel 2 § 2 des vorliegenden Gesetzes wird nunmehr klargestellt, daß Kosten, die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden nicht zu den „aufgewendeten Kosten“ gehören, die der Berechnung der Mieterhöhung zu Grunde zu legen sind.

### III. Die Begründung im einzelnen

**Zu Artikel 1** — Änderung und Ergänzung des Bundesbaugesetzes

**Zu Nummer 1** — Überschrift des Ersten Teils

Die Überschrift des Ersten Teils wird infolge der Streichung des § 1 des Regierungsentwurfs in der geltenden Fassung des Gesetzes beibehalten.

**Zu Nummern 2 und 3** (§§ 1, 1 a)

Mit der Streichung des § 1 und des § 1 a Abs. 4 zweiter Halbsatz in der Fassung der Regierungsvorlage sowie der systematischen Einordnung der gemeindlichen Entwicklungsplanung in § 1 des geltenden Rechts trägt der Ausschuß Bedenken des Bundesrates sowie den Ergebnissen der Planspiele und öffentlichen Anhörungen Rechnung. Es wird damit eindeutiger als in der Regierungsvorlage klargestellt, daß das Institut der städtebaulichen Entwicklungsplanung nicht eine dritte Planungsstufe ist. Andererseits hält der Ausschuß grundsätzlich eine gemeindliche Entwicklungsplanung für wünschenswert, die in der Praxis bereits auch weitgehend betrieben wird und deren verfahrensmäßige Einordnung in das System der Bauleitplanung nach Ansicht des Ausschusses deshalb bei der Novellierung des Bundesbaugesetzes nicht ungeregt bleiben konnte.



Die Auffassung des Bundesrates, dem Bund fehle es insoweit an der Gesetzgebungskompetenz, wird vom Ausschuß nicht geteilt.

Die vom Ausschuß empfohlene Fassung des § 1 Abs. 4 geht grundsätzlich von der Existenz einer gemeindlichen Entwicklungsplanung aus und regelt im einzelnen die sich daraus auf die Bauleitplanung ergebenden Rechtsfolgen. Zum einen wird vorgeschrieben, daß, sofern die Gemeinde einen Entwicklungsplan beschlossen hat, die städtebaulich relevanten Ergebnisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Weiter ist vorgesehen, daß die Gemeinde die eventuellen Auswirkungen von Änderungen des Entwicklungsplans auf die Bauleitplanung prüfen soll und die Gründe für Abweichungen von dem Entwicklungsplan bei der Bauleitplanung in dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan bzw. in der Begründung des Bebauungsplans darzulegen hat.

Absatz 4 a enthält dabei eine Legaldefinition des Begriffs der gemeindlichen Entwicklungsplanung im Sinne dieses Gesetzes. Im Unterschied zu der Regierungsvorlage geht diese Definition jedoch nicht mehr von dem selbständigen Institut einer städtebaulichen Entwicklungsplanung als Teil einer umfassenden Entwicklungsplanung der Gemeinde aus, sondern beschreibt lediglich die inzwischen tatsächlich geübte Praxis einer gemeindlichen Entwicklungsplanung als Rahmenplanung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebiets.

Die Regelung stellt es — wie auch in der Regierungsvorlage — der Gemeinde frei, ob sie einen Entwicklungsplan aufstellen will oder nicht. Ist eine Entwicklungsplanung vorhanden, so stellt der neue § 1 Abs. 4 die notwendige Verklammerung mit der Bauleitplanung sicher.

Absatz 4 wurde vom Ausschuß in den Sätzen 1 bis 3 einstimmig, in Satz 4 mehrheitlich gebilligt, wobei die Ausschußminderheit sich nicht gegen den materiellen Inhalt dieses Satzes, sondern lediglich gegen seine systematische Einfügung in den § 1 aussprach. Absatz 4 a wurde ebenfalls in Satz 1 einstimmig und in Satz 2 mehrheitlich angenommen. Während hier eine Ausschußminderheit davon ausging, daß in § 1 lediglich eine Bezugnahme auf die Existenz einer gemeindlichen Entwicklungsplanung ohne nähere Inhaltsbestimmung genüge, hielt die Ausschußmehrheit auch eine inhaltliche Umschreibung des Begriffs Entwicklungsplanung im Bundesbaugesetz für erforderlich, um dadurch die einheitliche Ausfüllung dieses Begriffs sicherzustellen.

Zu § 1 hat der Ausschuß im übrigen Absätze 1 bis 3 unverändert in der Fassung der Regierungsvorlage übernommen und sich zu Absatz 3 mehrheitlich gegen eine in der Baugesetznovelle ausdrücklich enthaltene und vom Bundesrat empfohlene Verpflichtung der Gemeinden zur Aufstellung von Bauleitplänen ausgesprochen, sobald dies zur Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung erforderlich ist.

Die Fassung des Absatzes 5 hinsichtlich des Katalogs der bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen-

den Belange entspricht im wesentlichen dem Regierungsvorschlag in der Fassung der Gegenäußerung der Bundesregierung.

Dieser Katalog der bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange enthält lediglich eine beispielhafte Aufzählung, wobei die Reihenfolge keine Rangfolge bedeutet. Der Ausschuß hat darauf verzichtet, die Belange der Kinder besonders zu erwähnen, weil er davon ausgeht, daß dieses Anliegen in dem vom Ausschuß eingefügten Belang für Personen mit enthalten ist, die besonderer Hilfen und Einrichtungen bedürftig sind.

Eingehend wurde im Ausschuß die Frage der Berücksichtigung der Belange der Kirchen in der Bauleitplanung erörtert. Der Ausschuß geht davon aus, daß insoweit für die Kirchen keine Verschlechterung gegenüber dem geltenden Recht eintreten soll. Es verbleibt dabei, daß die Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts selbst die Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge bestimmen. Im Rahmen der Abwägung ist dann zu entscheiden, wo diesen „Erfordernissen“ im Plangebiet Rechnung getragen werden kann. Dabei ist die besondere Bedeutung der kirchlichen Belange zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die überragende Funktion der Abwägungsklausel war es nach Auffassung des Ausschusses zweckmäßig, diese Klausel in einem neuen Absatz 6 zu verankern und so die Bedeutung dieser Klausel hervorzuheben.

§ 1 wurde insgesamt einstimmig gebilligt.

#### Zu Nummer 4 (§ 2)

Die Grundgedanken der in der Regierungsvorlage in § 2 Abs. 3 a und in § 2 Abs. 6 und 8 enthaltenen Regelungen sind in dem vom Ausschuß vorgeschlagenen neuen § 2 a übernommen worden. Mit der Änderung des Absatzes 5 übernimmt der Ausschuß Anregungen des Bundesrates, denen die Bundesregierung zugestimmt hat.

Die in Absatz 10 neu eingefügte Nummer 2 a folgt aus der neu vorgesehenen geschoßweisen Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 b.

Hinsichtlich der vom Ausschuß vorgeschlagenen Änderung des Absatzes 10 Nr. 3 wird auf die Begründung zu § 34 hingewiesen.

#### Zu Nummer 4 a (neu) [§ 2 a (neu)]

Mit § 2 a wird die ursprünglich in § 2 Abs. 3 a der Regierungsvorlage enthaltene Vorschrift über die Bürgerbeteiligung verselbständigt und aufgrund der Ergebnisse der Planspiele und Sachverständigenanhörungen modifiziert. Gleichzeitig wird in diese Bestimmung die Verpflichtung des geltenden § 2 Abs. 6 über die öffentliche Auslegung der Entwürfe der Bauleitpläne einbezogen. In Verbindung mit der systematischen Einordnung der bisher in § 2 Abs. 8 geregelten Rechts auf jederzeitige Einsicht in und Auskunft über die Bauleitpläne in den § 6 bzw. § 12 wird damit ein abgestuftes Informationssystem ge-

schaffen, das denjenigen, deren Interessen durch die gemeindliche Bauleitplanung berührt sind, eine weitestgehende Beteiligung am gemeindlichen Planungsprozeß einräumt.

Absatz 1 enthält die Verpflichtung der Gemeinden zur Beteiligung der Bürger, die im einzelnen als ein vorgezogenes Anhörungsverfahren ausgestaltet ist. Zu dem Begriff „Bürger“, der in das Gesetz übernommen wurde, weil er sich in der bisherigen öffentlichen Diskussion dieses Themas durchgesetzt hat, ist zu bemerken, daß dieser Begriff nicht nur den Bürger im Sinne der Gemeindeordnungen anspricht.

Absatz 2 regelt im einzelnen die Verfahrensgrundsätze zur Bürgerbeteiligung. Danach hat die Gemeinde die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung in der Gemeinde möglichst frühzeitig öffentlich darzulegen und in einer Anhörung allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung zu geben. Gegenüber der Regierungsvorlage, die lediglich eine generelle Pflicht zur Unterrichtung und zur Gewährung einer Äußerungsgelegenheit vorsah, bedeutet dies eine qualitative Erweiterung der Informationspflicht und des Anhörungsrechts dahin gehend, daß die Gemeinde ihre Planvorstellungen zu erläutern und mit den Bürgern, soweit erwünscht, darzulegen hat. Der Begriff „darzulegen“ läßt dabei sowohl die mündliche wie schriftliche oder anderweitige Information zu.

Entgegen Anregungen im Verlauf der Beratungen hat der Ausschuß den Zeitpunkt zur Beteiligung der Bürger nicht an den Beschluß zur Aufstellung eines Bauleitplans gekoppelt, weil dieser Zeitpunkt oft schon so weit fortgeschritten ist, daß eine Einflußnahme im Wege der Bürgerbeteiligung praktisch nicht mehr möglich ist. Dem Ausschuß ging es aber darum, die Bürgerbeteiligung entsprechend der Regierungsvorlage jedenfalls bereits zu einem so frühzeitigen Planungsstadium zu ermöglichen, zu dem sich interne Planungsüberlegungen noch nicht zu konkreten Planungsabsichten verfestigt haben. Der Ausschuß erhofft sich dadurch eine stärkere öffentliche Kontrolle des Planungsgeschehens und die Verhinderung einseitiger Information und Einflußnahme bestimmter Interessenten.

In Absatz 2 ist weiter entsprechend der Regierungsvorlage bestimmt, daß die Gemeinde auch alternative, sich wesentlich unterscheidende Lösungsmöglichkeiten aufzeigen soll. Nach Ansicht des Ausschusses sind hierbei jedoch nur solche Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen, die für eine Verwirklichung auch tatsächlich in Betracht kommen.

Absatz 2 Satz 4, wonach die Gemeinde über die Anhörung einen Bericht anzufertigen hat, entspricht der Regierungsvorlage. Allerdings wurde diese Vorschrift dahin gehend erweitert, daß die Gemeinde den Bericht mit einer Stellungnahme zu versehen hat.

Absatz 3 stellt es der Gemeinde frei, Art und Weise sowie den Zeitpunkt der Anhörung und den räumlichen Bereich der Bürgerbeteiligung durch

Beschluß entweder allgemein, für bestimmte Bauleitpläne oder für den konkreten Einzelfall festzulegen. Der Ausschuß geht davon aus, daß grundsätzlich der Rat der Gemeinden über die Durchführung der Bürgerbeteiligung nach Absatz 3 beschließt und ihre Durchführung nicht ausschließlich der Verwaltung überläßt.

Absatz 4 sieht vor, daß auf Beschluß der Gemeinde in Bagatellfällen bei der Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen, bei Bebauungsplänen auch im Falle der Aufstellung oder Aufhebung, von der Bürgerbeteiligung abgesehen werden kann. Voraussetzung ist, daß in diesen Fällen die Grundzüge der Planung unberührt bleiben bzw. die Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich sind. Bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans ist auf jeden Fall die Bürgerbeteiligung erforderlich.

Absatz 5 sieht vor, daß die Beschlüsse der Gemeinde nach Absätzen 3 oder 4 ortsüblich bekanntzugeben sind. Dadurch ist gewährleistet, daß die Bürger auf jeden Fall über die Form ihrer Beteiligung unterrichtet werden.

Absatz 6 entspricht inhaltlich dem bisherigen § 2 Abs. 6, jedoch mit der Maßgabe, daß die Anhörungsberichte der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung der Bauleitpläne mit vorzulegen sind. Im übrigen enthält Absatz 6 noch die auch vom Bundesrat empfohlene Regelung für die Behandlung von Masseneingaben, die sich an gleichgerichtete Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes (Drucksache 7/4494 — §§ 17 bis 19) anlehnt. Danach kann bei mehr als 100 gleichgerichteten Eingaben die Mitteilung des Prüfungsergebnisses der vorgebrachten Bedenken und Einwendungen, die grundsätzlich einzeln zu erfolgen hat, dadurch ersetzt werden, daß die Gemeinde diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht. Ort und Zeit sind ortsüblich bekanntzugeben.

#### Zu Nummer 5 (§ 3)

Die Änderungen berücksichtigen die Vorschläge unter Nummern 17 und 18 der Stellungnahme des Bundesrates, denen die Bundesregierung zugestimmt hat.

#### Zu Nummer 6 (§ 4)

Auf Ziffer II Nr. 2 des Berichts wird verwiesen.

Die Buchstaben a und b entsprechen unverändert der Regierungsvorlage.

Buchstabe c wurde nicht übernommen, weil nach der einmütigen Auffassung des Ausschusses der Zwangszusammenschluß von Gemeinden zu einem Planungsverband ein so tiefgreifender Eingriff in die Planungshoheit der Gemeinden bedeutet, daß die Entscheidung darüber ausschließlich den Landesregierungen vorbehalten bleiben muß. Infolge der kommunalen Gebietsreform werden zudem insgesamt größere und leistungsfähigere Gemeinden geschaffen, so daß künftig nach der Überzeugung des Ausschusses ohnehin Zusammenschlüsse zu Planungsverbänden seltener werden dürften.

Der neue Absatz 9 stellt klar, daß in allen Fällen, in denen ein Planungsverband für die Aufstellung der Bauleitpläne zuständig ist, die betroffenen einzelnen Gemeinden gehört werden müssen.

#### Zu Nummer 7 (§ 4 a)

Die Änderung des Absatzes 1 folgt dem Vorschlag des Bundesrates unter Nr. 22 seiner Stellungnahme, dem die Bundesregierung zugestimmt hat.

In Absatz 2 wird zusätzlich der neue § 4 Abs. 9 in Bezug genommen.

#### Zu Nummer 8 (§ 5)

Die vom Ausschuß einstimmig beschlossene Wiedereinfügung des Merkmals „Art der Bodennutzung“ in Absatz 1 (Buchstabe a) geht auf einen Antrag der Ausschußminderheit zurück und zieht hinsichtlich der Flächennutzungsplanung die Konsequenzen aus der vom Ausschuß beschlossenen Streichung des § 1 der Regierungsvorlage und der systematischen Einfügung der Entwicklungsplanung in den geltenden § 1. Der Ausschuß stimmt überein, daß sich aus der Neufassung des Absatzes 1 ebensowenig wie aus § 5 Abs. 1 der Ausschußfassung eine Verpflichtung der Gemeinden zur Aufstellung einer Entwicklungsplanung herleiten läßt.

Die zu Absatz 2 beschlossenen Änderungen (Buchstaben b bis c 1) berücksichtigen zunächst die Vorschläge des Bundesrates unter Nummern 24 und 25 seiner Stellungnahme, denen die Bundesregierung zugestimmt hat.

Zu Absatz 2 Nr. 5 war der Ausschuß der Meinung, daß auch beim Flächennutzungsplan die Gemeinde grundsätzlich den Nutzungszweck, der in der Vorschrift nur beispielhaft angegeben ist, darzustellen hat.

Die Änderung des Absatzes 2 Nr. 5 a stellt klar, daß bei Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen für bestimmte Schutzvorkehrungen ausgewiesen werden sollen, nicht bereits konkrete Schutzmaßnahmen getroffen sein müssen.

Die Buchstaben d und e entsprechend unverändert der Regierungsvorlage.

Die mehrheitlich beschlossene Streichung des geltenden Absatzes 6 (Buchstabe e 1) geht auf den Vorschlag des Bundesrates unter Nr. 26 seiner Stellungnahme zurück und beseitigt den bisherigen Vorrang der Bauleitplanung vor Landschaftsschutzbestimmungen. Eine Ausschußminderheit sprach sich gegen die Streichung aus, weil sie dadurch eine unverhältnismäßige Einengung der gemeindlichen Planungsbefugnisse und unangemessene Einschränkung von Bauungsmöglichkeiten, die sich auch noch innerhalb von Landschaftsschutzgebieten ergeben könnten, befürchtete.

Die Übernahme des Ergänzungsvorschlags zu Absatz 7 (Buchstabe f) hat der Ausschuß als überflüssig abgelehnt, da nach seiner Auffassung unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen zu Absatz 1 sowie zu § 1 und insbesondere § 2 a die

Darlegung der raumordnerischen und landesplanerischen Gesichtspunkte und der städtebaulichen Entwicklungsziele in dem Erläuterungsbericht selbstverständlich ist.

Zu § 5 insgesamt hat der Ausschuß schließlich noch die vom Bundesrat unter Nr. 23 seiner Stellungnahme angeregte Frage geprüft, ob Flächennutzungspläne und Bebauungspläne auch in Teilplänen dargestellt werden können. Der Ausschuß war einmütig der Auffassung, daß der Flächennutzungsplan zwar für das ganze Gemeindegebiet aufzustellen ist, daß aber unstreitig seine Darstellungen in Teilplänen erfolgen können.

#### Zu Nummer 9 (§ 6)

Die vom Ausschuß einstimmig gebilligte Änderung des Absatzes 1 und Neufassung des Absatzes 4 (Buchstaben a und b) geht auf einen von der Ausschußminderheit unterstützten Vorschlag der kommunalen Spitzenverbände zurück und soll zu einer Beschleunigung des Plangenehmigungsverfahrens beitragen, das bisher oft unverhältnismäßig lange andauert. Bereits nach geltendem Recht ist die Genehmigungsbehörde grundsätzlich gehalten, innerhalb von drei Monaten über die Genehmigung eines Bebauungsplans zu entscheiden, es sei denn, daß die übergeordnete Behörde auf Antrag der Genehmigungsbehörde diese Frist verlängert. Die Änderung des Absatzes 4 sieht vor, daß eine Verlängerung der dreimonatigen Genehmigungsfrist in der Regel nur noch bis zu drei weiteren Monaten möglich ist und daß die Genehmigung nach Ablauf der verlängerten Frist als erteilt gilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist unter Angabe der Gründe abgelehnt worden ist. In ganz besonders begründeten Ausnahmefällen läßt diese Regelung dabei auch noch einmal eine Verlängerung der Frist über einen sechsmonatigen Zeitraum hinaus zu. Der Ausschuß hält es im Interesse der Gemeinden und der betroffenen Bürger, innerhalb absehbarer Zeiträume Rechtsklarheit und Rechtssicherheit über die baurrechtlichen Verhältnisse in einem Bebauungsplangebiet zu erhalten, für hinnehmbar, daß bei dieser Genehmigungsfiktion nicht ausgeschlossen werden kann, daß auch einmal ausnahmsweise ein rechtswidriger Bebauungsplan als genehmigt gilt. Denn auch die Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde heilt keine fehlerhafte Bauleitplanung.

Die bereits bisher in Absatz 1 vorgesehene Möglichkeit, räumliche und sachliche Teile des Flächennutzungsplans vorweg genehmigen zu können, wird aus systematischen Gründen in den Absatz 4 eingefügt.

Die Ergänzung des Absatzes 6 (Buchstabe c) folgt aus der Streichung des geltenden § 2 Abs. 8. Danach wird das bisher in § 2 Abs. 8 geregelte Recht auf jederzeitige Einsichtnahme in den Flächennutzungsplan und den Erläuterungsbericht aus systematischen Gründen in die Vorschrift des § 6 übernommen.

**Zu Nummer 10 (§ 9)**

Der Ausschuß hat die erweiterten Festsetzungsmöglichkeiten des Absatzes 1 einmütig gebilligt und sie noch um die neuen Nummern 16 a und 23 ergänzt. Bei den im übrigen beschlossenen Änderungen zu Absatz 1 handelt es sich durchgehend um Klarstellungen.

Die bisher in Nummer 6 enthaltenen Fallgruppen von Festsetzungsmöglichkeiten für Familienheime, den sozialen Wohnungsbau und Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf werden aus systematischen Gründen jeweils in einer selbständigen Nummer aufgeführt. In der bisherigen Nummer 6 ist nur noch die Festsetzungsmöglichkeit für die Bebauung mit Eigenheimen enthalten.

Die Fassung der neuen Nummer 6 a mit der Festsetzungsmöglichkeit für Zwecke des sozialen Wohnungsbaues ist gegenüber der Regierungsvorlage redaktionell verändert. Mit der Formulierung „die aus Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden könnten“ soll klargestellt werden, daß diese Festsetzungsmöglichkeit im Hinblick auf die im Wandel begriffene Finanzierungstechnik im sozialen Wohnungsbau einmal nicht die verbindliche Bereitstellung von Mitteln des sozialen Wohnungsbaues bereits im Zeitpunkt der Aufstellung oder Genehmigung eines Bebauungsplans für konkrete Bauvorhaben zur Voraussetzung haben muß und daß zum anderen die Flächen auch nicht im einzelnen zur Bebauung ausschließlich mit solchen Vorhaben vorzubehalten sind, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden. Diese Festsetzungsmöglichkeit soll es vielmehr ermöglichen, daß Flächen festgesetzt werden können, auf denen Vorhaben von ihrer Ausstattung her so zu errichten sind, daß ihre Förderung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus möglich ist.

Auch die neue Nummer 6 b, die die Festsetzungsmöglichkeit für „Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf“ regelt, ist gegenüber der Regierungsvorlage redaktionell verändert. Eine materielle Änderung der Zielsetzung, bestimmte Flächen für Personengruppen mit besonderen Wohnbedürfnissen wie Behinderte oder alte Menschen, Studenten und andere, ist damit nicht verbunden. Das Merkmal „unter Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen“ hat der Ausschuß dagegen nicht übernommen, weil es sich insoweit um einen Belang handelt, der bereits nach § 1 Abs. 5 der Ausschußfassung allgemein bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Entschädigungsrechtlich wird aus der Einfügung der neuen Festsetzungsmöglichkeit für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf durch die Änderung des § 40 insoweit die Konsequenz gezogen, als für diese Festsetzungsmöglichkeit ein Übernahmeanspruch vorgesehen ist.

Die Änderung der Nummer 7, die auf einen Antrag der Ausschußminderheit zurückgeht, stellt klar, daß bei dieser Festsetzungsmöglichkeit besondere städtebauliche Gründe vorliegen müssen.

Die Änderung der Nummer 14 berücksichtigt den Vorschlag des Bundesrates unter Nr. 28 seiner Stel-

lungnahme, dem die Bundesregierung zugestimmt hat.

Die Einfügung der Nummer 16 a geht auf einen auch vom Ausschuß für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten unterstützten Antrag der Ausschußmehrheit zurück. Sie soll es den Gemeinden künftig ermöglichen, im Bebauungsplan Flächen für die zur Kleintierhaltung notwendigen baulichen Anlagen ausweisen zu können. Derartige Anlagen werden bisher regelmäßig im Außenbereich errichtet. Da sie jedoch nicht unter den landwirtschaftlichen Privilegierungstatbestand fallen, mußte die Genehmigung entsprechender Bauanträge bisher regelmäßig abgelehnt werden.

Die Änderung der Nummer 21 dient der Klarstellung, daß auch Festsetzungen getroffen werden können, nach denen bei Vorhaben Einrichtungen gegen schädliche Immissionen getroffen werden müssen.

Die Änderung der Nummer 22 folgt der Regierungsvorlage in der Fassung der Gegenäußerung der Bundesregierung. Die in der Regierungsvorlage vorgesehene Ausnahme für die Land- und Forstwirtschaft ist insoweit beibehalten, als die Festsetzungsmöglichkeit für bestimmte Bepflanzungen wegen ihrer ausschließlichen städtebaulichen Zielsetzung sich nicht auf Flächen beziehen kann, für die eine landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt ist.

Die neu eingefügte Nummer 23 geht auf eine Empfehlung der Planspieler in Ingelheim zurück und soll die Festsetzung von Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sowie der erforderlichen Stützmauern ermöglichen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Zu Absatz 1 hat der Ausschuß im übrigen aufgrund der Empfehlung des Bundesrates unter Nummer 32 seiner Stellungnahme sowie eines von den kommunalen Spitzenverbänden gemachten Änderungsantrags geprüft, inwieweit durch Negativfestsetzungen oder auf andere Weise bestimmte Nutzungen mit störenden oder schädlichen Einwirkungen ausgeschlossen oder zumindest durch Auflagen Schutzvorkehrungen dagegen getroffen werden können. Der Ausschuß hat insoweit auf eine ausdrückliche Regelung verzichtet, um das Bundesbaugesetz nicht unnötig mit Regelungsbereichen zu belasten, die bereits in anderen gesetzlichen Vorschriften ausreichend geregelt sind und die überdies zum Teil außerhalb des Zuständigkeits- und Verantwortungsbereichs der Gemeinden liegen.

Absatz 1 a ist unverändert.

Die Änderung des Absatzes 1 b geht auf einen Antrag der Ausschußmehrheit zurück. Danach ist vorgesehen, daß differenzierte Nutzungsfestsetzungen nach Absatz 1 in übereinander liegenden Geschossen oder in Gebäudeteilen nur beim Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe ausgewiesen werden können; diese Regelung ermöglicht zugleich, daß zum Beispiel auch für unter der Erde liegende Bauten und Bauteile durch Baulinien oder Baugrenzen Festsetzungen getroffen werden. Ein Antrag der Ausschußminderheit, das Erfordernis differenzierter Nutzungsfestsetzungen in Gebäuden wegen seines Ausnahmecharakters an das Vorlie-

gen „zwingender“ städtebaulicher Gründe zu binden, fand keine Mehrheit.

Die Streichung des Absatzes 1 c ist die Folge der systematischen Übernahme dieses Regelungsbereichs in den neuen § 9 a.

Die Änderung des Absatzes 2 berücksichtigt den Vorschlag des Bundesrates unter Nummer 33 seiner Stellungnahme.

Absatz 3 ist unverändert.

Die Streichung des Satzes 2 in Absatz 4 beruht auf dem Vorschlag des Bundesrates unter Nummer 26 seiner Stellungnahme und ist die Folge der Streichung des § 5 Abs. 6.

Die Änderung des Absatzes 6 folgt dem Vorschlag des Bundesrates in Nummer 34 seiner Stellungnahme. Gegenüber der Regierungsvorlage wird damit die Verpflichtung der Gemeinde zur Angabe der überschlägig ermittelten Kosten auf die alsbald zur Verwirklichung anstehenden städtebaulichen Maßnahmen beschränkt, jedoch andererseits auf die zusätzliche Angabe der Finanzierungsgrundlagen ausgedehnt. Danach sind die Gemeinden gehalten, nicht nur die langfristigen Zielperspektiven einer städtebaulichen Entwicklung bei der Aufstellung eines Bebauungsplans anzugeben, sondern auch die kurzfristigen finanziellen Notwendigkeiten und Realisierungsmöglichkeiten. Nach Ansicht des Ausschusses bezweckt die Vorschrift keine Finanzierungsplanung der Gemeinden, zumal die Begründung des Bebauungsplans nach ihrer Funktion kein Koordinierungs- und Finanzierungsinstrument darstellt. Bei der notwendigen Angabe über die vorgesehene Finanzierung der alsbald zu treffenden Maßnahmen reicht daher ähnlich wie nach § 38 des Städtebauförderungsgesetzes der Nachweis aus, daß die Bereitstellung der erforderlichen Mittel aus dem Haushalt erwartet werden kann.

#### Zu Nummer 10 a (neu) — (§ 9 a — neu)

Die Vorschriften der §§ 9 Abs. 1 c und 34 a der Regierungsvorlage stehen in einem engen Zusammenhang. Im Interesse der Klarheit sind sie vom Ausschuß in einem neuen § 9 a zusammengefaßt worden.

Der neue § 9 a geht in Übereinstimmung mit der Regierungsvorlage davon aus, daß die zulässige Bebauung in Zukunft mehr, als es das geltende Recht vorsieht, von der Errichtung notwendiger Infrastrukturmaßnahmen abhängig sein soll. Für die Ausgestaltung einer entsprechenden Regelung sind nach Auffassung des Ausschusses folgende Grundsätze maßgebend:

1. Festsetzungen zur Sicherung der Infrastruktur sollen allein von der Gemeinde getroffen werden; sie als Trägerin der Bauleitplanung muß auch grundsätzlich die Verantwortung dafür behalten, wann bauliche Anlagen in Abstimmung mit der erforderlichen Infrastruktur errichtet werden können. Entsprechend hat der Ausschuß einstimmig eine Regelung, nach der für Festsetzungen zur Sicherung der Infrastruktur auch die

Landesregierung zuständig sein kann, nicht aufgenommen.

2. Eine Fesetsetzung zur Sicherung der Infrastruktur soll nur befristet Geltung haben. Denn Bebauungspläne sind grundsätzlich auf Verwirklichung innerhalb absehbarer Zeiträume angelegt. Für eine Festsetzung zur Sicherung der Infrastruktur ist daher nur dann Raum, wenn abzusehen ist, daß diese Infrastrukturmaßnahmen auch innerhalb einer angemessenen Zeit errichtet werden. Sollte dies nicht der Fall sein, ist gegebenenfalls die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich im Sinne des § 2 Abs. 1.
3. Regelungen, die die Verwirklichung einer baulichen Nutzung von der vorherigen Einrichtung von Infrastrukturmaßnahmen abhängig machen, liegen im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums. Der Ausschuß ist der Auffassung, daß eine Entschädigung gezahlt werden soll, wenn durch Festsetzungen nach § 9 a eine sonst zulässige Nutzung nach Ablauf von sechs Jahren nicht verwirklicht werden kann.

Der Ausschuß hat geprüft, ob die notwendige Abstimmung der Bebauung eines Neubaugebietes mit den erforderlichen Folgeeinrichtungen auf andere Weise erreicht werden kann. Der erforderliche Vorlauf des Infrastrukturausbaues vor einer Bebauung läßt sich nach seiner Auffassung indessen, wie es verschiedentlich vorgeschlagen wurde, nicht durch einen dem Bebauungsplan vor- oder gleichgeschalteten Infrastrukturausbauplan erreichen. Aus planerischen Gründen kommt insoweit allenfalls ein einheitlicher Plan in Frage, der dann aber wegen des einheitlichen Inkrafttretenszeitpunktes nicht den erforderlichen Vorlauf des Infrastrukturausbaus zuläßt. Eine generelle Erweiterung des Erschließungsbegriffs des § 30, die ebenfalls noch geprüft wurde, scheidet aber als zu weitgehend aus, weil dann im Einzelfall unvertretbare Härten nicht ausschließbar wären.

Absatz 1 entspricht § 9 Abs. 1 c der Regierungsvorlage. Entsprechend der Empfehlung des Bundesrates ist diese Regelung jedoch insoweit ergänzt worden, als auch Festsetzungen getroffen werden können, die sicherstellen, daß die bauliche Nutzung erst dann erfolgen darf, wenn die Entsorgung mit Abwässern und die Beseitigung der Abfälle sichergestellt ist. Der Ausschuß ist der Auffassung, daß dies im Interesse des Umweltschutzes ausdrücklich in Absatz 1 bestimmt werden soll. Im Interesse der Rechtsklarheit sieht Abs. 1 weiterhin vor, daß im Bebauungsplan im einzelnen zu bestimmen ist, von der Errichtung welcher Infrastrukturanlagen die Zulässigkeit der Nutzung abhängig sein soll; weiterhin muß der Bebauungsplan eine Aussage darüber enthalten, wann die Errichtung der Infrastrukturanlagen als gesichert anzusehen ist.

Absatz 2 übernimmt den in § 34 a Abs. 3 Satz 2 der Regierungsvorlage enthaltenen Grundsatz, daß von den Festsetzungen nach Absatz 1 im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden können. Soweit trotz einer Festsetzung nach Absatz 1 die Verhinderung der Bebauung zu einer offenbar nicht beab-

sichtigten Härte führen würde oder wenn Gründe des öffentlichen Wohls die Bebauung erfordern, ist durch die Verweisung auf § 31 Abs. 2 klargestellt, daß dann eine Baugenehmigung erteilt werden kann.

Absätze 3 und 4 tragen der Forderung Rechnung, daß eine Festsetzung zur Sicherung der Infrastruktur nur begrenzte Geltungsdauer haben soll. Nach Auffassung des Ausschusses soll grundsätzlich eine Vierjahresfrist gelten. Die Regelung des Absatz 3 Satz 2 sowie der Absätze 4 und 5 sind den Bestimmungen des § 17 Abs. 3 und 4 nachgebildet worden.

Absatz 3 schreibt vor, daß die Festsetzungen nach Absatz 1 nach Ablauf von vier Jahren außer Kraft treten, sofern nicht bereits von vornherein eine kürzere Frist vorgesehen ist. Die Verlängerung dieser Frist ist nur bis zu zwei Jahren mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde durch Satzung zulässig. Nach Absatz 4 kann die Gemeinde jedoch nach Ablauf dieser Frist die außer Kraft getretenen Festsetzungen entweder ganz oder teilweise erneut beschließen. Der Ausschuß ist sich dabei freilich einig, daß die Verlängerung oder Erneuerung von Festsetzungen nur in besonders begründeten Ausnahmefällen in Betracht kommt. Das gesetzliche Ziel, die Bebauungspläne künftig grundsätzlich stärker auf eine beschleunigte Verwirklichung auszurichten, setzt voraus, daß schon bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die alsbaldige Bereitstellung der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen und ihre Finanzierung gesichert sind.

Absatz 6 trägt dem Grundsatz Rechnung, daß eine Entschädigung dann geleistet werden soll, wenn eine zulässige Nutzung im Hinblick auf eine Festsetzung zur Sicherung der Infrastruktur für einen Zeitraum von mehr als 6 Jahren nicht verwirklicht werden kann. Soweit ein Bebauungsplan die zulässige Nutzung aufhebt oder ändert und gleichzeitig eine Festsetzung zur Sicherung der Infrastruktur enthält, stellt Absatz 6 Satz 2 klar, daß für die infolge der Änderung des Bebauungsplans eintretenden Wertminderungen eine Entschädigung unmittelbar nach den Bestimmungen der §§ 40 ff. zu gewähren ist. Wenn infolge einer Festsetzung zur Sicherung der Infrastruktur und der damit verbundenen „Bausperre“ Aufwendungen und Maßnahmen an Wert verlieren, die der Eigentümer getroffen hat, um das Grundstück beispielsweise einer baulichen Nutzung zuzuführen, ist durch die Inbezugnahme des § 39 j sichergestellt, daß hier eine Entschädigung zu zahlen ist.

Absatz 7 ist dem § 14 Abs. 3 nachgebildet worden. Er enthält den allgemeinen Grundsatz, daß bereits vor einer Festsetzung nach Absatz 1 genehmigte Bauvorhaben, die Fortführung von schon bisher ausgeübten baulichen Nutzungen einschließlich notwendiger Unterhaltungsarbeiten von diesen Festsetzungen unberührt bleiben.

Absatz 8 übernimmt § 34 a Abs. 1 der Regierungsvorlage mit der Maßgabe, daß zuständig für den Erlass einer Satzung allein die Gemeinde ist.

Die vorgesehene Regelung des § 9 a geht davon aus, daß grundsätzlich im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans auch die erforderlichen Festsetzungen zur Sicherung der Infrastruktur getroffen werden. Sieht die Gemeinde davon ab, weil die Finanzierung der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans als gesichert anzusehen sind, eröffnet Absatz 9 die Möglichkeit, später entsprechende Festsetzungen zu treffen, wenn sich die maßgebenden Voraussetzungen für die Finanzierung der Anlagen und Einrichtungen grundlegend geändert haben.

Im Zusammenhang mit § 9 a steht die Regelung des § 11 Satz 4. Danach kann bei Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans der Gemeinde die Auflage gemacht werden, im Bebauungsplan Festsetzungen zur Sicherung der Infrastruktur zu treffen. Der Ausschuß hat die von der Bundesregierung vorgeschlagene Fassung des § 11 Satz 4 in Anlehnung an die Stellungnahme des Bundesrates geändert.

#### Zu Nummer 11 (§ 11)

Auf die Begründung zu § 9 a wird hingewiesen.

#### Zu Nummer 12 (§ 12)

Die Änderung des § 12 gegenüber der Regierungsvorlage stellt klar, daß es für eine Offenlegung des Bebauungsplans darauf ankommt, daß eine Bekanntmachung auch nach landesrechtlichen Vorschriften als wirksam gilt.

Der Inhalt von Bebauungsplänen ist oft für den Laien schwer erkennbar. Der Ausschuß hielt es daher für notwendig, die Gemeinde zu verpflichten, dem interessierten Bürger auf Verlangen die getroffenen Festsetzungen zu erläutern.

Das Gesetz enthält keine Verpflichtung darüber, daß zum Beispiel Trägern öffentlicher Belange mitzuteilen ist, daß ein Bebauungsplan in Kraft getreten ist. Eine solche Regelung wurde für überflüssig gehalten. Denn wenn ein Träger zum Beispiel bei seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf die Bitte äußert, über das Inkrafttreten des Planes unterrichtet zu werden, werde die Gemeinde dieser Verpflichtung auch ohne gesetzliche Regelung nachkommen.

#### Zu Nummer 13 (§ 13)

Die Änderung gegenüber der Regierungsvorlage ist eine Folge aus dem vom Ausschuß neu eingefügten § 2 a. Damit wird zugleich auch klargestellt, daß bei der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans das Verfahren der Einholung von Bedenken und Anregungen entfällt.

#### Zu Nummer 14 (§ 13 a)

Das Städtebauförderungsgesetz sieht einen Sozialplan in jedem Fall der Sanierung vor. Der Aus-

schaft hat die Übernahme einer solchen Regelung in das Bundesbaugesetz eingehend geprüft. Er ist der Meinung, daß die Gemeinden nicht nur beim Erlaß von Geboten zur Erarbeitung eines Sozialplans verpflichtet sein sollen, sondern immer dann, wenn ein Bebauungsplan erhebliche soziale Auswirkungen hat. Auf Ziffer II Nr. 3 des Berichts wird verwiesen.

Die vom Ausschuß einstimmig beschlossene Fassung des § 13 a folgt in den Grundzügen der Regierungsvorlage. Entgegen den Vorschlägen des Bundesrates und von Empfehlungen aus der Sachverständigenanhörung hat der Ausschuß die selbständige Vorschrift des § 13 a über Sozialplanung und Grundsätze für soziale Maßnahmen beibehalten und die Verpflichtung zu konkreten Sozialmaßnahmen systematisch nicht ausschließlich bei den Verwirklichungsgeboten der §§ 39 a ff. eingeordnet. Nach Auffassung des Ausschusses können nämlich auch unabhängig von dem Erlaß konkreter Plandurchsetzungsgebote im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bebauungsplans soziale Maßnahmen notwendig werden. Im übrigen soll sich die Gemeinde grundsätzlich schon bei der Aufstellung eines Bebauungsplans Gedanken über seine sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen machen und Überlegungen zur Abwendung nachteiliger Folgen anstellen. Dies schließt nicht aus, daß die in §§ 39 a ff. unabhängig vorgesehenen besonderen Beratungs- und Erörterungsverpflichtungen bereits mit in die Sozialplanung des § 13 a einbezogen werden.

Entsprechend der Regierungsvorlage unterscheidet die vom Ausschuß empfohlene Fassung des § 13 a zwei verschiedene Handlungsstufen. Absatz 1 verpflichtet die Gemeinde zunächst, bereits mit der Aufstellung eines beabsichtigten Bebauungsplans allgemeine Vorstellungen über soziale Maßnahmen zu entwickeln, wenn aus einer Verwirklichung nachteilige Folgen, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, für die in seinem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten sind. Die Grundsätze für soziale Maßnahmen, durch die die Gemeinde nachteilige Wirkungen möglichst vermeiden oder zumindest abmildern will, hat sie darzulegen. Der Ausschuß hat auf einen ausdrücklichen Hinweis verzichtet, daß diese Darlegung auch im Zusammenhang mit der Bürgerbeteiligung des § 2 a geschehen kann.

Der Ausschuß hat andererseits abweichend von der Regierungsvorlage davon abgesehen, die Gemeinden bereits in diesem Planungsstadium zu verpflichten, ihre Vorstellungen über Sozialmaßnahmen mit den betroffenen Bürgern zu erörtern, weil sich zu diesem Zeitpunkt die konkreten Auswirkungen auf bestimmte Eigentümer und die bei einer späteren Planverwirklichung im einzelnen notwendigen sozialen Maßnahmen noch nicht übersehen lassen. Gegebenenfalls wird das Bebauungsplanverfahren auch infolge der gewonnenen Erkenntnisse über die soziale Problematik auch gar nicht weiter verfolgt. Absatz 2 verpflichtet die Gemeinde erst in einer zweiten Handlungsstufe, konkrete Sozialmaßnahmen zu überlegen und mit den unmittelbar Planbetroffenen zu erörtern, und zwar nur, wenn die Verwirklichung eines verbindlichen Bebauungs-

plans durch Maßnahmen der Gemeinde oder in sonstiger Weise bevorsteht und sich daraus erhebliche Nachteile ergeben.

Bei den vom Ausschuß im übrigen beschlossenen Änderungen zu § 13 a handelt es sich im wesentlichen um redaktionelle Klarstellungen. Die Verpflichtung zur laufenden Ergänzung des Sozialplans in Absatz 3 wurde als überflüssig gestrichen, weil davon auszugehen ist, daß die Gemeinde ohnehin bei Bedarf von sich aus die notwendigen Ergänzungen vornimmt.

#### Zu Nummer 15 (§ 14)

Buchstabe a entspricht unverändert der Regierungsvorlage. Der ursprünglich in Buchstabe b enthaltene Änderungsvorschlag wird systematisch in den § 20 übernommen, um dort die Gründe, die zu einer Versagung der Bodenverkehrsgenehmigung führen können, zusammenzufassen.

#### Zu Nummer 16 (§ 15)

Buchstaben a bis c entsprechen materiell unverändert der Regierungsvorlage.

Der Vorschlag zu Buchstabe c 1 geht auf einen einstimmig gebilligten Antrag der Ausschlußmehrheit zurück. Danach ist vorgesehen, daß die Möglichkeit des § 15, Baugesuche zurückstellen zu können, auch bei Anträgen auf Erteilung einer Bodenverkehrsgenehmigung sinngemäß mit der Folge anzuwenden ist, daß auch die Bescheidung eines Antrags auf Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung unter den in § 15 genannten Voraussetzungen zurückgestellt werden kann.

#### Zu Nummer 17 (§ 16)

Redaktionelle Klarstellung

#### Zu Nummer 17 a (§ 18)

Die einstimmig auf Antrag der Ausschlußmehrheit beschlossene Änderung sieht die Anfügung des letzten Halbsatzes an den bisherigen § 18 vor. Danach sind bei der Entschädigung im Falle einer Veränderungssperre die Grundstückswerte zugrunde zu legen, die sich aus den §§ 40 ff. und insbesondere auch aus dem Grundsatz des § 44 b Abs. 4 ergeben. Im übrigen wird die Bestimmung auch formell an § 44 c angepaßt.

#### Zu Nummer 18 (§ 19)

Buchstabe a entspricht unverändert der Regierungsvorlage.

Die Änderung des Buchstaben b geht auf einen interfraktionellen Antrag zurück. Sie hat zur Folge, daß entgegen der Regierungsvorlage sich die Dreimonatsfrist, innerhalb der über eine Bodenverkehrsgenehmigung zu entscheiden ist, nicht automatisch mit der Erteilung eines Zwischenbeschei-



des um weitere drei Monate verlängert, sondern daß die Genehmigungsbehörde die Dauer einer notwendigen — höchstens auf drei Monate begrenzten — Fristverlängerung bestimmt.

#### Zu Nummer 18 a (neu) — (§ 20 — neu)

Mit der einstimmig beschlossenen Änderung wird der Gedanke des § 14 Abs. 2 a der Regierungsvorlage im Interesse einer Zusammenfassung der Gründe, die zu einer Versagung der Bodenverkehrsgenehmigung führen können, in den § 20 übernommen. Die vorgeschlagene Fassung hat Konsequenzen hinsichtlich der Bindungswirkung einer erteilten Bodenverkehrsgenehmigung. Ist eine Bodenverkehrsgenehmigung erteilt worden, obwohl das Grundstück im Geltungsbereich einer Veränderungssperre lag, so kann einem Bauantrag, der innerhalb der Bindungsfrist von drei Jahren gestellt wird, die Veränderungssperre nicht entgegengehalten werden.

Anders ist jedoch die Situation, wenn eine Bodenverkehrsgenehmigung erteilt worden ist und später erst die Gemeinde für das betreffende Grundstück eine Veränderungssperre erläßt. § 21 Abs. 2 Satz 1 regelt hier, daß, wenn diese spätere Veränderungssperre einem Bauvorhaben entgegengehalten wird, eine Entschädigungspflicht aus § 21 nicht besteht.

Durch die Verweisung in Nummer 2 auf § 14 Abs. 2 Satz 1 wird im übrigen klargestellt, daß eine Bodenverkehrsgenehmigung unter den gleichen Voraussetzungen erteilt werden kann, unter denen auch Ausnahmen von einer Veränderungssperre zulässig sind.

#### Zu Nummer 18 b (neu) (§ 21 — neu)

Auf die Begründung zu § 20 wird verwiesen.

#### Zu Nummer 19 (§ 24)

Auf Ziffer II Nr. 8 Buchstabe a des Berichts wird verwiesen.

Die Änderung des Absatzes 1 sieht für den Fall des konkurrierenden Zusammentreffens der Ausübungsvoraussetzungen nach § 24 in den Fällen, in denen die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat und nach § 25 vor, daß das besondere Vorkaufsrecht des § 25 als Spezialvorschrift vorgeht.

In Absatz 2 wird entsprechend der allgemeinen Zielsetzung des Ausschusses, die Ausübung der Vorkaufsrechte einer nachprüfbaren Zweckbindung zu unterwerfen sowie die Abwendungsmöglichkeiten zu erweitern, bestimmt, daß die Gemeinde bei der Ausübung des Vorkaufsrechts den Verwendungszweck anzugeben hat. Soweit der Verwendungszweck nach dem Stand der Planungsarbeiten in Planaufstellungsgebieten noch nicht hinreichend konkretisiert werden kann, ist die Ausübung des Vorkaufsrechts ausgeschlossen. Absatz 2 Nr. 3 letzter Satz stellt klar, daß in Umlegungsgebieten die Ausübung des Vorkaufsrechts auch für Zwecke der

Bodenordnung zulässig ist und es auf den Stand der Arbeiten an der Planung nicht ankommt, sondern allein auf die Konkretisierung der Umlegungszwecke.

Absatz 3 entspricht abgesehen von notwendigen redaktionellen Anpassungen sowie der Einbeziehung von Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen in den Ausschlußtatbestand dem geltenden Recht.

In Absatz 4 entfällt die Verweisung auf § 510 Abs. 1 BGB, da die Mitteilungsverpflichtung des Vorkaufsverpflichteten bzw. des Erwerbers entsprechend dieser Bestimmung aus Gründen der Übersichtlichkeit unmittelbar in Absatz 5 Satz 1 übernommen wurde.

Der Ausschuß hat bei seinen Beratungen geprüft, ob in § 24 eine Regelung aufgenommen werden soll, nach der der Ausübung eines Vorkaufsrechts nicht entgegensteht, daß sich nach dem Verkaufsfall die Rechtsgrundlage für die Ausübung des Vorkaufsrechts ändert; alsdann soll sich die Ausübung des Vorkaufsrechts nach der geänderten Rechtsgrundlage richten. Der Ausschuß hielt einstimmig eine solche Regelung für entbehrlich, da sie lediglich die geltende Rechtslage wiedergibt.

#### Zu Nummer 19 a (neu) (§ 24 a — neu)

Das besondere Vorkaufsrecht des § 24 a zur Sicherung von städtebaulichen Erhaltungszielen geht auf eine Anregung der Ausschußminderheit zurück. Danach soll die Gemeinde zur Wahrung der Belange des § 39 h die Möglichkeiten haben, im Wege des Vorkaufsrechts bebaute Grundstücke erwerben zu können. Voraussetzung dafür ist, daß aufgrund konkreter Anhaltspunkte feststeht, daß durch den Erwerb des Grundstücks die Ziele des § 39 h unterlaufen würden.

#### Zu Nummer 20 (§ 25)

Auf Ziffer II Nr. 8 Buchstabe b wird verwiesen.

Die einstimmig gebilligte Fassung des Absatzes 1 geht auf einen interfraktionellen Antrag zurück. Sie behält den sachlichen und räumlichen Geltungsbereich des besonderen Vorkaufsrechts der Regierungsvorlage voll bei, orientiert aber die Ausübungsvoraussetzungen stärker an dem Interesse der Sicherung der besonderen städtebaulichen Erhaltungs- oder Entwicklungsziele. Der Erlaß der Satzung setzt eine konkrete Zielplanung voraus, deren spätere Verwirklichung der vorgezogenen Sicherung auch durch frühzeitigen Grundstückserwerb der Gemeinde bedarf. Entsprechend dem generellen Anliegen des Ausschusses, die Ausübungsvoraussetzungen der einzelnen Vorkaufsrechte nachprüfbaren Zweckbindungen zu unterstellen und die Abwendungsrechte zu verbessern, werden auch in die Vorschrift des § 25 die entsprechenden Grundgedanken aus dem § 24 übertragen. Da § 25 von seiner Zweckbestimmung her notwendigerweise die Ausübung des Vorkaufsrechts zu einem so frühen Zeitpunkt zulassen muß, an dem noch nicht immer die konkrete Zweckbestimmung eines einzel-



nen Grundstücks angegeben werden kann, kann auch das Abwendungsrecht des § 24 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 erst ab dem Zeitpunkt greifen, an dem der Verwendungszweck des Grundstücks nach dem Stand der Planungen mit ausreichender Sicherheit bestimmt werden kann. Für die Fälle, in denen das Abwendungsrecht noch nicht ausgeübt werden konnte, wird dem Erwerber innerhalb der Veräußerungspflichten des § 26 daher ein Vorrang eingeräumt. Ebenfalls hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben, soweit dies bereits möglich ist.

Absatz 2 ist lediglich redaktionell geändert worden.

#### Zu Nummer 21 (§ 25 a)

Auf Ziffer II Nr. 8 Buchstabe c des Berichts wird verwiesen.

Die vom Ausschuß einstimmig gebilligte Änderung stellt klar, daß das besondere Vorkaufsrecht zum Erwerb von Austausch- oder Ersatzland nur ausgeübt werden darf, wenn das Grundstück für einen bestimmten Eigentümer in Erfüllung gesetzlicher Pflichten (u. a. § 100) benötigt wird.

#### Zu Nummer 22 (§ 26)

Auf Ziffer II Nr. 10 des Berichts wird verwiesen.

Die Änderung des Absatzes 1 geht auf den von der Ausschußminderheit aufgegriffenen Vorschlag des Bundesrates in Nr. 44 Buchstabe a seiner Stellungnahme zurück, die Gemeinden zu einer Veräußerung der Grundstücke binnen angemessener Frist zu verpflichten. Der Zeitpunkt, zu dem der mit dem Erwerb des Grundstücks verfolgte Zweck verwirklicht werden kann, ist der frühestmögliche Zeitpunkt, zu dem die Gemeinde zur Erfüllung ihrer Privatisierungspflichten angehalten werden kann.

Absatz 2, der vom Ausschuß mehrheitlich gebilligt wurde, entspricht abgesehen von notwendigen Folgeänderungen aus anderen Vorschriften unverändert der Regierungsvorlage. Ein Antrag der Ausschußminderheit, entsprechend dem Vorschlag des Bundesrates in Nummer 44 Buchstabe b seiner Stellungnahme die Veräußerungspflicht der Gemeinde auf alle Fälle des § 24 einschließlich der Grundstücke zu erstrecken, die in ein Verfahren zur Bodenordnung einbezogen sind, wurde gebilligt. Der Ausschuß ließ sich davon leiten, daß die Belange der Bodenordnung im Rahmen des § 26 Abs. 1 Satz 2 ausreichend Berücksichtigung finden können.

Die Anfügung der Absätze 3 und 4 trägt einem Anliegen des gesamten Ausschusses Rechnung, die Grundsätze der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 12. November 1974 auch auf das Vorkaufsrecht zu übertragen.

Absatz 3 räumt für die Fälle des § 25 den Erwerbern einen Vorrang ein, die von dem Abwendungsrecht keinen Gebrauch machen konnten, weil die in § 25 bezeichnete Voraussetzung der „Planreife“ im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts noch nicht vorlag.

Absatz 4 sieht in Anlehnung an die oben erwähnte Verfassungsgerichtsentscheidung für den Fall des späteren Wegfalls des Vorkaufszwecks eine Privatisierung nach den Grundsätzen der Absätze 2 und 3 vor. Der Fall einer Änderung des Vorkaufszwecks ist von der Privatisierungspflicht ausgenommen.

§ 26 wurde im Hinblick auf die Verweisung zu § 89 nur mehrheitlich gebilligt.

#### Zu Nummer 23 (§ 27)

Auf Ziffer II Nr. 8 Buchstabe d des Berichts wird verwiesen.

Die Änderung des Absatzes 1 geht auf einen einstimmig gebilligten Antrag der Ausschußmehrheit zurück. Der neue Satz 2 stellt in Anlehnung an § 24 Abs. 2 sicher, daß das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden kann, wenn der Erwerber bereit und in der Lage ist, die Zwecke zu erfüllen, die mit der Ausübung des Vorkaufsrechts verfolgt werden. Sinn der Regelung des § 27 ist es, daß bestimmte Zwecke erfüllt werden. Bietet der Erwerber daher die Gewähr dafür, daß er diese Zwecke erfüllt, so ist die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht gerechtfertigt. Im Verhältnis zu § 24 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 sind an die Bereitschaft und Fähigkeit des Erwerbers, den Verwendungszweck selbst zu erfüllen, höhere Anforderungen zu stellen. Satz 3 entspricht der Regierungsvorlage. Nach Satz 4 gelten die Privatisierungsvorschriften auch für die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter. Durch § 26 Abs. 1 wird dabei sichergestellt, daß der Veräußerungspflicht nicht solche Grundstücke unterliegen, die für öffentliche Zwecke benötigt werden. Sollte die Zweckbestimmung, derentwegen das Vorkaufsrecht ausgeübt wurde, später wegfallen, so ist auch in diesen Fällen der Vorkaufsrechtsbegünstigte verpflichtet, das Grundstück zu veräußern (§ 26 Abs. 4).

Die Änderung des Absatzes 3 trägt dem Anliegen des Bundesrates in Nummer 47 seiner Stellungnahme Rechnung. Der neu eingefügte Satz 1 verpflichtet die Gemeinde, auf eine zweckentsprechende Verwendung des Grundstücks durch den Vorkaufsrechtsbegünstigten innerhalb angemessener Frist hinzuwirken. Kommt der Vorkaufsrechtsbegünstigte dieser Verpflichtung nicht nach, treten die an die Rückenteignung angelehnten Rechtsfolgen des Satzes 4 ein.

Den Vorschlag des Bundesrates in Nr. 46 seiner Stellungnahme, die Ausübung des Vorkaufsrechts für Wohngebäude und Eigenheime nur unter der Voraussetzung der verbindlichen Festsetzung in einem Bebauungsplan zuzulassen, hat der Ausschuß nicht aufgegriffen. Der Ausschuß hält diese Einschränkung nicht für geboten, da § 27 selbst nur unter den besonderen Voraussetzungen der §§ 24, 24 a, 25, 25 a zur Anwendung kommen kann.

#### Zu Nummer 24 (§ 28)

unverändert

**Zu Nummer 25 (§ 28 a)**

Spiegelbildlich zu den Bestimmungen des § 96 a über die Bemessung der Enteignungsentschädigung und der §§ 135 a ff. über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen regelt § 28 a in Anlehnung an die Regierungsvorlage das von der Gemeinde bei Ausübung des Vorkaufsrecht zu zahlende Entgelt.

Die Regierungsvorlage ging davon aus, daß der Ausgleichsbetrag nur dann zu zahlen ist, wenn ein Eigentümer ein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans nutzt. In Ergänzung zu dieser Regelung hat jedoch der Ausschuß beschlossen, daß auch derjenige ausgleichspflichtig sein soll, der ein Grundstück nach Festsetzung des Ausgleichsbetrages veräußert. Aus dieser neuen Regelung ergeben sich auch Konsequenzen für die Herabsetzung des Kaufpreises bei Ausübung des Vorkaufsrechtes. Denn wenn der Veräußerer bei Ausübung des Vorkaufsrechtes an die Gemeinde den Ausgleichsbetrag in voller Höhe zu zahlen hat, so besteht kein Anlaß mehr, den Kaufpreis herabzusetzen, weil in ihm Wertbestandteile enthalten sind, die allein infolge der Entwicklung oder Neugestaltung des Gebietes eingetreten sind. Für eine Limitierung des bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes zu zahlenden Entgelts bleibt daher nur noch der Fall übrig, in dem ein Grundstück veräußert wird und der Veräußerer noch nicht verpflichtet ist, einen Ausgleichsbetrag zu bezahlen, d. h. also die Fälle, in denen der Verkauf des Grundstückes vor Festsetzung des Ausgleichsbetrages erfolgt. Für diese Fälle sieht nunmehr § 28 a in Anlehnung an die entsprechenden Bestimmungen über die Bemessung der Enteignungsentschädigung die Herabsetzung eines Kaufpreises vor. Die Herabsetzung gilt, wie Absatz 1 ausdrücklich hervorhebt, nur für die Fälle, in denen „der mit der Ausübung verfolgte Zweck eine Herabsetzung des Preises erfordert. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn ohne eine Herabsetzung des Preises die Verwirklichung des mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes bezweckten Zieles wesentlich erschwert oder verhindert würde. Die Einschränkung der Limitierung nach Absatz 1 machte es entbehrlich, durch Satzung Gebiete festzulegen — so wie es die Regierungsvorlage vorsah — in der das Vorkaufsrecht hinsichtlich des Preises limitiert ausgeübt werden darf.

**Zu Nummer 26 (Überschrift Dritter Teil)**

Die Änderung der Überschrift des Dritten Teils folgt aus der Änderung der Überschrift des § 39 h.

**Zu Nummer 27 (§ 29)**

Die Änderung entspricht der Gegenäußerung der Bundesregierung zu dem Vorschlag des Bundesrates in Nummer 49 seiner Stellungnahme. Danach sind auch bei allen der Bergaufsicht unterliegenden Vorhaben die Belange des § 35 zu berücksichtigen. Lediglich die Verfahrensvorschriften des § 36 kommen nicht zur Anwendung.

**Zu Nummer 27 a (§ 34)**

Der Regelung über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb solcher Baugebiete, für die Bebauungspläne noch nicht aufgestellt worden sind, kommt heute noch erhebliche Bedeutung zu. Dies gilt nicht zuletzt auch für ländliche Bereiche und die Einordnung von Vorhaben in die umgebende charakteristische Landschaftsstruktur. Ziel der Neufassung des § 34 ist nun, die bei der bisherigen Anwendung dieser Bestimmung aufgetretenen Unsicherheiten zu beseitigen; gleichzeitig soll — in Übereinstimmung mit der Regierungsvorlage — dem besonderen Anliegen eines verstärkten Schutzes erhaltenswerter Bausubstanz Rechnung getragen werden.

Der Ausschuß ist aber übereinstimmend der Auffassung, daß die Gemeinden grundsätzlich die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gebiet durch Bebauungspläne ordnen und daß das Baugeschehen sich nicht primär über § 34 vollziehen soll. Die Neufassung des § 34 Abs. 1, die nicht nur im Sinne einer Klarstellung die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich gegenüber dem geltenden Recht regelt, soll die Kommunen verstärkt zur Aufstellung von Bebauungsplänen veranlassen. Darüber hinaus sollte nach Auffassung des Ausschusses auch die kommunale Verwaltungskörperschaft verstärkt im Rahmen ihrer Zuständigkeiten sich der Frage der Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall in Gebieten nach § 34 annehmen.

Hinsichtlich der Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile vom Außenbereich hat die Rechtsprechung in den vergangenen Jahren viele Zweifelsfragen geklärt. In der praktischen Anwendung des § 34 tauchte dennoch immer wieder das Problem auf, ob ein Grundstück dem bebauten Ortsbereich zuzurechnen ist oder ob es bereits zum Außenbereich gehört. Viele Gemeinden haben sich so geholfen, daß sie intern Pläne fertigten und die Grenze zwischen Außen- und Innenbereich festlegten. Solche Pläne waren allerdings nicht rechtsverbindlich. Die Empfehlung des Ausschusses, einen Absatz 2 einzufügen, der der Gemeinde ermöglicht, durch Satzung die im Zusammenhang bebauten Gebiete festzulegen, trägt den Bedürfnissen der Praxis hier Rechnung. Die Gemeinde wird ermächtigt, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil eindeutig von anderen Bereichen abzugrenzen. Es können auch einzelne Grundstücke in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden, die an und für sich nicht dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzurechnen sind, diesen aber abrunden. Durch eine solche Satzung können nicht ganze Gebiete des Außenbereichs dem Innenbereich zugeschlagen werden. Wohl aber können Baulücken einer Reihenbebauung an Straßen durch die Satzung eindeutig als zum Innenbereich gehörig erfaßt werden.

Der Ausschuß hielt es übereinstimmend für erforderlich, eine Satzung nach Absatz 2 der Genehmigungspflicht des Regierungspräsidenten zu unterwerfen. Dadurch wird sichergestellt, daß eine solche Satzung nur rechtsverbindlich erlassen wird, wenn sie nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung widerspricht und wenn zur städte-

baulichen Ordnung des Gebietes die Aufstellung eines Bebauungsplanes unter Beteiligung der Bürgerschaft nach Maßgabe des vorgeschlagenen neuen § 2 a nicht erforderlich ist; denn dann würde die Satzung nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die sich an den in § 1 niedergelegten Zielen zu orientieren hat, übereinstimmen.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist im Bundesbaugesetz keine ausreichende Ermächtigungsgrundlage dafür vorhanden, die Baunutzungsverordnung in den Fällen des § 34 entsprechend anzuwenden. Durch den neuen Absatz 3 wird nunmehr unmittelbar durch Gesetz die Anwendung der Baunutzungsverordnung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ermöglicht. Dies entspricht einem seit langem bestehenden Bedürfnis der Praxis. Die vom Ausschuß vorgeschlagene Neufassung des § 2 Abs. 10 Nr. 3 ermächtigt darüber hinaus zum Erlaß weiterer Bestimmungen hinsichtlich der Anwendbarkeit der Baunutzungsverordnung insbesondere in den Fällen, in denen keine eindeutige Zuordnung der in dieser Verordnung beschriebenen Baugebiete mit der vorhandenen Bebauung möglich ist.

#### Zu Nummer 28 (§ 34 a)

Auf die Begründung zu § 9 a wird hingewiesen.

#### Zu Nummer 29 (§ 35)

Der in der Regierungsvorlage mit der Änderung des § 35 verfolgten Zielsetzung, nämlich dem Umstrukturierungsprozeß in der Landwirtschaft Rechnung zu tragen, stimmt der Ausschuß zu. Er ist aber übereinstimmend der Auffassung, daß jede Änderung des § 35 sicherstellen muß, daß eine unerwünschte Zersiedlung der Landschaft unterbleibt. Der Grundsatz, daß sich die Bebauung in den rechtlich und tatsächlich hierfür vorgesehenen Gebieten vollzieht, darf nicht durch eine Änderung der Vorschrift über das Bauen im Außenbereich ausgehöhlt werden.

Der Ausschuß empfiehlt einmal, im Interesse der besseren Lesbarkeit die in der Regierungsvorlage in Absatz 3 enthaltenen Regelungen in mehrere Absätze zu gliedern. Absatz 2 entspricht unverändert dem geltenden Recht. Absatz 3 zählt nunmehr wie auch Absatz 3 des geltenden Rechts beispielhaft die Belange auf, die einem Vorhaben im Außenbereich entgegenstehen können.

Absatz 4 bestimmt in Anlehnung an die Regierungsvorlage, welche öffentlichen Belange im Einzelfall einem Vorhaben bei einer beabsichtigten Nutzungsänderung nicht entgegengehalten werden dürfen. Die in Absatz 4 enthaltene Aufzählung ist dabei abschließend. Andere Belange, auch solche, die in Absatz 3 nicht genannt sind, können nach wie vor der Zulassung eines Bauvorhabens im Außenbereich entgegengehalten werden. Zudem wurden nur Nutzungsänderungen zugelassen, die lediglich geringfügige bauliche Änderungen betreffen.

Absatz 5 regelt darüber hinaus, welche Vorhaben und Maßnahmen im Außenbereich unter erleichterten Voraussetzungen zulässig sind. Dies gilt einmal für den Fall, daß ein bestehendes Gebäude abgerissen und an seiner Stelle ein neues errichtet werden soll.

Der Ausschuß war jedoch der Auffassung, daß ein solcher Neubau nur dann zulässig sein soll, wenn das Altgebäude nicht mehr durch wirtschaftlich vertretbare Modernisierungsmaßnahmen den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angepaßt werden kann und es materiell und formell bei seiner damaligen Errichtung dem Baurecht entsprach.

Über die Regierungsvorlage hinaus soll auch dann der Wiederaufbau eines Gebäudes zulässig sein, wenn es durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört wurde. Eine solche Regelung, die über den Bestandschutz hinausgeht, ist nach Auffassung des Ausschusses im Außenbereich berechtigt. Denn wenn schon derjenige, der freiwillig sein Gebäude abreißt, in Zukunft an der alten Stelle ein neues errichten darf, so muß dies um so mehr für denjenigen gelten, dessen Gebäude gegen seinen Willen zerstört wird. Andere als die in Absatz 4 bezeichneten Belange, so zum Beispiel Belange des Hochwasserschutzes, können aber auch hier einen Wiederaufbau an alter Stelle unzulässig machen.

Im Interesse der Erhaltung der Kulturlandschaft in ihrer durch die Besiedlung geformten Art erleichtert Absatz 5 Nr. 3 die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltungswürdigen Gebäuden. Soweit hier Änderungen baulicher Art beabsichtigt sind, wird die Frage, ob solche Maßnahmen mit der äußeren Umgebung des Gebäudes bzw. der Landschaft in Einklang stehen, von entscheidendem Gewicht sein. Die Änderung erhaltungswürdiger baulicher Anlagen im Außenbereich, die diese Belange beeinträchtigen würden, werden von der vorgesehenen Regelung des § 35 Abs. 5 Nr. 3 nicht gedeckt.

In der Vergangenheit hat sich immer wieder gezeigt, daß der geringfügigen Erweiterung von Bauvorhaben im Zuge von Modernisierungen oder bei solchen Gebäuden, die nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen, rechtliche Schwierigkeiten im Wege standen. Absatz 6 stellt nunmehr klar, daß solche geringfügigen Änderungen unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sind. Geringfügige Änderungen kommen z. B. auch in Betracht als Anbau eines Raumes an ein Gebäude, um damit insbesondere den neuzeitlichen Anforderungen an die geänderten Lebensgewohnheiten und Wohnraumsprüche Rechnung zu tragen. Darüber hinaus wird in Absatz 5 letzter Satz sowie in Absatz 6 klargestellt, daß sich der Bauherr beim Wiederaufbau von Gebäuden nicht sklavisch an den vorhandenen Bestand bzw. den früheren Grundriß halten muß. Hier sind geringfügige Abweichungen zulässig.

Zur Vermeidung von Mißbräuchen sieht der vom Ausschuß neu eingefügte Absatz 7 vor, daß die Genehmigungsbehörde in geeigneter Weise — bei-

spielsweise durch eine Baulast — sicherstellen soll, daß ein Vorhaben, das nach den Absätzen 1 Nr. 1 a sowie 4 bis 6 genehmigt wurde, nur in der vorgesehenen Art genutzt wird. In diesem Zusammenhang ist auch die vorgeschlagene Ergänzung des Absatzes 1 Nr. 1 a zu sehen, die eine Veräußerung — also zum Beispiel nicht Erbfall — des Altenteiler-Grundstücks nur mit dem Hofgrundstück zuläßt.

#### Zu Nummer 30 — §§ 39 a bis 39 i

##### Zu § 39 a

Der Ausschuß hat die Vorschrift des § 39 a im wesentlichen unverändert in der Fassung der Regierungsvorlage übernommen. Insbesondere hat er nicht die Vorschläge des Bundesrates aufgegriffen, die Vorschriften über die Sozialplanung systematisch mit dem planakzessorischen Instrumentarium zu verbinden. Auf Ziffer II Nr. 3 b und Ziffer III Nr. 14 (§ 13 a) des Berichts wird verwiesen. Unabhängig davon erlangt freilich der Sozialplan auch mit der Anwendung der Verwirklichungsgebote eine wesentliche Bedeutung.

Die Ergänzung des Absatzes 1, der im übrigen materiell unverändert der Regierungsvorlage entspricht, geht auf einen Vorschlag des Bundesrates zurück. Sie sieht vor, daß die Gemeinde die Betroffenen im Rahmen der Beratungen und Erörterungen vor Erlaß eines Gebotes über die öffentlichen Förderungs- und Hilfsmöglichkeiten belehren soll und ihnen bei der Beschaffung von Finanzierungsmitteln behilflich sein soll. Der Ausschuß ist im übrigen einmütig der Auffassung, daß die Gemeinde darüber hinaus verpflichtet ist, den Eigentümer jeweils über die ihm gegen ein beabsichtigtes Gebot bestehenden Rechte und Abwendungsmöglichkeiten, etwa über das Übernahmeverlangen beim Bau- und Nutzungsgebot zu belehren. Aus § 39 b Abs. 1 Satz 2 ergibt sich im übrigen, daß die Beratungs- und Erörterungspflicht der Gemeinde zwingend auch die Behandlung der wirtschaftlichen Auswirkungen einer Maßnahme einschließt.

Absatz 2 verankert das den gesamten Gebotsteil beherrschende Prinzip der im städtebaulichen Interesse gegebenen Erforderlichkeit einer Maßnahme als allgemeine Anordnungsvoraussetzung in § 39 a. Gleichzeitig wird ausdrücklich klargestellt, daß die Anordnung einer Maßnahme nach §§ 39 b bis 39 e unabhängig von dem Vorliegen der besonderen Tatbestandsvoraussetzungen dieser Bestimmungen nur dann möglich ist, wenn die alsbaldige Durchführung der angeordneten Maßnahme aus ausschließlich städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Auf Ziffer II Nr. 4 des Berichts wird verwiesen.

Die Vorschrift des Absatzes 2 hat Änderungen der §§ 39 b bis 39 e zur Folge.

Absatz 3 berücksichtigt den Vorschlag des Bundesrates in Nr. 58 seiner Stellungnahme, dem die Bundesregierung zugestimmt hat. Absatz 4 enthält den Vorbehalt, daß anderweitige Vorschriften über den Erlaß vergleichbarer Maßnahmen im Sinne der §§ 39 b bis 39 e unberührt bleiben. In Frage kom-

men insoweit z. B. die Vorschriften des Bauordnungsrechts oder des Wohnungsaufsichtsrechts.

##### Zu § 39 b

Auf Ziffer II Nr. 4 des Berichts wird verwiesen.

Die Änderung des Absatzes 1 Satz 1 ist die Folge aus der Verankerung des Erforderlichkeitsprinzips in § 39 a Abs. 2. Der neue Satz 2 des Absatzes 1 enthält den allgemeinen Grundsatz, daß niemand zu einer wirtschaftlich nicht tragbaren Nutzung gezwungen werden kann. Die Gemeinde wird danach verpflichtet, vor Erlaß eines Baugebotes zunächst zu prüfen, ob dessen Erfüllung allgemein aus objektiven Gründen wirtschaftlich zumutbar ist. Ergibt die Prüfung insbesondere im Zusammenhang mit den Beratungen und Erörterungen nach § 39 a, daß die Verwirklichung des gebotenen Bauvorhabens weder dem Eigentümer noch einem Dritten wirtschaftlich möglich bzw. zumutbar ist, ist die Anordnung des Gebotes ausgeschlossen. In einem solchen Fall bleibt nur der Weg über die Enteignung offen.

Die Änderung des Absatzes 2 überträgt den allgemeinen Grundsatz der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit auf die persönlichen Verhältnisse eines bestimmten Eigentümers. Ist das gebotene Bauvorhaben objektiv wirtschaftlich vertretbar, so kann die Gemeinde das Baugebot erlassen. Ist in einem solchen Fall dann aber der Eigentümer, gegen den sich das Baugebot richtet, aus subjektiven Gründen wirtschaftlich nicht in der Lage, es zu verwirklichen, kann er die Übernahme des Grundstücks verlangen. Es bleibt dem Eigentümer selbstverständlich unbenommen, dieses Recht bereits auch im Rahmen der Erörterungen und Beratungen nach § 39 a geltend zu machen. Absatz 2 Satz 3 verpflichtet die Gemeinde ausdrücklich, den Eigentümer bei den Beratungen über diese Möglichkeit zu belehren.

Absatz 3 ist unverändert.

Absatz 4 sieht als Sanktion für den Fall, daß ein Eigentümer weder ein Baugebot erfüllt noch die Übernahme des Grundstücks verlangt, er also schlechthin untätig bleibt, die Enteignung des Grundstücks vor. Der Ausschuß hat geprüft, ob außer der Enteignung auch noch andere Möglichkeiten zur Durchsetzung eines Baugebotes, etwa die Ersatzvornahme in Frage kommen. Diese Möglichkeit scheidet aber nach Ansicht des Ausschusses von vornherein aus, weil die Gemeinde aus technischen und praktischen Gründen nicht in der Lage ist, über die konkrete Ausgestaltung des gebotenen Bauvorhabens bis in alle Einzelheiten zu entscheiden. Die Ersatzvornahme führt auch aus dem Grunde nicht zum Ziel, weil für das Bauen das Grundstück privatrechtlich zur Verfügung stehen muß, d. h. derjenige, der die Bebauung durchführt, muß in der Lage sein, zum Zwecke der Bebauung privatrechtlich über das Grundstück zu verfügen.

Nach Absatz 4 richtet sich lediglich das Verfahren und die Höhe der Entschädigung bei der Enteignung nach den allgemeinen Enteignungsvorschriften.

Im Ausschuß ist ausführlich die Frage erörtert worden, ob die übrigen enteignungsrechtlichen Voraussetzungen in Absatz 4 aufgenommen werden müßten. Die Ausschußminderheit hat im Hinblick auf die mögliche enteignungsrechtliche Sanktion eines vom Eigentümer nicht durchgeführten Baugeschäfts vorgeschlagen, die Anordnung selbst an das Erfordernis des Allgemeinwohlinteresse zu binden. Die Ausschußmehrheit ließ sich davon leiten, daß hier nur die Enteignung als Sanktion für die Durchsetzung eines Baugeschäfts in Betracht kommt, die Enteignung hiernach das „letzte“ Mittel ist, weiterhin das vorhergegangene Verfahren (ausführliche Erörterungen und Beratungen nach § 39 a sowie das Verfahren, das zum unanfechtbaren Baugeschäft geführt hat) Gewähr dafür bietet, daß die erforderlichen Abwägungen vorgenommen werden, der Grundsatz der Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit zum Tragen kommt und eine Enteignung nach Absatz 4 nur in Frage kommt, wenn die städtebaulichen Gründe auch sie erfordern (vgl. auch Ziffer II Nr. 4 des Berichts).

Die Streichung des Absatzes 5 Satz 2 geht auf einen Antrag der Ausschußmehrheit zurück. Im Hinblick darauf, daß nach den Vorschriften über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen der §§ 135 a ff. dem Eigentümer 50 v. H. der entwicklungsbedingten Vermögensvorteile belassen werden, hält es der Ausschuß für nicht vertretbar, die durch eine Neubebauung entstehenden Vermögensvorteile von vornherein auf eine Entschädigung anzurechnen.

Mit der Anfügung des Absatzes 5 a wird klargestellt, daß das Baugeschäft nicht nur für bestimmte bauliche Nutzungen, sondern auch für andere im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen, etwa für die bestimmte Herrichtung eines Grundstücks, angeordnet werden kann.

Mit der mehrheitlich beschlossenen Einfügung des Absatzes 5 b wird die Zulässigkeit eines Baugeschäfts im Ergebnis auf den gesamten Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile erstreckt. Gemäß Absatz 1 ist bisher das Vorliegen eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Grundlage eines Baugeschäfts. In der Praxis hat es sich aber gezeigt, daß auch außerhalb von förmlich festgelegten Bebauungsplangebieten in Gebieten nach § 34 die Beseitigung städtebaulicher Mißstände etwa die Schließung von Baulücken erfordern kann. Der neue Absatz 5 b vermeidet auch, daß sonst das Grundstück entsprechend § 85 enteignet werden muß.

Der vom Ausschuß ebenfalls mehrheitlich beschlossene Absatz 6 berücksichtigt die generelle Regelung des Erforderlichkeitsprinzips in § 39 a Abs. 2.

#### § 39 c

Die Änderung des Absatzes 1 Satz 1 ist die Folge aus der Verankerung des Erforderlichkeitsprinzips in § 39 a Abs. 2. Danach rechtfertigen auch beim Nutzungsgebot Gründe des öffentlichen Interesses eine Anordnung nur dann, wenn die bebauungsplangemäße Nutzung aus städtebaulichen Gesichtspunkten erforderlich ist. Durch die Verweisung auf

§ 39 b Abs. 1 Satz 2 wird außerdem klargestellt, daß auch das Nutzungsgebot bei objektiver wirtschaftlicher Unzumutbarkeit ebensowenig wie das Baugeschäft angeordnet werden darf.

Das Erfordernis zum Erlaß eines Nutzungsgebots, daß Nutzungswillige vorhanden sein müssen, wurde gestrichen, weil es sich insoweit um eine selbstverständliche Voraussetzung handelt und im übrigen auch, wenn diese Voraussetzung nicht vorliegt, ein Nutzungsgebot wirtschaftlich unzumutbar ist.

Absatz 2 ist unverändert.

Mit der Verweisung auf § 39 b Abs. 2 Satz 3 in Absatz 3 wird klargestellt, daß die Gemeinde im Rahmen der Erörterungen und Beratungen nach § 39 a gehalten ist, den Eigentümer über den Übernahmeanspruch zu belehren.

Die Ergänzung des Absatzes 4 stellt klar, daß die Privilegierung der land- und forstwirtschaftlich genutzten baulichen Anlagen die tatsächliche bestimmungsgemäße Nutzung voraussetzt.

#### Zu § 39 d

Die Änderungen des Absatzes 1 sind die Folge aus § 39 a Abs. 2 sowie aus der Änderung des § 39 e. Im übrigen wird eindeutig klargestellt, daß ein Abbruchgebot wegen baulicher Mißstände oder Mängel nur in Frage kommt, wenn das Gebäude auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr modernisierungs- oder inandsetzungsfähig ist. Klargestellt wird weiter, daß der Eigentümer selbstverständlich auch selbst den Abbruch durchführen kann.

Bei den Änderungen der Absätze 2 und 3 handelt es sich um redaktionelle Klarstellungen. Zu Absatz 3 bestand im Ausschuß Einvernehmen, daß sich der Übernahmeanspruch auch auf Teilflächen beziehen kann.

#### Zu § 39 e

Auf Ziffer II Nr. 4 des Berichts wird verwiesen.

Mit der vom Ausschuß empfohlenen Neufassung des § 39 e werden unter grundsätzlicher Beibehaltung der Zielsetzung der Regierungsvorlage zunächst eindeutig die Begriffe Modernisierung und Inandsetzung geklärt. Bei dem Modernisierungsgebot des Städtebauförderungsgesetzes, dem das Modernisierungsgebot der Regierungsvorlage folgt, war dies nicht geschehen. Das Modernisierungsgebot muß aber notwendigerweise beide Tatbestände umfassen.

In Absatz 1 der Ausschußfassung wird begrifflich zwischen modernisierungsbedürftigen Mißständen einerseits und inandsetzungsbedürftigen Mängeln andererseits unterschieden, zu deren Beseitigung oder Behebung ein Modernisierungsgebot oder ein Inandsetzungsgebot erlassen werden kann. Voraussetzung ist, daß die Modernisierung oder Inandsetzung möglich ist und ihre alsbaldige Durchführung aus städtebaulichen Gründen nach § 39 a Abs. 2 erforderlich ist. Die Möglichkeit der Modernisierung oder Inandsetzung schließt dabei nach Auffassung des Ausschusses die wirtschaftliche Schlüssigkeit und Vertretbarkeit der angeordneten

Maßnahmen ein, die im Rahmen der Erörterungen des § 39 a zu behandeln sind. Die Neufassung des Absatzes 1 stellt im übrigen klar, daß der Eigentümer zur Beseitigung oder Behebung der Mißstände oder Mängel verpflichtet ist, die im einzelnen in dem Gebotsbescheid zu bezeichnen sind. Die Streichung des Halbsatzes „wenn der Eigentümer nicht bereit ist, die Mängel zu beheben“ entspricht dem Vorschlag des Bundesrates in Nr. 60 seiner Stellungnahme, dem die Bundesregierung zugestimmt hat.

Die Absätze 2 und 3 enthalten die Begriffsbestimmungen der Mißstände und der Mängel.

Der Ausschuß hat geprüft, inwieweit der Tatbestand des Absatzes 2 über das Vorliegen von aus städtebaulichen Gründen zu beseitigenden Mißständen näher konkretisiert werden kann. Die dem ständigen Wandel unterworfenen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse lassen sich indessen nach Ansicht des Ausschusses nicht über das bereits in der Vorschrift enthaltene Maß hinaus konkretisieren und standardisieren. Der Ausschuß geht davon aus, daß jedenfalls nach dem Sinn und Zweck des städtebaulich orientierten Modernisierungsgebots von höheren Anforderungen auszugehen ist, als sie sonst der bloßen Gefahrenabwehr zugrunde zu legen sind. Andererseits kann nicht der Höchststandard des modernen Wohnungsbaues verlangt werden.

Absatz 3 schreibt entsprechend der stärkeren denkmalpflegerischen Ausrichtung der Vorschrift die notwendige vorherige Abstimmung der Maßnahmen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden vor, die auch aus Gründen des Schutzes und der Erhaltung von Baudenkmalern verlangt werden könnten.

Absatz 4 wurde gestrichen, nachdem in § 39 a Abs. 4 ein entsprechender genereller Vorbehalt für alle Verwirklichungsgebote aufgenommen wurde.

In Absatz 5 wurde die Verweisung auf § 32 des Städtebauförderungsgesetzes gestrichen, nachdem diese Bestimmung mit dem vorliegenden Gesetz entfällt (vergleiche Artikel 2 § 1 Nr. 11).

Ein Antrag der Ausschußminderheit, der auch einer Empfehlung des Ausschusses für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten entsprach, das Modernisierungsgebot und das Instandsetzungsgebot in den Fällen des Absatzes 3 Nr. 1 für eine vom Eigentümer genutzte Wohnung auszuschließen, wurde von der Ausschußmehrheit nicht gebilligt. Nach Ansicht der Ausschußmehrheit würde eine derartige Ausnahme für einzelne Wohnungen oder für Einfamilienheime, die ohnehin kaum praktische Bedeutung habe, die städtebauliche Zielrichtung dieses Instruments in Frage stellen.

Zu § 39 f

unverändert

Zu § 39 g

Die Änderung, die auf einen Antrag der Ausschußmehrheit zurückgeht, sieht für den Fall eines Nutzungsgebots nach § 39 c, das eine zuvor rechts-

widrige Nutzung beendet, den Entschädigungsausschluß generell, also auch gegenüber Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzern vor.

Zu § 39 h

Die Änderung der Überschrift trägt dem vom Ausschuß dieser Vorschrift beigemessenen stärkeren städtebaulichen Erhaltungsgedanken Rechnung.

Der Ausschuß hat die Vorschrift unter grundsätzlicher Beibehaltung der Zielsetzung der Regierungsvorlage modifiziert und systematisch teilweise neu gegliedert.

Die Änderungen des Absatzes 1 sind ausschließlich klarstellender Art bzw. aus der systematischen Umstellung der Vorschrift bedingt. Danach ist Voraussetzung der Versagung einer Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen im Einzelfall, daß die Gemeinde den Geltungsbereich des Genehmigungsvorbehalts zuvor entweder in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung festgelegt hat. Der Genehmigungsvorbehalt umfaßt alle wesentlichen baulichen Veränderungen einschließlich des Teilabbruchs. Die Satzung bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Die Ausschußminderheit hat sich gegen diesen Genehmigungsvorbehalt ausgesprochen.

Absatz 2 ist inhaltlich neu. Er läßt die Zurückstellung von Anträgen auf eine Abbruchgenehmigung zu, wenn der Beschluß, eine Satzung nach Absatz 1 aufzustellen, ortsüblich bekanntgemacht ist. Die Regelung soll ausschließen, daß die Erhaltungsziele des § 39 h bis zum endgültigen Inkrafttreten der Satzung unterlaufen werden können.

Absatz 3 enthält die einzelnen Genehmigungstatbestände. Die Nummern 1 und 2 entsprechen dabei unter Berücksichtigung von klarstellenden Empfehlungen, die im Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens die Arbeitsgemeinschaft der Städte Bamberg, Lübeck und Regensburg sowie die kommunalen Spitzenverbände unterbreitet haben, inhaltlich den beiden Genehmigungstatbeständen des Absatzes 2 Nr. 1 der Regierungsvorlage. Die Nummer 1 soll dabei die Erhaltung eines bestimmten Gebäudes wegen seiner prägenden Bedeutung für ein bestimmtes städtebauliches Ensemble oder einen geschlossenen Stadtkern ermöglichen. Die Aufnahme des Belangs „Landschaftsbild“ steht im Zusammenhang mit dem neuen § 35 Abs. 5 Nr. 3 und soll grundsätzlich auch für den Außenbereich die Zulässigkeit von Maßnahmen nach § 39 h eröffnen. Nummer 3 enthält den Grundgedanken des bisherigen Absatzes 2 Nr. 3 in Verbindung mit Absatz 4 der Regierungsvorlage. In der Zielsetzung wird jedoch nicht mehr unmittelbar auf die Sicherung künftiger Modernisierungen, sondern ausschließlich auf den sogenannten „Milieuschutz“ abgestellt, der für die künftige städtebauliche Entwicklung zunehmend an Bedeutung gewinnt. Nach Ansicht des Ausschusses ist die Möglichkeit zur aktiven Sicherung der Modernisierung, die erst in vielen Fällen die Voraussetzungen für die Erhaltung einer bestimmten Bevölkerungsstruktur schafft, hinreichend durch das

Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot gewährleistet.

Absatz 3 a regelt den bisher in Absatz 2 Nr. 2 der Regierungsvorlage enthaltenen Erhaltungszweck. Die Fassung schließt auch durch private Entwicklungsträger verursachte Umstrukturierungen ein.

Absatz 4 enthält die bisher in Absatz 2 der Regierungsvorlage enthaltene Zuständigkeitsregelung.

Die Absätze 5, 6 und 7 entsprechen abgesehen von redaktionellen Anpassungen und Klarstellungen der Regierungsvorlage. Bei dem Genehmigungsanspruch des Absatzes 6 wird jedoch ganz allgemein auf die subjektive und objektive wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung des Gebäudes abgestellt.

Absatz 8 ist durch den generellen landesrechtlichen Vorbehalt des § 39 a Abs. 2 gegenstandslos.

#### Zu § 39 i

Der Ausschuß hielt den Ausnahmetatbestand des § 39 i der Regierungsvorlage, der die Herausnahme von Grundstücken der öffentlichen Hand aus dem Geltungsbereich der Durchsetzungsgebote vorsieht, insgesamt für zu weitgehend. Diese Vorschrift stieß auch in den Planspielen und Anhörungen auf Kritik. Die vom Ausschuß beschlossene Fassung schränkt dabei in Anlehnung an § 37 Abs. 2 die Ausnahmetatbestände des § 39 i für öffentliche Grundstücke unter besonderer Berücksichtigung ihrer Zweckbestimmung ein.

Absatz 1 zählt abschließend die einzelnen Ausnahmetatbestände für Grundstücke auf, bei denen von ihrer Zweckbestimmung her ein Durchsetzungsgebot nicht in Frage kommt. Alle übrigen Grundstücke der öffentlichen Hand unterliegen damit den Durchsetzungsgeboten, sofern die Ausübungsvoraussetzungen vorliegen.

Absatz 2 verpflichtet jedoch auch in den Fällen des Absatzes 1 die öffentliche Hand zur Durchführung einer Gebotsmaßnahme, wenn nicht übergeordnete Gesichtspunkte aus der besonderen Zweckbestimmung des Grundstücks die Aufgabenerfüllung des Bedarfsträgers beeinträchtigen.

Absatz 3 sieht für den Fall des § 39 h mit der Zielsetzung des Absatzes 2 ein Verfahren zur gegenseitigen Unterrichtung der Gemeinde und des Bedarfsträgers über Maßnahmen im Sinne dieser Bestimmung vor.

#### Zu Nummer 31 (§ 39 j)

Auf die Begründung zu § 44 wird hingewiesen.

#### Zu Nummer 32 (§ 40)

Die vom Ausschuß empfohlenen Änderungen des Absatz 1 ergeben sich aus der Neufassung des § 9.

Absatz 2 des § 40 gibt dem Eigentümer den Anspruch, unter bestimmten Voraussetzungen die Übernahme der Fläche zu verlangen. Der Ausschuß empfiehlt, hier einen neuen Satz 2 einzufügen und

damit dem Eigentümer die Möglichkeit einzuräumen, nicht nur die Übernahme der ganzen Fläche verlangen zu können, sondern das Übernahmeverlangen auf die Begründung von Miteigentum oder eines anderen geeigneten Rechtes zu beschränken, soweit dadurch nicht die Verwirklichung des Bebauungsplanes beschränkt wird. Ein solches beschränktes Übernahmeverlangen kann insbesondere dann sinnvoll sein, wenn entsprechend der Regelung des § 9 Abs. 1 b für bestimmte Geschosse eine besondere Nutzung festgesetzt wurde.

#### Zu Nummern 33 bis 35 (§§ 41, 42, 43)

unverändert

#### Zu Nummer 36 (§ 44)

Das sogenannte Planungsschadensrecht des Bundesbaugesetzes geht bislang davon aus, daß alle zu irgendeiner Zeit einmal gewährten städtebaulichen Nutzbarkeiten unbefristet entschädigungsrechtlich geschützt sind, wenn die zulässige Nutzung geändert wird. Dies gilt auch dann, wenn der Eigentümer von der Nutzbarkeit keinen Gebrauch gemacht hat. Den insoweit in der Regierungsvorlage enthaltenen Beschränkungen — insbesondere kein Entschädigungsanspruch, wenn die zulässige Nutzung nach Ablauf einer bestimmten Frist aufgehoben oder geändert wird und diese Nutzung nicht ausgeübt wurde — stimmt der Ausschuß grundsätzlich zu; er ist jedoch der Auffassung, daß hier eine Siebenjahresfrist vorgesehen werden sollte, innerhalb der das Vertrauen auf die Bestandskraft eines Bebauungsplanes unbedingt geschützt werden soll. Diese Frist soll auch für solche Bebauungspläne gelten, die vor Inkrafttreten des Gesetzes aufgestellt wurden. In diesem Fall soll die Frist mit Inkrafttreten der Änderungsnovelle zu laufen beginnen, wenn zu diesem Zeitpunkt die bauliche Nutzung bereits zulässig war. Die Länge der Frist ist so bemessen worden, daß der Eigentümer auch bei Berücksichtigung der für Ansparungen z. B. in Bausparkassen notwendigen Zeit sein beabsichtigtes Vorhaben innerhalb der Vertrauensfrist verwirklichen kann.

Bei den eingehenden Beratungen der Regelung des § 44 hat sich gezeigt, daß — über die Regierungsvorlage hinaus — weitere Tatbestände entschädigungsrechtlich geschützt werden sollten. Im einzelnen ist zu den im wesentlichen einstimmigen Beschlüssen des Ausschusses folgendes zu bemerken:

Absatz 1 bringt den allgemeinen Grundsatz der Entschädigung bei Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung zum Ausdruck. Bereits nach geltendem Recht ist nur für eine Wertminderung zu entschädigen, die nicht nur unwesentlicher Art ist.

Absätze 2 und 3 enthalten die beiden Grundsatzentscheidungen:

Nach Absatz 2 wird die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren entschädigungsrechtlich geschützt. Grundlage für die Höhe der Entschädigung ist die Differenz der Grundstücks-



werte: Wert der zulässigen Nutzung abzüglich Wert der nach der Beschränkung noch verbleibenden Nutzung. Nach Ablauf der sieben Jahre wird nur noch für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung Entschädigung gewährt. Absatz 3 Satz 1 führt gegenüber der Regierungsvorlage den Begriff des Eingriffs in die verwirklichte Nutzung als Generaltatbestand ein und nennt die beiden in der Regierungsvorlage genannten Fälle als wesentliche Beispiele, nämlich die Auswirkungen auf die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die Auswirkungen auf die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks. Anders als nach Absatz 2 muß sich hier die Entschädigung zwischen dem Unterschied des Wertes des Grundstücks aufgrund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der in Satz 1 bezeichneten Beschränkungen ergibt, bemessen.

Absatz 3 a stellt klar, daß zum Beispiel bei einem Eingriff in einen eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb ein besonderer Entschädigungsanspruch nicht ausgeschlossen ist.

Absätze 4 bis 6 enthalten Vertrauenstatbestände, die durch die generalisierende Fristenbestimmung bedingt sind. Auch wenn in verfassungsrechtlicher Hinsicht die Regierungsvorlage keine Erweiterung erfordert, so ist doch der Gesetzgeber im Rahmen seines Ermessens nicht gehindert, darüberhinaus die von ihm als geboten angesehenen Vertrauenstatbestände entschädigungsrechtlich zu schützen. Folgende Fälle waren nach Auffassung des Ausschusses zu regeln:

1. Eine Veränderungssperre oder eine befristete Zurückstellung eines Bauvorhabens nach § 15 hindert den Eigentümer, innerhalb der siebenjährigen Schutzfrist des Absatzes 2 die zulässige Nutzung zu verwirklichen (Absatz 4).
2. Eine Baugenehmigung oder ein bauaufsichtlicher Vorbescheid über die bodenrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens ist erteilt worden und der Eigentümer kann nach Ablauf der Schutzfrist das beabsichtigte Vorhaben nicht mehr verwirklichen (Absatz 5).
3. Ein Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Vorbescheides, der die bodenrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens zum Gegenstand hat, ist rechtswidrig abgelehnt worden. Während des laufenden Rechtsmittelverfahrens ist die zulässige Nutzung aufgehoben oder geändert worden, so daß nach allgemeinen verwaltungsrechtlichen Grundsätzen infolge der Rechtsänderung die Baugenehmigung bzw. der Vorbescheid nicht mehr erteilt werden kann (Absatz 6 Satz 1).
4. Der Eigentümer hat rechtzeitig einen Bauantrag gestellt oder die Erteilung eines Vorbescheides über die bodenrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens beantragt. Über den Antrag ist innerhalb der Siebenjahresfrist nicht entschieden worden, obwohl der Antrag so rechtzeitig gestellt wurde, daß eine Genehmigung innerhalb der Frist hätte erteilt werden können (Absatz 6 Satz 2).

Weitere Vertrauenstatbestände sind in § 39 j geregelt. Hier hat der Ausschuß ergänzend zu der Regierungsvorlage vorgeschlagen, daß eine angemessene Entschädigung in Geld dann zu gewähren ist, wenn infolge der Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes Aufwendungen an Wert verlieren, die für die Erschließung des Grundstückes erhoben wurden. Geschützt werden nach § 39 j auch diejenigen Vorbereitungen und Maßnahmen, die ein Eigentümer zur Finanzierung des Bauvorhabens getätigt hat und die wegen der Bebauungsplanänderung an Wert verlieren.

In den oben unter Nummern 1 bis 4 aufgezeigten Fällen kann ein Entschädigungsanspruch nur entstehen, wenn ein schützenswertes Vertrauen vorliegt. Das ist aber nur gegeben, wenn in der Person des Eigentümers wirklich die Bereitschaft und die Möglichkeit der Verwirklichung des beabsichtigten Vorhabens besteht. Absatz 7 sieht daher vor, daß der Anspruch auf Entschädigung nicht besteht, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß der Eigentümer nicht bereit und in der Lage war, das beabsichtigte Vorhaben zu verwirklichen. Es war aber zu berücksichtigen, daß die in der Person des Eigentümers liegenden Umstände die Gemeinde gar nicht oder nur schwer nachweisen kann. Daher sieht Absatz 7 Satz 2 vor, daß der Eigentümer als — im juristischen Sinne — „Last im eigenen Interesse“ die betreffenden Tatsachen darzulegen hat. Dies kann zum Beispiel dadurch geschehen, daß er darlegt, daß er bereits einen Architekten mit der Entwurfsplanung beauftragt hat und die für das Vorhaben erforderlichen Mittel durch Bausparverträge zur Verfügung gestellt werden können.

Die Vorfrage, ob nicht bereits der Umstand, daß Anträge auf Erteilung von Baugenehmigungen oder eines Vorbescheides gestellt worden sind, die Annahme im Sinne einer Fiktion rechtfertigen, daß der Bauwille auch als die Baumöglichkeit anzunehmen sind, muß nach der Praxis verneint werden. Gerade die Einbeziehung des Vorbescheides, die aus anderen Gründen wieder gerechtfertigt ist, nötigt dazu, hier weitere Nachweise zu verlangen. Dies entspricht auch im Grundsatz der ständigen Rechtsprechung zum Schadensersatzrecht bei Planungssperren. Dort wird nämlich der Bauwille und die Möglichkeit zum Bauen als Voraussetzung für eine Entschädigung gefordert.

Absatz 8 sieht in Anlehnung an die in § 40 enthaltenen Bestimmungen vor, daß der Eigentümer, wenn die bisher zulässige Nutzung aufgehoben wird, wahlweise Geldentschädigung oder die Übernahme des Grundstücks verlangen kann.

Beginn und Ende der Siebenjahresfrist sind für den Eigentümer oft nicht eindeutig erkennbar. Der Ausschuß war daher der Auffassung, daß insoweit die Gemeinde zur Auskunft verpflichtet sein soll. Dies ist in Absatz 9 ausdrücklich bestimmt.

Entschädigungsansprüche nach anderen Vorschriften, z. B. nach § 21, oder aufgrund von Landesrecht, wenn eine Baugenehmigung nicht erteilt oder eine erteilte zurückgenommen wurde, bleiben von den Vorschriften der §§ 40 bis 44 unberührt.



**Zu Nummer 37 (§§ 44 a — 44 c)****Zu § 44 a**

unverändert

**Zu § 44 b**

Nach geltendem Recht stellt die Entscheidung über einen zu zahlenden Planungsschadensersatz keinen vollstreckbaren Titel dar. Absatz 2 Satz 4 gibt hier nun durch den Verweis auf § 122 dem Eigentümer die Möglichkeit, mit dem Bescheid über den zu zahlenden Geldbetrag die Zwangsvollstreckung nach den Vorschriften der Zivilprozeßordnung über die Vollstreckung von Urteilen in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten gegen den Entschädigungspflichtigen zu betreiben. Absatz 1 stellt klar, daß diese Bestimmung in den Fällen des § 40 Abs. 2 Satz 1 sowie des § 42 gilt. Absatz 2 a Satz 1 entspricht § 44 Abs. 1 des geltenden Rechts. Satz 2 des Absatzes 2 a harmonisiert wertmäßig die Grundlagen für die Bemessung der Entschädigung in allen Fällen des Planungsschadensrechts. Diese Regelung ist im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz geboten. Durch ein Beispiel sei der Inhalt der Regelung verdeutlicht: Wird nach Ablauf der Plan-gewährleistungsfrist, ohne daß ein Vertrauenstatbestand nach § 44 Abs. 4 bis 5 vorliegt, im Wege der Übernahme nach § 40 Abs. 2 das Eigentum an einem Grundstück auf die Gemeinde überführt, so ist Grundlage für die Entschädigung nicht die vorher zulässige Nutzung; denn nach Ablauf der sieben-jährigen Schutzfrist würde in den Fällen nach § 44 Abs. 3 zu entschädigen sein. Absatz 2 a Satz 2 stellt hier sicher, daß wertmäßig derjenige, der sein Grundstück nach einer Planänderung behält, gleichgestellt wird demjenigen, der sein Grundstück im Wege des Übernahmeverlangens an die Gemeinde abgibt.

Nach geltendem Recht sind für die Bemessung einer Entschädigung im Rahmen des Planungsschadensrechts die Wertverhältnisse im Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruches maßgebend. Diese Rechtslage hat dazu geführt, daß viele Entschädigungsberechtigte ihre Ansprüche erst sehr spät geltend machten, um so die zwischenzeitlich eintretenden Wertsteigerungen noch entschädigt zu erhalten. Der neue Absatz 4 stellt hier klar, daß für die Entschädigung und deren Bemessung der Zeitpunkt maßgebend ist, in dem der Entschädigungsberechtigte in der Lage war, den Antrag auf Festsetzung der Entschädigung in Geld zu stellen bzw. der Zeitpunkt, in dem er ein Angebot des Entschädigungs-verpflichteten, die Entschädigung in Geld in angemessener Höhe zu leisten, abgelehnt hat. Wertsteigerungen nach diesem Zeitpunkt sind dem Entschädigungsberechtigten nicht mehr zu gewähren.

**Zu § 44 c**

Im Hinblick auf die sehr differenzierten Regelungen des Planungsschadensrechts hielt es der Ausschuß für erforderlich, daß der Bürger darauf hingewiesen wird, wann ein solcher Anspruch entsteht und wie er geltend gemacht wird.

**Zu Nummer 37 a (§ 46)**

Der Ausschuß hat im Zusammenhang mit der Mitberatung des Flurbereinigungsgesetzes die besondere Bedeutung der Flurbereinigung insbesondere für die städtebauliche Entwicklung des ländlichen Raums betont und sich für eine weitgehende Harmonisierung von städtebaulicher und agrarischer Bodenordnung und Bodennutzung ausgesprochen. Die Änderung des Absatzes 2, die auf eine Anregung der kommunalen Spitzenverbände zurückgeht, soll es den Gemeinden ermöglichen, sich bei der Umlegung verstärkt der Sachkunde und der Erfahrung der Flurbereinigungsbehörden oder anderer geeigneter Behörden bedienen zu können, ohne daß die Gemeinden letztlich die Kompetenz für die Durchführung der Umlegung verlieren. Mit der vorgesehenen Regelung erhalten diese Behörden — neben den Flurbereinigungsbehörden kommen noch die Vermessungsbehörden in Frage — im Ergebnis die Funktion einer Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses.

Absatz 4 Sätze 1 und 2 entsprechen unverändert der Regierungsvorlage nach Maßgabe der Nummer 64 der Stellungnahme des Bundesrates. Den Änderungsvorschlag des Bundesrates in Nummer 65 seiner Stellungnahme hat der Ausschuß aus den von der Bundesregierung dagegen geltend gemachten Bedenken nicht übernommen. Nach Satz 3 erhalten die Gemeinden die Möglichkeit, auf die Umlegung rechtlich Einfluß nehmen zu können, wenn sie von einer anderen Behörde durchgeführt wird.

**Zu Nummer 38 (§ 51)**

Die Änderung des Absatzes 1, die auf eine Anregung der kommunalen Spitzenverbände zurückgeht und sich an § 15 Städtebauförderungsgesetz sowie an die vom Ausschuß beschlossene Änderung des § 20 Abs. 1 Nr. 2 (neu) anlehnt, soll es den Umlegungsstellen künftig ermöglichen, Grundstücksteilungen in einem Umlegungsgebiet verhindern zu können, wenn dadurch die Durchführung der Umlegung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird. Es hat sich in der bisherigen Praxis als ein Mangel herausgestellt, daß im Umlegungsgebiet, solange noch kein Bebauungsplan besteht, Grundstücksteilungen oft nicht verhindert werden können, obwohl sie die Umlegung erschweren.

Die Änderung des Absatzes 4 ist redaktioneller Art.

**Zu Nummer 39 (§ 59)**

Mit Ausnahme redaktioneller Anpassungen entspricht die Vorschrift unverändert der Regierungsvorlage.

**Zu Nummer 40 (§ 60 a)**

In Absatz 1 wird — entsprechend der Regierungsvorlage — das Umlegungsrecht in das Entschädigungs- und Ausgleichssystem der §§ 96 a und 135 a ff. eingeordnet. Die Änderungen der Sätze 1 bis 3 sind lediglich redaktioneller Art. Dies gilt ins-

besondere auch für die Bezugnahme auf § 135 c in Satz 2, die wegen der in § 135 c erfolgten konkreteren Bezeichnung der Wertveränderungen geboten ist. Ebenso stellt Satz 3 in Übereinstimmung mit dem Umlegungsrecht lediglich klar, daß maßgeblicher Zeitpunkt für die hier angesprochenen Werte der Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses ist.

Wegen der bereits im Umlegungsrecht vorzunehmenden Abschreibung hinsichtlich der Entwicklungs- und neugestaltungsbedingten Wertsteigerungen ist für eine Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 135 a ff. kein Raum; Absatz 2 stellt dies klar.

#### Zu Nummer 40 a (neu) — (§ 61 — neu)

Die Änderung folgt einer Anregung der kommunalen Spitzenverbände. Sie ermöglicht es, im Rahmen der Umlegung öffentlich-rechtliche Baulasten an Grundstücken, die der Neuordnung der Grundstücke bzw. der Bebaubarkeit nach der Neuordnung entgegenstehen, in gleicher Weise wie privatrechtliche Belastungen aufzuheben, zu ändern oder neu zu begründen.

#### Zu Nummer 40 b (neu) — (§ 74 — neu)

Die Änderung des § 74 ermöglicht es, die Umlegungskarte und das Umlegungsverzeichnis, sofern sie die Flurbereinigungsbehörde gefertigt hat, bis zur Berichtigung als amtliches Verzeichnis der Grundstücke im Sinne des § 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung anzuerkennen, auch ohne daß die für die Führung der Liegenschaftskataster zuständigen Vermessungsbehörden zuvor die Eignung für diesen Zweck bescheinigen. Das vorliegende Gesetz zielt unter anderem auch auf eine stärkere Verzahnung zwischen den Verfahren nach dem Bundesbaugesetz und dem Flurbereinigungsgesetz ab (vergleiche auch Drucksache 7/4169 — Bericht und Antrag des Ausschusses für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu dem Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Flurbereinigungsgesetzes). Demgemäß sieht die Änderung des § 46 vor, die Durchführung der Baulandumlegung auch auf die Flurbereinigungsbehörden übertragen zu können. Da andererseits die Flurbereinigungsbehörden auch mit vermessungstechnischem Personal besetzt sind und bei einer Flurbereinigung der Flurbereinigungsplan schon bisher als amtliches Verzeichnis der Grundstücke zur Verfügung steht, ist künftig aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung und der im Interesse der Rechtsklarheit gebotenen Beschleunigung, so bald wie möglich nach einer Baulandumlegung ein amtliches Grundstücksverzeichnis zur Verfügung zu haben, die Bestätigung der von der Flurbereinigungsbehörde gefertigten Umlegungskarte und des Umlegungsverzeichnisses durch die Vermessungsbehörden entbehrlich.

#### Zu Nummer 41 (§ 85)

Die Änderung des § 85 Abs. 1 Nr. 5 folgt aus den Änderungen des § 39 h.

#### Zu Nummer 42 (§ 86)

unverändert

#### Zu Nummer 43 (§ 87)

Absatz 2 unverändert.

Der neue Absatz 4 entspricht dem bisherigen § 22 Abs. 8 des Städtebauförderungsgesetzes und bestimmt, daß die Zulässigkeit der Enteignung durch die Vorschriften der §§ 39 b bis 39 h unberührt bleibt.

#### Zu Nummer 44 (§ 89)

Die Novelle verpflichtet die Gemeinde, alle Grundstücke zu veräußern, die sie durch Enteignung erworben hat, mit Ausnahme der Grundstücke, die für öffentliche Zwecke bestimmt sind. Dabei ist davon auszugehen, daß die öffentliche Zweckbestimmung auch von einem privaten Träger verwirklicht werden kann.

Die vom Ausschuß vorgeschlagene Ergänzung des Absatzes 1 Satz 1 der Regierungsvorlage stellt klar, wann die Grundstücke zu veräußern sind. Nämlich, sobald der mit dem Erwerb des Grundstücks verfolgte Zweck verwirklicht werden kann.

Absatz 3 der Regierungsvorlage zählt in seinem Satz 1 zunächst die Rechtsformen auf, in der die Privatisierung erfolgen kann. Nach Auffassung des Ausschusses war hier eine stärkere Differenzierung erforderlich. Diese Differenzierung war vor allen Dingen deshalb notwendig, um die Rangfolgen eindeutiger bestimmen zu können, die von der Gemeinde bei der Privatisierung einzuhalten sind.

Die Mehrheit des Ausschusses war der Auffassung, daß die Gemeinde im Rahmen der Privatisierung nicht solche Rechtsformen wählen darf, bei denen die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele und Zwecke nicht sachdienlich und wirtschaftlich erreicht werden können. Wenn aber die Ziele und Zwecke, die mit dem Bebauungsplan angestrebt werden, sowohl durch die Vergabe von Volleigentum als auch durch die Vergabe von Erbbaurechten oder sonstigen dinglichen Rechten erfüllt werden können, so ist die Gemeinde verpflichtet, den Wünschen der zu berücksichtigenden Personen auf Vergabe von Volleigentum oder Erbbaurechten bzw. Rechten nach dem Wohnungseigentum im Rahmen des Möglichen Rechnung zu tragen. Wünschen zu berücksichtigende Personen die Begründung von Volleigentum, so kann die Gemeinde nicht im Rahmen der Reprivatisierung eine andere Rechtsform wählen, wenn ausreichend Grundstücke zur Verfügung stehen und die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dem nicht entgegensteht. Absatz 3 Sätze 3 und 4 hebt dies ausdrücklich hervor. Ein Antrag, nach dem die Gemeinde im Rahmen der Privatisierung die Wünsche der Eigentümer nach Volleigentum unabhängig von den städtebaulichen Gegebenheiten zu berücksichtigen hat sowie ein weiterer Antrag, der die Fristen bei der Vergabe

von Erbbaurechten bestimmt, wurde von der Ausschlußmehrheit abgelehnt. Auf Ziffer II Nr. 10 wird Bezug genommen.

Im Rahmen der Privatisierung wird häufig das Problem auftauchen, daß die Anzahl der zu berücksichtigenden Personen größer ist als die Zahl der zur Verfügung stehenden Grundstücke. Hier sieht Absatz 3 in der vom Ausschuß beschlossenen Fassung vor, daß dann die Rechtsform zu wählen ist, bei der eine größere Anzahl von zu berücksichtigenden Personen bedacht werden kann.

Die Regierungsvorlage sah in Absatz 4 vor, daß bei der Privatisierung der Teil des Kaufpreises, der dem Ausgleichsbetrag entspricht, auf Verlangen des Käufers in ein Tilgungsdarlehen umgewandelt werden soll. Diese Regelung berücksichtigte aber nicht die vom Ausschuß beschlossene Änderung, daß auch der Veräußerer ausgleichspflichtig ist. Infolge dieser Ausgleichspflichtigkeit des Veräußerers mußten in Absatz 4 die Sätze 3 und 4 gestrichen werden.

#### Zu Nummer 45 (§ 95)

Auf Ziffer II Nr. 12 c wird verwiesen.

Verkehrswerte des Grund und Bodens steigen oft allein deshalb, weil spekulativ vermutet wird, daß irgendwann einmal die Gemeinde für das entsprechende Gebiet einen Bebauungsplan aufstellt. Der Ausschuß ist einstimmig der Auffassung, daß für ungesunde Wertentwicklungen, die auf einer in absehbarer Zeit realisierten Bauerwartung beruhen, bei der Enteignungsentschädigung keine Berücksichtigung finden sollen.

#### Zu Nummer 46 (§ 96 a)

§ 96 a regelt, — spiegelbildlich zu den Bestimmungen über die Erhebung eines Ausgleichsbetrages — daß 50 % der infolge der Entwicklung oder Neugestaltung eines Gebiets eintretenden Wertsteigerungen bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung unberücksichtigt bleiben. Im Gegensatz zur Regierungsvorlage erscheint es jedoch nach Auffassung der Mehrheit des Ausschusses sachdienlicher zu sein, wenn die für die Ermittlung dieser Wertsteigerung maßgebenden Gesichtspunkte in §§ 135 a ff. enthalten sind und in § 96 a lediglich hierauf verwiesen wird. Wegen der Einzelheiten wird auf den Bericht zu den Bestimmungen der § 135 a ff. verwiesen.

Die Enteignungsentschädigung bemißt sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der §§ 95 und 96 des Bundesbaugesetzes. Soweit nach § 95 Abs. 2 daher bei der Festsetzung der Entschädigung bereits Werte nicht zu berücksichtigen sind (z. B. Ausschluß von der konjunkturellen Weiterentwicklung; Vorwirkung der Enteignung) so verbleibt es dabei. § 96 a betrifft lediglich den Betrag, der infolge der Entwicklung oder Neugestaltung des Gebiets bedingt ist. Dies ist durch die Ergänzung des § 95 zusätzlich sichergestellt.

Die Regelung des § 96 a Abs. 2 ist vom Ausschuß neu aufgenommen worden. Es handelt sich hier um den Fall, in dem ein Grundstück enteignet wird, bevor der für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages maßgebliche Zeitpunkt eingetreten ist. Die Regierungsvorlage sah hier vor, daß der Eigentümer zunächst nur den Anfangswert erhält und bezüglich des ihm noch zustehenden 50%igen Anteils an den infolge der Entwicklung oder Neugestaltung des Gebiets eintretenden Werterhöhung auf ein Nachtragsverfahren verwiesen wird. Diese Regelung ist, wie die Planspiele gezeigt haben, nicht praxisgerecht. Sie entspricht nicht dem Erfordernis der Marktkonformität. Dem Eigentümer wird damit zugemutet, die ihm zustehende Enteignungsentschädigung unter Umständen erst zu einem sehr späten Zeitpunkt zu erhalten. Auch vom Verwaltungsaufwand her ist es kaum zu rechtfertigen, nach der eigentlichen Enteignung noch später ein zusätzliches Verfahren zur Bestimmung eines Teils der Enteignungsentschädigung durchzuführen.

Bei der Neukonzeption des Absatzes 2 ging der Ausschuß in seiner Mehrheit von folgenden Überlegungen aus: Die Erfahrungen mit dem Erschließungsbeitrag nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes haben gezeigt, daß der Grundstücksmarkt die Verpflichtung zur Zahlung dieser Beiträge insoweit berücksichtigt, als beim Kauf von Grundstücken entsprechende Abschläge gemacht werden. Ein gleiches Marktverhalten ist daher auch hinsichtlich der Ausgleichsbeträge zu erwarten. Auch hier wird der Markt die Tatsache, daß zu einem späteren Zeitpunkt Ausgleichsbeträge noch zu zahlen sind, berücksichtigen, bzw. er wird umgekehrt sich darauf einstellen, daß ihm lediglich 50 % der infolge der Entwicklung oder Neugestaltung eines Gebiets eintretenden Wertsteigerung verbleibt. Das bedeutet also, daß der auf dem Markt sich bildende Verkehrswert bereits um den voraussichtlich zu zahlenden Ausgleichsbetrag reduziert ist. Hieran knüpft Absatz 2 an und bestimmt — in voller Marktkonformität —, daß dem Eigentümer bei der Enteignung seines Grundstückes vor Festsetzung des Ausgleichsbetrages der Wert zu zahlen ist, der dem gesunden Verkehrswert entspricht, also dem Verkehrswert, der den zu zahlenden Ausgleichsbetrag durch entsprechende Abschläge berücksichtigt.

#### Zu Nummer 47 (§ 100)

Die in Absatz 7 erfolgte Ergänzung beinhaltet lediglich eine redaktionelle Klarstellung.

Es entspricht einem Bedürfnis der Praxis, den Enteignungsbetroffenen, der sich selbst mit Zustimmung des Enteignungsbegünstigten das Ersatzland beschafft hat, nicht schlechter zu stellen als denjenigen, der das Ersatzland im Enteignungsbeschluß zugeteilt erhält; in diesem Fall entstehen ihm nämlich keine Kosten für den Erwerb des Ersatzlandes. Nach dem neu angefügten Absatz 8 hat der Enteignungsbetroffene daher gegen den Enteignungsbegünstigten einen Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen für die von ihm selbst vorgenommene Ersatzlandbeschaffung.

**Zu Nummer 48 (§ 101)**

Redaktionelle Änderung.

**Zu Nummer 48 Oa (neu) — (§ 103 — neu)**

Mit der empfohlenen Ergänzung des § 103 übernimmt der Ausschuß unverändert eine Anregung des Bundesrates, der die Bundesregierung zugestimmt hatte.

**Zu Nummer 48 a (§ 106)**

unverändert

**Zu Nummer 49 (§ 108)**

Die empfohlene Ergänzung zu § 108 Abs. 3 dient der Klarstellung, daß auch die nachträgliche Trennung verbundener Enteignungsverfahren möglich ist.

**Zu Nummer 50 (§ 109)**

Die empfohlene Ergänzung in Absatz 1 a dient der Sicherstellung, daß Einigungen nach den §§ 110 und 111 auch im Verfahren nach Absatz 1 a erfolgen können, also zu einem Zeitpunkt, in dem der Bebauungsplan noch nicht rechtsverbindlich geworden ist, aber sein Inhalt weitgehend feststeht.

**Zu Nummer 51 (§ 109 a)**

Redaktionelle Anpassung an den neugefaßten § 51 Abs. 1 Nr. 1.

**Zu Nummer 52 (§ 111)**

Die empfohlene Ergänzung entspricht unverändert einer Anregung des Bundesrates, der die Bundesregierung zugestimmt hatte.

**Zu Nummer 53 (§ 112)**

unverändert

**Zu Nummer 54 (§ 113)**

Die Einfügung eines neuen Absatzes 2 b entspricht einem Vorschlag des Bundesrates, dem die Bundesregierung zugestimmt hatte.

**Zu Nummer 55 (§ 117)**

Die Änderung berücksichtigt Nummer 71 der Stellungnahme des Bundesrates, der die Bundesregierung zugestimmt hat.

**Zu Nummer 56 (§ 121)**

Die Regierungsvorlage sah in § 121 Abs. 1 vor, daß einem Beteiligten die Kosten aufzuerlegen sind,

die durch einen von ihm gestellten Antrag entstanden sind, wenn der Antrag abgelehnt wurde. Der Ausschuß war der Auffassung, daß in dieser Allgemeinheit eine Kostentragungspflicht nicht vorgesehen werden kann. Die Regelung der Regierungsvorlage würde dazu führen, daß aus Angst vor der Kostentragungspflicht unter Umständen auch von sachgerechten Anträgen abgesehen wird. Eine Kostentragungspflicht für Anträge von sonstigen Beteiligten ist nach Auffassung des Ausschusses nur dann tragbar, wenn der Antrag offensichtlich unbegründet war.

Die Ergänzung des Absatzes 2 entspricht dem § 139 Abs. 3 der Finanzgerichtsordnung.

Die Ergänzung des Absatzes 4 stellt sicher, daß sowohl durch besonderen Beschluß als auch im Enteignungsbeschluß selbst die Verfahrenskosten festgesetzt werden können. Es bleibt dem pflichtgemäßen Ermessen der Enteignungsbehörde überlassen, in welchem Verfahren sie die Kosten festsetzt.

**Zu Nummer 56 a (§ 122)**

Nach geltendem Recht ist der Enteignungsbeschluß kein vollstreckbarer Titel für die dort festgesetzten Entschädigungen. Eine solche Regelung wurde für entbehrlich gehalten, weil die Ausführung des Enteignungsbeschlusses nach § 117 erst ergehen konnte, wenn der durch die Enteignung Begünstigte die Geldentschädigung gezahlt oder zulässigerweise unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme hinterlegt hat.

Die Regelung des geltenden Rechts wurde von der Praxis in vielen Fällen als unbefriedigend empfunden. Dies gilt einmal dann, wenn ratenweise Zahlungen im Enteignungsbeschluß festgesetzt sind. Für die nach der Ausführungsanordnung zu zahlenden Beträge müßte jeder Eigentümer durch gesonderte Klage einen vollstreckbaren Titel erstreiten. Entsprechendes gilt, wenn der durch die Enteignung Begünstigte nicht zahlt. Durch die Neufassung des Absatzes 1 werden diese Unzuträglichkeiten der Praxis beseitigt und sichergestellt, daß der Enteignungsbeschluß auch wegen der darin festgesetzten Entschädigungen einen vollstreckbaren Titel darstellt. Unberührt bleibt jedoch die Regelung des § 117, nach dem ein Ausführungsbeschluß erst ergeht, wenn die festgesetzten Entschädigungen gezahlt sind.

Infolge der Änderung des Absatzes 1 Nr. 2 konnte Absatz 1 Nr. 4 der Regierungsvorlage entfallen.

**Zu Nummer 57 (§§ 122 a und 122 b)**

Der Ausschuß hat den in der Regierungsvorlage enthaltenen Regelungen über die Gewährung eines Härteausgleichs im Grundsatz zugestimmt. Im Interesse der Klarheit wird jedoch empfohlen, in einem § 122 a die allgemeinen Voraussetzungen für die Gewährung eines Härteausgleichs zusammenzufassen und in einem nachfolgenden § 122 b ab-

schließlich die Fälle aufzuzählen, in denen ein Härteausgleich gewährt werden kann.

Im Gegensatz zur Regierungsvorlage ist nicht mehr vorgesehen, daß ein Härteausgleich auch dann gewährt werden kann, wenn ein Eigentümer enteignet wird und die Enteignungsentschädigung sich nach § 96 a (Entschädigung von Wertsteigerungen infolge der Entwicklung oder Neugestaltung eines Gebiets) bemißt. Die Regelung in der Regierungsvorlage war dem Städtebauförderungsgesetz nachgebildet. Sie hat dort auch ihre Berechtigung. Denn der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücks, das enteignet wird, kann mit der ihm gewährten Entschädigung häufig außerhalb des Gebietes kein vergleichbares Grundstück erwerben; in Nachbargebieten findet nämlich eine dem Städtebauförderungsgesetz entsprechende Wertminderung bei der Enteignungsentschädigung nicht statt, ein Ausgleichsbetrag wird dort auch nicht erhoben. Anders ist die Situation allerdings nach der Novelle zum Bundesbaugesetz. Hier unterliegen alle Grundstücke in Bebauungsplangebieten hinsichtlich der Enteignungsentschädigung bzw. der Erhebung des Ausgleichsbetrages den gleichen Bestimmungen. Darüber hinaus ist auch kein Ansatz, Wertbestandteile, die bei der Enteignungsentschädigung nunmehr nicht zu berücksichtigen sind, über die Gewährung eines Härteausgleichs dem Eigentümer zukommen zu lassen.

Soweit im Einzelfall echte Härtefälle vorliegen, wie z. B. bei der Kündigung eines Mietverhältnisses allein wegen städtebaulicher Maßnahmen oder der Aufhebung eines Mietverhältnisses aus dem etwaigen Grund, weil ein Gebäude abgerissen werden soll, so sieht § 122 b vor, daß hier entstehende Härten durch einen Geldausgleich gemildert werden können.

**Zu Nummer 58 und 59** (Überschrift Sechster Teil — Überschrift Erster Abschnitt)

unverändert

**Zu Nummer 59 a (neu)** (§ 126 — neu)

Die Änderung stellt klar, daß die vom Eigentümer zu dulden Anbringung der Straßenbeleuchtung die Anbringung der Beleuchtungskörper und des notwendigen Zubehörs einschließt.

**Zu Nummer 59 b (neu)** (§ 127 — neu)

Die Erweiterung des Katalogs der erschließungsbeitragsfähigen Anlagen folgt dem Vorschlag des Bundesrates in Nummer 73 seiner Stellungnahme, dem die Bundesregierung zugestimmt hat.

**Zu Nummer 59 c (neu)** (§ 134 — neu)

Die Änderung entspricht unverändert dem Vorschlag des Bundesrates in Nummer 74 seiner Stellungnahme, dem die Bundesregierung zugestimmt hat.

**Zu Nummer 60** (§§ 135 a — 135 m)

Die Regelungen über die Erhebung des Ausgleichsbetrages sind ein Kernpunkt der Novelle zum Bundesbaugesetz. Bei den Planspielen standen sie im Mittelpunkt der Untersuchungen. Die dort gefundenen Ergebnisse haben die Mehrheit des Ausschusses veranlaßt, in vielen Punkten die Regierungsvorlage zu ändern. Im allgemeinen Teil des Berichts sind die wesentlichen Änderungen bereits dargelegt. Hierauf darf bezug genommen werden. Darüber hinaus sind in vielen Punkten Regelungen in den Entwurf aufgenommen worden, die in der — hier vergleichbare Tatbestände regelnden — Verordnung über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach den §§ 41 und 42 des Städtebauförderungsgesetzes enthalten sind (BGBl. I S. 273 vom 6. Februar 1976).

Die Mehrheit des Ausschusses ist der Auffassung, daß die von der Ausgleichsbetragsregelung gestellten Aufgaben an die Wertermittlung von der Praxis in vollem Umfang erfüllt werden können; die Planspiele sowie die Untersuchungen von Sachverständigen haben dies eindeutig bestätigt. Im einzelnen ist zur Wertermittlung folgendes zu bemerken:

Ist der Ausgleichsbetrag zu ermitteln, so sind die Anfangs- und Endwerte, beides reine Bodenwerte, zu ermitteln. Dies geschieht nach dem Vergleichswertverfahren (§ 3 Wertermittlungsverordnung). Die Technik dieses Verfahrens ist für die Wertermittlungspraxis nichts Neues. Sie ist in vielen Fällen durchgeführt und erprobt und auch von den Gerichten bestätigt worden. In der Umlegung, wo Einwurfs- und Zuteilungswerte zu ermitteln sind, ist die Wertermittlung in ungezählten Fällen so durchgeführt worden, wie es für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags erforderlich ist. Die Anwendung von Methoden der mathematischen Statistik, insbesondere die Verwendung von Bodenpreisindices und von Umrechnungskoeffizienten sichern auch in Grenzfällen zuverlässige Ergebnisse der Wertermittlung.

Die bereits nach dem Bundesbaugesetz in der bisher geltenden Fassung bestehenden Gutachterausschüsse sind mit der Methode der Wertermittlung, wie sie für den Ausgleichsbetrag notwendig werden, vertraut. Die vorgesehene Änderung des Siebten Teils wird zusätzlich dazu beitragen, daß die Gutachterausschüsse die ihnen gesetzte Aufgabe voll erfüllen können.

Hinsichtlich des Rechtscharakters des Ausgleichsbetrages, der vor allem in den Beratungen des Finanzausschusses sowie des Rechtsausschusses eine Rolle spielte, ist folgendes zu bemerken: Es handelt sich bei dem Ausgleichsbetrag um eine beitragsähnliche nicht steuerliche Abgabe. Diese Charakterisierung ergibt sich insbesondere anhand der vom Bundesverfassungsgericht aufgestellten Kriterien zur Abgrenzung der Steuer vom Beitrag. Danach ist konstituierendes Merkmal der Steuer, daß die Geldleistung in keiner Beziehung zu einer Gegenleistung oder einem sonstigen Vorteil steht. Entscheidendes Merkmal für den Beitrag ist die enge Beziehung der Geldleistung zu den Vorteilen,

die dem Leistungspflichtigen durch eine „Veranstaltung des Gemeinwesens“ erwachsen.

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfGE 18, 274, 287) hat aus diesen Gründen die Ausgleichsabgabe in der Umlegung den steuerlichen Charakter abgesprochen und diese Abgabe als beitragsähnliche Geldleistung bezeichnet. Lediglich der Umstand, daß mit dieser Abgabe nicht wie sonst bei Beiträgen üblich, allein die Kostendeckung für die Aufwendungen der Gemeinde in der Umlegung bezweckt werden, rechtfertigten es, die Abgabe nicht direkt als Beitrag, sondern als beitragsähnliche Zahlungspflicht zu kennzeichnen.

In gleicher Weise, wie die Ausgleichsabgabe in der Umlegung, ist auch der Ausgleichsbetrag nach § 135 a ff. zu beurteilen. Mit ihm werden Bodenwerte erfaßt, die ohne Maßnahmen der Gemeinde nicht entstanden wären. § 135 a Abs. 2 Satz 1 stellt die Kausalität zwischen „Veranstaltung des Gemeinwesens“ und dem Vorteil des Leistungspflichtigen klar. Denn der Ausgleichspflicht unterliegt die Wertsteigerung, die sich infolge der Entwicklung und Neugestaltung des Gebiets ergibt. Der Ausgleichsbetrag ist somit entsprechend dem entscheidenden Merkmal des Beitrags auf die Kausalität zwischen „Öffentlicher Veranstaltung“, nämlich der Bauleitplanung und den Infrastrukturmaßnahmen der Gemeinde, einerseits und dem Vorteil, also der Bodenwertsteigerung, andererseits bezogen; er kann wegen dieser Beziehung nicht als Steuer angesehen werden. Aus dem Umstand, daß nicht die Kosten der „Öffentlichen Veranstaltung“ sondern die tatsächlich entstandenen Vorteile durch den Ausgleichsbetrag erfaßt werden, ergibt sich, daß er den Rechtscharakter einer beitragsähnlichen Leistung hat.

#### Zu § 135 a

In § 135 a wird der räumliche Geltungsbereich bestimmt, in dem Ausgleichsbeträge erhoben werden, nämlich einmal in den Gebieten, für die die Gemeinde einen einfachen oder qualifizierten Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt hat (Absatz 1) oder für Grundstücke, für die erstmalig durch eine Satzung nach § 34 (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) die Möglichkeit der baulichen Nutzung eröffnet wird (Absatz 3). Absatz 4 schließlich, der der Regierungsvorlage entspricht, sieht einen gesonderten Ausgleichsbetrag für Wertsteigerungen vor, die infolge einer Ausnahme oder Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes eintreten.

Bei den Beratungen der Ausgleichsbetragsregelung hat immer wieder der Begriff „planungsbedingte Wertsteigerung“ eine Rolle gespielt. Dieser Begriff wird weder in der Regierungsvorlage noch in der vom Ausschuß beschlossenen Fassung der § 135 a ff. verwandt. Er wird auch dem Inhalt der Regelungen nicht gerecht. Denn dem Ausgleichsbetrag unterliegen — Absatz 2 hebt dies eindeutig hervor — die Wertsteigerungen, die aus der Differenz zwischen dem Anfangswert und dem Endwert besteht. Die Definition dieser Begriffe in den

§§ 135 b und c ergeben, daß dem Ausgleichsbetrag die Wertsteigerungen des Grund und Bodens unterliegen, die — einschließlich der Bauleitplanung — durch Maßnahmen der öffentlichen Hand bis zu dem Zeitpunkt entstehen, in dem die bauliche Nutzung der Grundstücke zulässig wird. Die dem Ausgleichsbetrag unterliegenden Wertsteigerungen des Grund und Bodens sind also auf bestimmte städtebauliche Maßnahmen unmittelbar zurückzuführen und schließen die Wertsteigerungen, die durch die Bauleitplanung bewirkt werden, ein.

#### Zu § 135 b

§ 135 b enthält die Definition des Anfangswertes. Die Regelung entspricht §§ 96 a Abs. 2 des Regierungsentwurfs. Danach ist — in Anlehnung an das Städtebauförderungsgesetz — Anfangswert der Wert, der ohne Aussicht auf die Entwicklung oder Neugestaltung eines Gebiets bestehen würde. Für Gebiete nach § 34 (im Zusammenhang bebauten Ortsteile), in denen also grundsätzlich bereits eine Bebauung zulässig ist, ist dies bei der Bestimmung des Anfangswertes zu berücksichtigen. Der Anfangswert bestimmt sich also nach dem Wert, den das Grundstück unter Berücksichtigung der nach § 34 zulässigen Bebauung hat; es sind lediglich solche Wertsteigerungen außer Acht zu lassen, die durch die Aussicht auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes zurückzuführen sind.

Die neuen Begriffe „Anfangswert“ und „Endwert“ stimmen überein mit den im Regierungsentwurf verwandten Ausdrücken „Eingangswert“ und „Ausgangswert“. Die Aufnahme der neuen Begriffe ist erforderlich geworden, um Mißverständnisse zu vermeiden. Denn in der Praxis wird unter dem Begriff „Ausgangswert“ der Wert verstanden, von dem man „bei der Bewertung auszugehen habe“, also der Wert, der dem Eingangswert entspricht.

Absatz 3 übernimmt die bereits in der Regierungsvorlage und im Städtebauförderungsgesetz enthaltene Beschreibung des „begünstigten Agrarlandes“.

#### Zu § 135 c

§ 135 c enthält die Definition des für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages maßgebenden Endwerts. Er ist bestimmt als der Verkehrswert eines Grundstücks, bei dem als Fiktion zu unterstellen ist, daß Beiträge nach bundes- und landesrechtlichen Vorschriften zur Herstellung, Erweiterung und Verbesserung der für die Zulässigkeit eines Vorhabens erforderlichen Erschließungsanlagen noch zu entrichten sind. Es handelt sich also um den Verkehrswert eines „beitragspflichtigen“ Grundstücks. Das Abstellen auf den Wert eines erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücks bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrages ist eine Folge aus der — wie oben bereits dargelegt — geänderten Konzeption des Regierungsentwurfs, daß nämlich Beiträge für die Erschließung eines Grundstückes und der Ausgleichsbetrag grundsätzlich gesondert erhoben werden. Um hier Doppelerhebungen zu vermeiden, ist es notwendig, den Endwert unter Berücksichtigung nach bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften noch zu zahlender Beiträge für die Erschließung des Grund-

stücks zu bestimmen. Darüber hinaus haben die Erfahrungen der Praxis gezeigt, daß im Regelfall die Werte der Grundstücke auf der Grundlage noch zu zahlender Beiträge für die Erschließung ermittelt werden. Auch um insoweit den Erfordernissen der Praxis Rechnung zu tragen, war es nach Auffassung der Mehrheit des Ausschusses notwendig, den Endwert bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrages auf ein beitragspflichtiges Grundstück zu beziehen. Dies kann allerdings nur dann gelten, wenn überhaupt Erschließungsanlagen im Zusammenhang mit der Entwicklung oder Neugestaltung des Gebiets erstellt werden. Absatz 2 hebt dies noch einmal ausdrücklich hervor.

In Abweichung von der Regierungsvorlage wird der für die Ermittlung des Endwerts maßgebliche Zeitpunkt vorverlegt, und zwar auf den Zeitpunkt, in dem die bauliche oder sonstige Nutzung zulässig wird. Es ist daher z. B. nicht erforderlich, wie § 96 a Abs. 3 Satz 2 der Regierungsvorlage bestimmte, daß die Erschließungsanlagen bereits benutzbar sind; es reicht vielmehr aus, daß die Errichtung dieser Anlagen, „gesichert“ ist. Damit wird an den gleichen Begriff angeknüpft, der auch für die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 30 ff. verlangt wird.

#### Zu § 135 d

Absatz 1 stellt klar, daß Anfangs- und Endwerte jeweils Verkehrswerte des unbebauten Grundstücks sind. Damit wird sichergestellt, daß bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrages allein die Bodenwerte zugrunde zu legen sind.

Absatz 2 regelt die Frage des Wertermittlungszeitpunkts. Danach sind Anfangs- und Endwert auf den gleichen Zeitpunkt zu ermitteln. Dies bedeutet aber, daß konjunkturell und inflationsbedingte Wertsteigerungen, die ein Grundstück erfahren würde, wenn keine Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets beabsichtigt, bzw. durchgeführt worden wäre, vom Ausgleichsbetrag nicht erfaßt werden. Der für die Wertermittlung maßgebliche Zeitpunkt ist im Gesetz eindeutig definiert. Er tritt ein, wenn die Nutzung in dem betroffenen Gebiet zulässig wird. Die in Absatz 2 Satz 2 vorgesehene Bekanntmachungspflicht der Gemeinde über den Eintritt des Wertermittlungszeitpunkts hat daher lediglich deklaratorische Bedeutung.

#### Zu § 135 e

§ 135 e regelt das Verhältnis der Ausgleichsbeträge zu den Erschließungsbeiträgen.

Absatz 1 stellt zunächst klar, daß durch die Erhebung der Ausgleichsbeträge die Möglichkeit bzw. die Pflicht zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen sowie Beiträgen nach Landesrecht nicht ausgeschlossen wird. Das bedeutet, daß Erschließungsbeiträge bzw. Ausgleichsbeträge je gesondert entsprechend den jeweils geltenden Verfahrensbestimmungen erhoben werden, unabhängig davon, wann sie fällig sind.

In Absatz 2 wird die Anrechnung von Beiträgen zur Erschließung eines Grundstücks auf den Ausgleichsbetrag geregelt. Angesprochen sind dabei

aber nur die Beiträge für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Bundesbaugesetz. Dies entspricht im Grundsatz der Regelung des § 6 Abs. 7 des Städtebauförderungsgesetzes. Hieraus ergibt sich, daß abweichend von der Novelle zum Bundesbaugesetz die Wertsteigerungen infolge der Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 vom Ausgleichsbetrag erfaßt werden. Beiträge aufgrund landes- oder bundesrechtlicher Vorschriften werden hier insoweit nicht mehr erhoben. Die Erhebung sonstiger Beiträge für andere Erschließungsanlagen bleibt jedoch unberührt. Da die Novelle aber grundsätzlich von einem beitragspflichtigen Grundstück bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrages ausgeht, konnten folgerichtig in Anlehnung an das Städtebauförderungsgesetz bei der vorgesehenen Anrechnung nur Beiträge für Anlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Bundesbaugesetz in Betracht kommen.

Der Anrechnungssatz beträgt grundsätzlich die Hälfte der für die Erschließung des Grundstückes sonst zu zahlenden Beiträge. Absatz 3 stellt dabei klar, daß eine Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag auch dann erfolgt, wenn Teilbeträge oder Vorauszahlungen auf den Erschließungsbeitrag geleistet worden sind. Das gleiche soll auch gelten, wenn eine Ablösung der Beiträge aufgrund einer Vereinbarung vorgenommen worden ist oder wenn Beiträge erlassen werden.

Die vorgesehenen Regelungen seien durch Beispiele erläutert:

- a) Werden die Erschließungsbeiträge vor dem Ausgleichsbetrag erhoben, so sind sie voll zu erheben. Dies ist deswegen gerechtfertigt, weil in diesem Fall auch die Gemeinde ihrerseits die ihr obliegende Verpflichtung zur Erschließung des Geländes geleistet hat. Bei der Erhebung des Ausgleichsbetrages wird dieser um die Hälfte des bereits gezahlten Erschließungsbeitrages gemindert. Für den Fall, daß der zu erhebende Ausgleichsbetrag geringer ist als die Hälfte des Erschließungsbeitrages, entfällt der Ausgleichsbetrag; es bedarf dann auch keines Bescheides.
- b) Werden die Erschließungsbeiträge nach dem Ausgleichsbetrag erhoben, gilt, daß in Höhe der Hälfte der Erschließungsbeiträge eine Verrechnung mit dem festgesetzten Ausgleichsbetrag vorzunehmen ist, und zwar so, daß dann nur noch die Hälfte der Erschließungsbeiträge zu zahlen ist. Folgende grundsätzliche Fallgestaltungen sind denkbar:
  - Der Ausgleichsbetrag ist höher als die Hälfte der Erschließungsbeiträge. In diesem Fall ist als Erschließungsbeitrag nur noch die Hälfte zu zahlen. Die andere Hälfte gilt als durch den Ausgleichsbetrag gezahlt.
  - Der Ausgleichsbetrag ist niedriger als die Hälfte der Erschließungsbeiträge. Hier ist die Hälfte der Erschließungsbeiträge zuzüglich des Betrages, um den die Hälfte der Erschlie-



beiträge den Ausgleichsbetrag übersteigt, noch zu zahlen. Es ist also sichergestellt, daß im Endergebnis der Eigentümer mindestens den vollen Erschließungsbeitrag bezahlt.

### Beispiele

#### A. Es wird von folgenden Werten ausgegangen:

Anfangswert .....	10 DM/qm
Endwert .....	80 DM/qm
(Beitragspflichtiges Grundstück, § 135 c Abs. 1)	
Ausgleichsbetrag .....	35 DM/qm
(ohne Berücksichtigung von Beiträgen)	
Beiträge im Sinne von § 135 e Abs. 2 (Beiträge zur Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung der für die Errichtung eines Vorhabens erforderlichen Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2)	20 DM/qm

#### 1. Beiträge werden vor dem Ausgleichsbetrag erhoben (Beispiel zu § 135 e Abs. 2 Satz 1)

Beiträge wurden erhoben in Höhe von .....	20 DM/qm
Ausgleichsbetrag ..	35 DM/qm
Er mindert sich um 1/2 der Beiträge ..	10 DM/qm
An Ausgleichsbetrag zu zahlen	<u>25 DM/qm</u>
insgesamt ...	45 DM/qm

#### 2. Beiträge werden nach dem Ausgleichsbetrag erhoben (Beispiel zu § 135 e Abs. 2 Satz 2)

Ausgleichsbetrag .....	35 DM/qm
An Beiträgen fallen an sich an .....	20 DM/qm
1/2 der Beiträge gelten bereits durch den Ausgleichsbetrag als gezahlt ..	10 DM/qm
An Beiträgen noch zu zahlen ..	<u>10 DM/qm</u>
insgesamt ...	45 DM/qm

#### B. Denkbar ist auch der Fall, daß der Ausgleichsbetrag niedriger ist als die Hälfte der Beiträge

##### Beispiel:

Anfangswert .....	10 DM/qm
Endwert .....	26 DM/qm
(Beitragspflichtiges Grundstück, § 135 c Abs. 1)	
Ausgleichsbetrag .....	8 DM/qm
(ohne Berücksichtigung von Beiträgen)	
Beiträge .....	20 DM/qm

In diesem Fall gilt folgendes:

#### 1. Beiträge werden vor dem Ausgleichsbetrag erhoben (Beispiel zu § 135 e Abs. 2 Satz 1)

Beiträge wurden erhoben in Höhe von .....	20 DM/qm
Ausgleichsbetrag ..	8 DM/qm
Er ist geringer als 1/2 der Beiträge (10 DM/qm), so daß der Ausgleichsbetrag entfällt .....	<u>0 DM/qm</u>
insgesamt ...	20 DM/qm

#### 2. Beiträge werden nach dem Ausgleichsbetrag erhoben (Beispiel zu § 135 e Abs. 2 Satz 2)

Ausgleichsbetrag .....	8 DM/qm
An Beiträgen fallen an sich an .....	20 DM/qm
1/2 der Beiträge ..	10 DM/qm
plus die Differenz zwischen der anderen Hälfte der Beiträge und dem Ausgleichsbetrag von 8 DM/qm .....	2 DM/qm
An Beiträgen also zu zahlen ...	<u>12 DM/qm</u>
insgesamt ...	20 DM/qm

#### Zu § 135 f

Die Regelung des § 135 f über die bei der Erhebung des Ausgleichsbetrages anzurechnenden Wertsteigerungen und Leistungen entspricht im Grundsatz dem § 135 a Abs. 2 der Regierungsvorlage. Der Ausschuß hielt jedoch eine Reihe von Klarstellungen und Ergänzungen dieser Bestimmung für notwendig.

Absatz 1 Satz 1 bestimmt allgemein, daß dem Eigentümer solche Wertsteigerungen auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen sind, die er auf seinem Grundstück durch eigene Aufwendungen, also durch Arbeit und Kapitaleinsatz, bewirkt hat. Angerechnet werden danach die gewöhnlichen Kosten seiner Aufwendungen, also die Kosten, die üblicherweise für entsprechende Maßnahmen gezahlt werden. In Anlehnung an § 135 c Abs. 1 Satz 1 ist dabei Bezugspunkt für die Ermittlung der Kosten der Zeitpunkt, in dem die bauliche oder sonstige Nutzung zulässig wird.

Die vorgesehene Regelung ist notwendig, damit der Eigentümer nicht die Wertsteigerungen seines Grundstücks als Ausgleichsbetrag an die Gemeinde bezahlt, die er — im Gegensatz zu anderen Eigentümern — durch Arbeits- und Kapitaleinsatz bewirkt hat. Eine Sonderregelung gilt nach Absatz 2 für solche vom Eigentümer vorgenommenen wertsteigernden Maßnahmen, die an sich einer Beitragspflicht unterliegen, wenn die öffentliche Hand sie vorgenommen hätte.

Nach § 93 Abs. 3 sind Vermögensvorteile, die dem Entschädigungsberechtigten infolge der Enteignung entstehen, bei der Festsetzung der Entschädigung anzurechnen. Solche Vermögensvorteile kön-

nen auch durch Maßnahmen infolge der Neugestaltung und Entwicklung des Gebietes bewirkt sein. Sind dem Eigentümer solche Vermögensvorteile im Rahmen der Enteignungsentschädigung angerechnet worden, hat er also eine entsprechend niedrigere Entschädigung erhalten, so müssen sie ihm auf der anderen Seite, wenn er zu einem Ausgleichsbetrag herangezogen wird, angerechnet werden, da er seinerseits ja schon den entsprechenden Betrag erbracht hat. Dies stellt Absatz 1 Satz 3 sicher.

Absatz 2 regelt den Fall, in dem ein Eigentümer bzw. ein Erschließungsträger auf eigene Rechnung die Erschließung eines Grundstücks übernimmt. In solchen Fällen werden, da der Gemeinde ja insoweit keine Kosten entstehen, auch keine Erschließungsbeiträge erhoben. Wenn hier entsprechend den Grundsätzen des § 135 c Abs. 2 von dem Wert eines erschließungsbeitragsfreien Grundstücks ausgegangen würde, würde die Gemeinde einen höheren Ausgleichsbetrag erhalten, als sie bekäme, wenn sie die Erschließung selbst durchführen würde und den Eigentümer mit einem Erschließungsbeitrag belastete. Die Anrechnung von nur 50 % der an und für sich zu erhebenden Beiträge ergibt sich daraus, daß der Eigentümer die Hälfte der Beiträge entsprechend den Grundsätzen des § 135 e Abs. 2 selbst trägt.

Absatz 2 stellt zugleich sicher, daß der Betrag, den die Gemeinde durch den Ausgleichsbetrag nach Abzug der dem Eigentümer entstehenden Kosten für Erschließung etc. erhält, der gleiche ist, als wenn die Gemeinde die Erschließung selbst übernimmt. Dies sei entsprechend dem oben aufgezeigten Zahlenbeispiel erläutert. Danach erhält die Gemeinde durch den Ausgleichsbetrag und den Erschließungsbeitrag insgesamt eine Summe von 45 DM/qm. In diesem Betrag sind aber die Kosten enthalten, die der Gemeinde infolge der Erschließung entstehen, also 20 DM/qm Erschließungsbeitrag. Im Endeffekt erhält die Gemeinde nach Abzug dieser Kosten also lediglich 25 DM/qm. Absatz 2 stellt nun sicher, daß die Gemeinde in den Fällen, in denen ihr Erschließungskosten nicht erwachsen, weil der Eigentümer selbst die Erschließung auf eigene Rechnung übernimmt oder ein Dritter sie übernimmt, den gleichen Betrag erhält und sie nicht Beträge bekommt, die auf Maßnahmen beruhen, die der Eigentümer selbst auf seinem Grundstück auf seine eigenen Kosten durchgeführt hat.

Bei Anwendung des Absatzes 2 ergibt sich entsprechend dem obigen Zahlenbeispiel folgende Situation:

Anfangswert .....	10 DM/qm	
Endwert .....	80 DM/qm	
(erschließungsbeitragspflichtiges Grundstück)		
Ausgleichsbetrag minus	35 DM/qm	
1/2 Erschließungsbeitrag	-10 DM/qm	25 DM/qm

Erschließungsbeiträge werden in diesem Fall nicht erhoben.

Eine auf den „Pfennig“ genaue Berechnung der Höhe der Beiträge würde in Fällen der privaten Er-

schließung oft zu einem hohen Verwaltungsaufwand führen und Erschließungsverträge für die Praxis uninteressant machen. Absatz 2 Satz 2 ermöglicht daher, die Höhe der Beiträge — entsprechend auch einem Votum der Planspieler — in einem pauschalierten Verfahren zu ermitteln. Entsprechend den Grundsätzen des § 130 Abs. 1 Satz 2 BBauG kann — ohne daß eine besondere Satzung erlassen würde — die Höhe des Beitrages nach den üblicherweise durchschnittlich aufzuwendenden Kosten vergleichbarer Erschließungsanlagen ermittelt werden.

#### Zu § 135 g

Ausgleichspflichtiger ist — entsprechend der Konzeption der Regierungsvorlage — grundsätzlich derjenige, der das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut. Entsprechend der Regelung des § 134 BBauG ist bei Wohnungs- und Teileigentum der einzelne Wohnungs- oder Teileigentümer im Falle der Bebauung nur entsprechend seinem Miteigentumsanteil ausgleichspflichtig.

In dem Hearing der Verbände hat die Frage eine Rolle gespielt, ob der Ausgleichsbetrag als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht und damit gegebenenfalls allen Reallasten im Range vorgeht oder ob er eine persönliche Leistungspflicht ist. Um die Belastung eines Grundstückes zum Zwecke der Bebauung nicht zu erschweren, hat die Mehrheit des Ausschusses empfohlen, den Ausgleichsbetrag nicht als öffentliche Last zu konstruieren und klarzustellen, daß diese Belastung keinen Vorrang im Konkurs- oder Zwangsversteigerungsverfahren hat.

Die Regelung des Absatzes 2 ist von der Mehrheit des Ausschusses neu aufgenommen worden. Abweichend von dem Grundsatz, daß ausgleichspflichtig der bauende Eigentümer ist, ist hiernach der Veräußerer zur Zahlung des Ausgleichsbetrages verpflichtet, wenn er durch Rechtsgeschäft ein Grundstück zu einem Zeitpunkt veräußert, zu dem die Höhe des Ausgleichsbetrages feststeht. Diese neue Regelung stellt sicher, daß der Ausgleichsbetrag nicht den „Falschen“ trifft bzw. abgewälzt wird und der Erwerber unter Umständen doppelt bezahlt: nämlich einmal einen Teil der durch die Entwicklung und Neugestaltung bedingten Wertsteigerungen im Kaufpreis an den Veräußerer und zum anderen später im Baufall diese Wertsteigerungen nochmals als Ausgleichsbetrag an die Gemeinde. Der Veräußerer, der beim Verkauf die entwicklungs- und neugestaltungsbedingten Wertsteigerungen realisieren kann, ist dann auch der „richtige Verpflichtete“ zur Zahlung des Ausgleichsbetrages. Für den Erwerber hat diese Konstruktion den Vorteil, daß er ein Grundstück frei von allen Ausgleichslasten erwirbt.

#### Zu § 135 h

Die in § 135 h enthaltenen Regelungen über die Ermittlung, Festsetzung oder Erhebung des Ausgleichsbetrages entsprechen im Grundsatz der Regierungsvorlage. Die Mehrheit des Ausschusses hat hier jedoch einige Klarstellungen und Ergänzungen vorgeschlagen.

Nach Absatz 1 Satz 1 entsteht die Ausgleichspflicht nach der Bekanntmachung des in § 135 c Abs. 1 bezeichneten Zeitpunkts, d. h., wenn die Gemeinde bekannt gemacht hat, daß die nach dem Bebauungsplan vorgesehene bauliche oder sonstige Nutzung zulässig geworden ist. Die Gemeinde erhebt den Ausgleichsbetrag jedoch erst nach Verwirklichung einer dem Bebauungsplan entsprechenden Nutzung (Absatz 2 Satz 1). Die Abgabe ist daher — insofern übereinstimmend mit der Regierungsvorlage — vom Eigentümer erst dann zu zahlen, wenn er gebaut hat. Bei dieser Neufassung handelt es sich um rechtssystematische Anpassungen an das Abgaberecht und dessen Entstehungstatbestände für öffentlich-rechtliche Abgaben. Die Erhebung des Ausgleichsbetrages erst nach Verwirklichung der Nutzung wird dadurch nicht berührt, ebensowenig die Schuldnerschaft sowie die Eigenschaft der Abgabe als persönliche Schuld.

Absatz 1 Satz 2 verpflichtet die Gemeinde, sobald wie möglich den Ausgleichsbetrag zu ermitteln und festzusetzen und ihn dem betroffenen Eigentümer mitzuteilen. Die so mitgeteilte Festsetzung des Ausgleichsbetrages ist rechtsmittelfähig, verpflichtet den Eigentümer aber noch nicht zur Zahlung. Durch diese Regelung wird sichergestellt, daß die jeweiligen Eigentümer bereits vor der Bebauung erfahren, in welcher Höhe das Grundstück ausgleichspflichtig ist. Damit wird gewährleistet, daß sowohl der Grundstücksmarkt als auch der Eigentümer entsprechend kalkulieren können und die kreditgebenden Stellen eine einwandfreie Unterlage für die Höhe des zu beleihenden Grundstückswertes erhalten.

Durch Absatz 1 Satz 4 wird sichergestellt, daß die Festsetzung des Ausgleichsbetrages für und gegen die Rechtsnachfolger des Eigentümers wirkt. Daß der Ausgleichsbetrag keine öffentliche Last ist, ist bereits in § 135 e bestimmt.

Die Erhebung des Ausgleichsbetrages setzt — soweit nicht ein Veräußerungsfall nach § 135 g Abs. 2 vorliegt — voraus, daß die nach dem Bebauungsplan zulässige Nutzung verwirklicht ist. Wann die Bebauung als verwirklicht gilt, bestimmt sich nach Absatz 2. Danach gilt die Nutzung stets als verwirklicht, wenn die bauliche oder sonstige Anlage benutzt werden kann oder mit ihrer Nutzung begonnen wird. Auch bei einer teilweisen Verwirklichung der Nutzungsmöglichkeit entsteht die Pflicht zur Zahlung des Ausgleichsbetrages.

In Anlehnung an § 8 Abs. 6 der Ausgleichsbetragsverordnung zum Städtebauförderungsgesetz bestimmt Absatz 3, unter welchen Voraussetzungen eine vorzeitige Erhebung des Ausgleichsbetrages in Betracht kommen kann. Nach Satz 1 kann die Gemeinde den Ausgleichsbetrag schon vor der Verwirklichung der Nutzungsmöglichkeit erheben, wenn der Ausgleichsbetrag festgesetzt worden ist und der Ausgleichspflichtige mit der vorzeitigen Erhebung einverstanden ist. Eine vorzeitige Erhebung kann im Einvernehmen mit dem Eigentümer auch dann erfolgen, wenn der Ausgleichsbetrag noch nicht festgesetzt wurde, jedoch vor der Erhebung des in § 135 c Abs. 1 Satz 1 bezeichneten Zeit-

punkts der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann. Diese Bestimmungen sollen es ermöglichen, daß der Ausgleichsbetrag zum Zwecke einer besseren Dispositionsmöglichkeit des Eigentümers auch schon früher als allgemein vorgesehen erhoben werden kann.

#### Zu § 135 i

§ 135 i enthält in Anlehnung an die Regierungsvorlage eingehende Bestimmungen über Zahlungsmodalitäten des Ausgleichsbetrags. Die Mehrheit des Ausschusses hat sich bei der Fassung dieser Vorschrift davon leiten lassen, mögliche Härtefälle weitgehend zu vermeiden. Dies wird durch ein abgestuftes System der Einräumung von Tilgungsdarlehen, Stundungen und Erlaß des Ausgleichsbetrages ermöglicht.

In Einzelfällen kann es sich ergeben, daß die infolge der Entwicklung oder Neugestaltung des Gebiets entstehenden Wertsteigerungen nur geringfügig sind, und daß dies bereits erkennbar ist, bevor mit der Festsetzung des Ausgleichsbetrages begonnen wird. Um hier ein Mißverhältnis zwischen erzielbaren Einnahmen und Verwaltungsaufwand für die Ermittlung, Festsetzung und Erhebung des Ausgleichsbetrages zu vermeiden, sieht Absatz 4 die Möglichkeit vor, daß die Gemeinde von der Erhebung des Ausgleichsbetrages absehen kann. Diese Regelung vermeidet, daß ein unnötiger Verwaltungsaufwand bei der Erhebung der Ausgleichsbeträge in Gang gesetzt wird.

#### Zu § 135 j

Die Regelung entspricht der Regierungsvorlage. Danach ist es möglich, in den Fällen, in denen ein Vorhaben genehmigt wird, bevor der zugrundeliegende Bebauungsplan rechtsverbindlich wurde, eine Vorauszahlung auf den Ausgleichsbetrag zu erheben. Von einer weitergehenden Vorauszahlungsverpflichtung hat der Ausschuß abgesehen.

#### Zu § 135 k

Mit der Eintragung der Anfangs- und Endwerte in eine Karte des Erhebungsgebiets gemäß Absatz 1 soll den Betroffenen ermöglicht werden, Kenntnis zu erhalten über die ihr Grundstück und die übrigen Grundstücke des Erhebungsgebiets betreffenden Wertsteigerungen, die infolge der Entwicklung und Neugestaltung des Gebietes eingetreten sind. Die Ausgleichspflichtigen und Personen mit berechtigtem Interesse haben einen Anspruch auf Einsichtnahme in die Karte (Abs. 2). Hierauf ist bei der Anhörung vor Festsetzung des Ausgleichsbetrages hinzuweisen. Durch diese Regelung wird eine Transparenz erreicht, die den Bedürfnissen der Praxis entspricht. Es wird damit ermöglicht, daß sowohl beim Erwerb eines Grundstückes wie auch bei der Belastung ein später zu erhebender Ausgleichsbetrag mit Sicherheit in die Kalkulation eingestellt werden kann.

#### Zu § 135 l

Die Bestimmung des § 135 l über die Erhebung des Ausgleichsbetrages beim Veranlasser ent-

spricht dem Grundsatz der Regierungsvorlage (dort § 135 b). Die Mehrheit des Ausschusses hielt hier allerdings eine Klarstellung dahin gehend für notwendig, daß die Ausgleichspflicht nur für städtebaulich nachteilige Auswirkungen, die durch Maßnahmen der Gemeinde beseitigt oder gemildert werden, zum Tragen kommen kann. Damit ist sichergestellt, daß Vorteile, die auf die Beseitigung oder Milderung sonstiger Auswirkungen des Betriebs zurückzuführen sind, nicht der Ausgleichspflicht unterliegen.

Absatz 2 regelt die Anrechnung von Ausgleichsbeträgen, die wegen der Neugestaltung und Entwicklung des Gebietes erhoben wurden. In Ergänzung zur entsprechenden Regelung in der Regierungsvorlage wird bestimmt, daß eine solche Anrechnung nur erfolgen kann, wenn in dem ermittelten Vorteil auch die Wertsteigerung des Grundstücks einbezogen worden ist.

Mit Rücksicht auf die Besonderheiten des Ausgleichsbetrages des Veranlassers kann es im Einzelfall zweckmäßig sein, daß die Gemeinde mit dem Ausgleichspflichtigen eine Vereinbarung über den Ausgleichsbetrag trifft. Absatz 4 soll dies sicherstellen.

#### Zu § 135 m

Die Verordnungsermächtigung entspricht formal Artikel 3 § 1 der Regierungsvorlage. Die wesentlichen Punkte des dort genannten Ausführungsrechtes sind jedoch nunmehr bereits in den §§ 135 a bis 135 l selbst enthalten.

**Zu Nummer 61** — Siebenter Teil — Ermittlung von Grundstückswerten (§§ 136, 137, 137 a, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 143 a, 143 b, 144)

Auf Ziffer II Nr. 13 dieses Berichts wird verwiesen.

#### Zu § 136

Der in § 136 geregelte Aufgabenkatalog bedarf sowohl wegen der wachsenden Bedeutung der Grundstückswerte im Städtebaurecht als auch aus den Erfahrungen der Praxis der Gutachterausschüsse einer Ergänzung und Präzisierung, wie sie der Formulierungsvorschlag bringt.

In Absatz 1 erhalten die Gutachterausschüsse die neue Aufgabe, den Wert von Rechten an Grundstücken zu ermitteln.

Nach Absatz 4 sollen die Gutachterausschüsse in Zukunft auch die Ermittlung des Wertes von sogenannten „anderen Vermögensnachteilen“ bei Enteignungen und ähnlichen Eingriffen vornehmen. Dabei ist besonders darauf zu achten, daß bei dieser Ermittlung auch Vermögensvorteile, die durch die Maßnahme entstanden sind, berücksichtigt werden. Die vorgenannten Aufgaben wurden auch bisher schon ohne ausdrückliche gesetzliche Ermächtigung von den Gutachterausschüssen wahrgenommen. Neu ist, daß die Gutachterausschüsse in Zukunft nach Absatz 3 auch Gutachten über Analysen des Grundstücksmarktes, über die Bedeutung ein-

zelner wertbildender Faktoren sowie über die Methodik der Wertermittlung erstatten können, und zwar auch dann, wenn ein einzelner Grundstückswert nicht ermittelt wird; dies kann vor allem in Streitfällen hilfreich sein.

Darüber hinaus bestimmt Absatz 5, daß die Landesregierungen den Gutachterausschüssen weitere Aufgaben übertragen können. Hierdurch soll sowohl den verschiedenartigen Erfordernissen in den einzelnen Bundesländern Rechnung getragen als auch eine Ausweitung der gutachterlichen Wertermittlung ermöglicht werden.

Die neue Formulierung des § 136 Abs. 1 sieht auch eine Erweiterung des Kreises derjenigen vor, die ein Gutachten beim Gutachterausschuß beantragen können. Neu hinzugekommen sind Inhaber von Rechten an Grundstücken und Pflichtteilsberechtigte (Nummer 1) und vor allem die für die Feststellung von Enteignungsentschädigungen auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften außerhalb des Städtebaurechts zuständigen Behörden. Diese Erweiterung des Kreises der Antragsberechtigten kommt den Erfahrungen und Forderungen der Praxis entgegen und soll vor allem auch dazu beitragen, die Zersplitterung des Bewertungs- und Wertermittlungswesens in den verschiedenen Rechtsgebieten allmählich abzubauen.

Zur Steigerung der Transparenz der Wertermittlung und der Grundstückswerte sieht der neu formulierte § 136 in Abs. 6 zusätzlich zum bisherigen Inhalt des alten Absatzes 2 vor, daß die Gutachten ganz oder teilweise — nach Anhörung des Berechtigten — auch anderen Personen als den Eigentümern, z. B. wenn sie von denselben städtebaulichen Maßnahmen betroffen sind, zur Kenntnis gegeben werden können. Verstöße gegen den Grundsatz der Geheimhaltung (§ 138 Abs. 3) sind dadurch nicht zu befürchten, da Gutachten grundstücksbezogen sind und keine Angaben über persönliche Verhältnisse enthalten.

#### Zu § 137

Diese Vorschrift faßt in der vorgelegten Formulierung in Absatz 1 den bisherigen § 137 Abs. 1 und § 144 Abs. 2 zusammen. Dabei wird in der Neuformulierung zunächst die Selbstständigkeit und die Unabhängigkeit der Gutachterausschüsse dadurch betont, daß die Gutachterausschüsse nicht mehr „bei“ der Gebietskörperschaft, sondern „für den Bereich“ der Gebietskörperschaft gebildet werden. Der Bezug stellt nur noch eine räumliche Zuordnung dar. Da sich in der Praxis gezeigt hat, daß Gutachterausschüsse, die entsprechend den Vorschriften des § 144 Abs. 2 für den Bereich einer oder mehrerer kleiner Gemeinden gebildet sind, in der Regel keine befriedigende Arbeit leisten können, weil ihr Einzugsgebiet zu klein und das Vergleichsmaterial zu gering ist, war ursprünglich vorgeschlagen worden, daß § 144 Abs. 2 entfallen solle und daß die Landesregierungen nur noch ein Verbleiben schon bestehender Gutachterausschüsse bei kreisangehörigen Gemeinden verordnen könnten, wenn die Erfüllung der Aufgaben des Gutachterausschusses gewährleistet war. Diese im Hinblick

auf die Gebietsreform in verschiedenen Ländern und die durch sie vielfach vorgenommene Einkreisung großer leistungsfähiger Städte gemachte Einschränkung wurde von der Mehrheit des Ausschusses dahin abgemildert, daß auch die „Einrichtung“ von Gutachterausschüssen dann von der Landesregierung verordnet werden kann, wenn die Erfüllung ihrer Aufgaben gesichert ist.

Absatz 2 stellt nur noch fest, daß die Gutachterausschüsse sich zur Vorbereitung ihrer Arbeit Geschäftsstellen bei einer Behörde bedienen. Hierfür ist nicht mehr primär die Verwaltung der Bezirkskörperschaft des Gutachterausschusses genannt. Es hat sich nämlich in der Vergangenheit gezeigt, daß die Arbeit der Gutachterausschüsse wesentlich von der Qualität ihrer Geschäftsstellen abhängt. Dabei ist die Erfahrung gemacht worden, daß in der Regel dort, wo die Geschäftsstellen bei der Vermessungsverwaltung bestehen, die Gutachterausschüsse befriedigend arbeiten, weil dort besonders fachkundiges Personal und die erforderlichen Unterlagen zur Verfügung stehen. Dementsprechend können nach dem geänderten Absatz 2 die Landesregierungen die Aufgaben der Geschäftsstelle dem örtlich zuständigen Kataster- und Vermessungsamt oder einer anderen kommunalen oder staatlichen Einrichtung übertragen, die über fachkundiges Personal verfügt und der die erforderlichen Unterlagen zur Verfügung stehen.

#### Zu § 137 a

Der Ausschuß hat mit Mehrheit beschlossen, den Ländern die Ermächtigung zur Einrichtung eines „oberen Gutachterausschusses“ zu geben. Dieser soll in erster Linie Obergutachten für die Gerichte erstellen; ihm können aber auch weitere Aufgaben zugewiesen werden. Es hat sich nämlich in der Praxis als unglücklich herausgestellt, daß in Gerichtsverfahren die Gutachterausschüsse oft schon als im Vorverfahren „verbraucht“ angesehen werden und deshalb nur auf private Sachverständige zurückgegriffen werden konnte. Besonders häufig war das in Rechtsmittelverfahren der Fall. Durch die Schaffung der oberen Gutachterausschüsse wird die amtliche Wertermittlung, die über das zuverlässigste Material (Kaufpreissammlung, Bodenrichtwerte) verfügt, wieder in die Gerichtsverfahren eingeführt werden können.

Absatz 2 sieht vor, daß der obere Gutachterausschuß eine eigene Geschäftsstelle haben muß. Ein großer zusätzlicher Verwaltungsaufwand wird aber nicht erforderlich, da die Geschäftsstelle bei einer schon bestehenden Behörde zu bilden ist und weil der obere Gutachterausschuß sich im Einzelfall auf die zuständige örtliche Geschäftsstelle abstützen soll.

#### Zu § 138

Diese Vorschrift bringt gegenüber der bestehenden keine inhaltliche Änderung. Infolge des teilweise veränderten Aufbaues wird in Absatz 1 Satz 2 nunmehr statt auf § 144 auf den neuen § 141 Bezug genommen, der diesen Teil des bisherigen § 144 regelt. Aus dem gleichen Grunde kann der bisherige Satz 3 entfallen.

#### Zu § 139

Als wesentliche Änderung sieht die Fassung des § 139 Absatz 2 vor, daß Bedienstete der örtlichen Finanzämter mit besonderer Sachkunde in der steuerlichen Grundstücksbewertung zu den Gutachterausschüssen herangezogen werden sollen.

Zur Stärkung der Unabhängigkeit der Gutachter und zur Vermeidung des Anscheins einer Interessengleichheit zwischen den örtlich betroffenen Gebietskörperschaften und den Gutachterausschüssen oder einzelnen Gutachtern bestimmt der neue vom Ausschuß beschlossene Absatz 3, daß der Vorsitzende und die Gutachter nicht mit der Verwaltung des betroffenen Grundstücks oder sonstiger Gegenstände oder überhaupt hauptamtlich mit der Verwaltung von Grundstücken der Gebietskörperschaften im Zuständigkeitsbereich des Ausschusses befaßt sein dürfen.

#### Zu § 140

Der neue § 140 bringt eine Erweiterung der Auskunfts- und Vorlagepflicht des Eigentümers und der sonstigen Berechtigten sowie eine Auflockerung des Steuergeheimnisses. Sowohl die Ausdehnung der Auskunfts- und Vorlagepflicht auf Grundstücke, die zum Vergleich geeignet sind, in Absatz 1 als auch die Neuschaffung einer Auskunftsspflicht des Finanzamts gegenüber dem Gutachterausschuß über Grundstücke schlechthin, soweit dies zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen und Enteignungsschädigungen erforderlich ist, in Absatz 2 dienen ausschließlich unmittelbar öffentlichen Interessen, nämlich der Ermittlung der Ausgleichsbeträge und der Ermittlung von Enteignungsschädigungen. Darüber hinaus gibt es keine zusätzlichen Auskunfts- und Vorlagepflichten über Vergleichsgrundstücke für sonstige Gutachten, die nicht unmittelbar der Ermittlung der Ausgleichsbeträge oder der Enteignungsschädigungen dienen.

#### Zu § 141

In Folge der neuen Gliederung des 7. Teils entspricht § 141 im wesentlichen dem bisherigen § 144. Neu hinzu gekommen ist in Absatz 1 lediglich die Nennung des „oberen Gutachterausschusses“. Entfallen sind die Nummern 3 und 4 die nunmehr leicht verändert in § 144 Abs. 2 erscheinen. An ihrer Stelle sind neu in § 141 geregelt die Nummern 3 und 4. In Nummer 3 wird in Zukunft den Ländern eingeräumt zu bestimmen, welche Aufgaben die Gutachterausschüsse auf die Geschäftsstellen oder auf den Vorsitzenden übertragen können. Diese Regelung sanktioniert die heute schon vielfach von den Gutachterausschüssen auf den Vorsitzenden oder die Geschäftsstellen delegierten Aufgaben und trägt somit der Tatsache Rechnung, daß die Aufgaben der Gutachterausschüsse in Zukunft noch weiter wachsen und bei der Beibehaltung des ehrenamtlichen unabhängigen Gutachters die Notwendigkeit der Delegation insbesondere von Routine- und technischen Aufgaben auf die Geschäftsstellen noch zunehmen wird. Hiermit ist gleichzeitig eine Aufwertung der Geschäftsstellen verbunden. Nummer 4, die die Vertretung der Gutachterausschüsse

vor Behörden und Gerichten einer positiven Regelung durch die Landesregierung zuführen soll, ist notwendig geworden, da die Praxis gezeigt hat, daß immer wieder Zweifel darüber auftreten, wer den Gutachterausschuß vor Gericht vertritt, wenn ein Gutachten dort zu erstatten bzw. zu erläutern ist.

#### Zu § 142

§ 142 entspricht dem bisherigen § 141 und definiert den Verkehrswert wie bisher. Dabei ist neu, daß in Absatz 1 Satz 2 ausdrücklich darauf hingewiesen wird, daß bei der Ermittlung des Verkehrswertes die Vorschriften über die Berücksichtigung bestimmter Umstände zu beachten sind, was aber nur deklaratorischen Charakter hat; denn bei der Wertermittlung sind immer alle wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen. So ist der neu aufgenommene Hinweis auf die „rechtlichen Gegebenheiten“ in der Verkehrswertdefinition des Absatzes 2 nichts neues sondern dient nur der Vollständigkeit und der Erinnerung an das Gewicht der rechtlichen Gegebenheiten für den Wert des Grundstückes oder den zu bewertenden Gegenstand. Am Verkehrswertprinzip wird dabei festgehalten.

Die von der Minderheit des Ausschusses vorgebrachte Befürchtung, damit werde vom Verkehrswertprinzip abgegangen, wurde von der Ausschlußmehrheit nicht geteilt.

Absatz 3 des bisherigen § 141 wurde dahin abgeändert, daß in Zukunft bei bebauten Grundstücken immer der Grund und Boden gesondert zu bewerten ist und zwar so, wie wenn das Grundstück unbebaut wäre. Die getrennte Bewertung des Grund und Bodens ist nunmehr zwingend notwendig geworden, um Bodenwertsteigerungen nach den Erfordernissen des Städtebauförderungsgesetzes und dieses Gesetzes exakt festzustellen und um auch die Ermittlung der Bodenrichtwerte durch eine größere Zahl von zur Verfügung stehenden Bodenwerten wesentlich zu verbessern. Obwohl die Anzahl der Vergleichspreise nicht zunimmt, stehen in Zukunft durch die in jedem Falle vorzunehmende gesonderte Wertermittlung des Grund und Bodens insgesamt mehr Bodenwerte zur Verfügung, die die Gutachterausschüsse bei ihrer Arbeit jeweils zu beachten haben und als Vergleichswerte heranziehen können. Insgesamt kann die Qualität der Wertermittlung hierdurch nur gehoben werden. Der Ausschuß hielt es für geboten, die wissenschaftliche Streitfrage, ob eine getrennte Ermittlung von Gebäudewert und Bodenwert überhaupt richtig ist und ob der Bodenwert eines bebauten Grundstücks so zu bewerten ist, als wäre das Grundstück unbebaut, gesetzgeberisch zu entscheiden.

#### Zu § 143

§ 143 entspricht im wesentlichen dem bisherigen § 142. Der zweite Halbsatz „soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist“, trägt jedoch der Regelung des Städtebauförderungsgesetzes in § 18 Rechnung. Damit ist allerdings keine Ermächtigung gegeben, allgemein zum Beispiel durch Rechtsverordnung die Verbindlichkeit von Gutachten vorzu-

schreiben; dies könnte nur durch Bundesgesetz erfolgen.

#### Zu § 143 a

Der frühere § 143 wird in die §§ 143 a und 143 b aufgeteilt. § 143 a enthält die bisherigen Absätze 1 und 2 über die Kaufpreissammlung. Zur Lückenlosigkeit der Kaufpreissammlungen und zur besseren Transparenz des Grundstücksmarktes und zur Erleichterung ihrer Auswertung sollen nach Absatz 1 in Zukunft außer den Kaufverträgen auch die Tauschverträge und die Erbbaurechtsverträge sowie Einigungen in einem Enteignungsverfahren und Entscheidungen der Enteignungsbehörden, Beschlüsse über die Vorwegnahme einer Entscheidung in Umlegungsverfahren, Umlegungs- und Grenzregelungsbeschlüsse sowie Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren den Gutachterausschüssen zugänglich gemacht werden.

Absatz 2 ist entsprechend den Erfahrungen in der Praxis geändert worden. Dabei wurde das Schwergewicht von der bloßen Sammlung weg auf die Auswertung der Kaufpreise verlagert, die die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses auf Weisung des Gutachterausschusses vorzunehmen hat; denn nicht die Sammlung gibt wesentliche Erkenntnisse über den Bodenmarkt wieder, sondern die Ergebnisse der Auswertung der Kaufpreise. Diese soll insbesondere Aufschluß geben über den Einfluß der verschiedenen wertbildenden Faktoren auf den Preis der einzelnen Grundstücke. Die Ableitung wesentlicher Daten für die Wertermittlung aus der Kaufpreissammlung wird in Absatz 3 erwähnt. Völlig neu ist der Absatz 4, der bestimmt, daß die Kaufpreissammlung dem zuständigen Finanzamt zugänglich zu machen ist.

Damit wird eine in der Praxis schon bisher vielfach vorhandene Übung gesetzlich sanktioniert und die schon in den Vorschriften der §§ 139 Abs. 2 und 140 Abs. 2 vorgenommene Verknüpfung von steuerlicher Bewertung und städtebaulicher Wertermittlung vertieft.

#### Zu § 143 b

Absatz 1 sieht vor, daß in Zukunft grundsätzlich jährlich Bodenrichtwerte mindestens für begünstigtes Agrarland und Bauland zu ermitteln sind.

Die Landesregierungen können jedoch im Ordnungswege bestimmen, daß für bestimmte Gebiete ein Zweijahresturnus gilt (Absatz 2). Die Einführung eines festen kurzzeitigen Rhythmus bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte hat sich in der Praxis als sinnvoll erwiesen und macht die Bodenrichtwerte für die Wertermittlung überhaupt erst hilfreich. Die Heraushebung der Richtwerte von „begünstigtem Agrarland“ und „Bauland“ ist erforderlich, weil diese Werte bei der Durchführung städtebaulicher Maßnahmen besonders häufig benötigt werden.

Absatz 3 des § 143 b erlegt den Gutachterausschüssen ganz neue Pflichten zugunsten der Finanzämter auf. Nur wenn der Gutachterausschuß auch diese Werte für die Finanzverwaltung ermittelt, ist deren Information durch den Gutachterausschuß

vollständig. Die Richtwerte können und sollen jedoch für die Finanzverwaltung nicht rechtsverbindlich sein; denn diese stellt die steuerlichen Werte ja nach dem Bewertungsgesetz fest. Die Kenntnis der Richtwerte kann aber zu einer beachtlichen Arbeitersparnis bei der Finanzverwaltung führen. Sie ist daher besonders geeignet, das Zusammenspiel von steuerlicher Bewertung und städtebaulicher Wertermittlung zu vertiefen.

Der neue Absatz 4, der den früheren § 143 Abs. 4 aufgreift und ergänzt, dient dazu, die Bodenrichtwerte und die Bodenwerte überhaupt allgemein bekannt und transparent zu machen und sie jederzeit für steuerliche Zwecke nutzbar zu machen.

#### Zu § 144

In der neuen Fassung des § 144 sind entsprechend der Aufteilung des Siebten Teils in zwei Abschnitte nunmehr nur noch Ermächtigungen, die das materielle Wertermittlungsrecht betreffen, enthalten. Absatz 1 Nr. 1 entspricht § 141 Abs. 4 des geltenden Rechts, der die Ermächtigung zum Erlaß der Wertermittlungsverordnung enthält. Nummer 2 ergänzt diese Ermächtigung, damit § 143 a Abs. 3 überall gleichmäßig ausgefüllt werden kann. Nummer 3 enthält den bisherigen § 143 Abs. 6.

Absatz 2 bestimmt, daß die Landesregierungen die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung (§ 143 a Abs. 2) und die Ermittlung der Bodenrichtwerte (§ 143 b) durch Rechtsverordnungen regeln.

#### Zu Nummer 62 (§§ 144 a—144 f)

Die Vorschriften entsprechen mit Ausnahme des § 144 b unverändert der Regierungsvorlage. Die Änderung des § 144 b Abs. 1 verpflichtet die Gemeinde im Anschluß an Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, die die räumliche Entwicklung des Gemeindegebiets beeinflussen, neben der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Durchführung sonstiger städtebaulicher Maßnahmen, wie z. B. der Sanierung, zu prüfen.

#### Zu Nummer 62 0a (neu) (§ 146 — neu)

Die Ergänzung geht auf eine Empfehlung des Ausschusses für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zurück. Sie stellt klar, daß auch die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei unter den Begriff der Landwirtschaft fallen.

#### Zu Nummer 62 0b (neu) (§ 147 — neu)

Auf Ziffer II Nr. 2 des Berichtes wird verwiesen.

Mit der Einfügung des Absatzes 1 a wird der Landesgesetzgeber in Anlehnung an den Vorschlag des Bundesrates in Nummer 75 seiner Stellungnahme ermächtigt, durch Gesetz sämtliche städtebaulichen Aufgaben auch auf gesetzliche Zusammenschlüsse von Gemeinden übertragen zu können, denen nach Landesrecht örtliche Selbstverwaltungsaufgaben obliegen.

Mit der Neufassung des Absatzes 2 werden die Landesregierungen ausdrücklich ermächtigt, durch Rechtsverordnung die nach diesem Gesetz der höheren Verwaltungsbehörde zugewiesenen Aufgaben auch auf andere staatliche Behörden, Landkreise oder kreisfreie Gemeinden übertragen zu können. Mit dieser Änderung soll bundeseinheitlich einem insbesondere vom Freistaat Bayern vorgetragenen Anliegen Rechnung getragen werden, die Zuständigkeit der Enteignungsbehörden auch auf kommunale Behörden übertragen zu können. Diese Möglichkeit steht den Landesregierungen zwar bereits nach dem geltenden Recht offen, nachdem Satz 2 des Absatzes 2 mit dem Zuständigkeitslockerungsgesetz vom 10. März 1975 (Bundesgesetzbl. I S. 685) gestrichen wurde. Die nunmehr beschlossene Änderung stellt diese Möglichkeit indessen ausdrücklich klar.

#### Zu Nummer 62 a (§§ 155 a, 155 b)

Die Streichung des § 155 a der Regierungsvorlage entspricht dem Vorschlag des Bundesrates in Nummer 76 seiner Stellungnahme, dem die Bundesregierung zugestimmt hat.

Der neue § 155 a entspricht in den Sätzen 1 bis 3 unverändert § 155 b der Regierungsvorlage. Der neue Satz 4 bestimmt zur Sicherung der Bestandskraft von Bebauungsplänen, daß der Rechtsverbindlichkeit eines Bebauungsplans wegen Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften bei der Bürgerbeteiligung nur die Einhaltung der Verfahrensgrundsätze über die Auslegung der Bauleitpläne gemäß § 2 a Abs. 6 entgegengehalten werden kann. Im übrigen wird hinsichtlich der Verpflichtung zur Erarbeitung der Grundsätze für soziale Maßnahmen klargestellt, daß sich die inhaltliche Berücksichtigung der sozialen Belange allein nach den Abwägungsgrundsätzen bei der Aufstellung der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 und 6 bestimmt.

#### Zu Nummer 63 (§ 156)

unverändert

#### Zu Nummer 64 (§ 157)

Die Neufassung des Absatzes 1 berücksichtigt die notwendige Anpassung dieser Vorschrift an die vom Ausschuß beschlossenen gesetzlichen Änderungen.

#### Zu Nummer 64 a (§ 158)

unverändert

#### Zu Nummer 65 (§ 162)

unverändert

#### Zu Nummer 66 (§ 169)

Die Änderung folgt dem Vorschlag des Bundesrates in Nummer 77 seiner Stellungnahme, dem die Bundesregierung zugestimmt hat.



**Zu Nummer 67** (§ 171 a)

Die Änderung folgt dem Vorschlag des Bundesrates in Nummer 78 seiner Stellungnahme, dem die Bundesregierung zugestimmt hat.

**Zu Nummer 67 a (neu)** (§ 188 — neu)

§ 188 Abs. 1 sieht für die Stadtstaaten hinsichtlich Genehmigung und Zustimmung durch die höhere Verwaltungsbehörde Sonderregelungen vor. Die Novelle macht eine Erweiterung des Katalogs der in Absatz 1 zitierten Vorschriften um die §§ 9 a, 34 Abs. 2 und 144 f erforderlich.

**Zu Artikel 2** — Änderung anderer Gesetze

Artikel 2 sieht die Änderung und Anpassung des Städtebauförderungsgesetzes, des Wohnraumkündigungsschutzgesetzes, des Bundesfernstraßengesetzes und des Personenbeförderungsgesetzes vor.

Die Entschädigungsvorschrift des Artikel 2 der Regierungsvorlage ist in Artikel 3 § 5 der Ausschlußfassung berücksichtigt.

**Zu § 1** (Änderung des Städtebauförderungsgesetzes)**Nummer 1 und 20 a**

Der vorgeschlagene neue Satz 3 in § 9 eröffnet die Möglichkeit, die Neugestaltungserörterung nach § 9 Abs. 1 StBauFG und die Ermittlungen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nach § 4 Abs. 1 Satz 2 StBauFG zusammen mit der vorzeitigen Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a Novelle durchzuführen. Die Ergänzung des § 9 StBauFG ist aus Gründen der Vereinfachung geboten, um vergleichbare Verfahren nach dem Städtebauförderungsgesetz und dem Bundesbaugesetz zu koordinieren und zu verbinden. Die materiell-rechtlichen Voraussetzungen der jeweiligen Verfahren bleiben Voraussetzung für eine Verbindung der Verfahren.

Von einer Zusammenführung der Sozialplanung (§ 4 Abs. 2 und § 8 Abs. 2 StBauFG, § 13 a Novelle) wurde im Hinblick auf die hier gesehenen unterschiedlichen städtebaulichen Sachverhalte Abstand genommen. Statt dessen wird die Anwendung des § 13 a Novelle in § 86 Abs. 1 StBauFG ausgeschlossen.

**Nummern 2 b und c sowie 3**

Durch die Ergänzung des § 10 StBauFG um den Absatz 3 a, der dem gestrichenen § 11 Abs. 2 StBauFG entspricht, wird die Möglichkeit eröffnet, nicht nur in Ersatz- und Ergänzungsgebieten (§ 11 StBauFG), sondern auch in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen, die sich auf eine besondere mit der förmlichen Festlegung bezweckten Nutzung einzelner Grundstücke beziehen oder die die Unterbringung bestimmter Bevölkerungsgruppen auf diesen

Grundstücken gewährleisten. Mit der Ergänzung des § 10 StBauFG um den Absatz 3 b, der dem gestrichenen § 11 Abs. 3 StBauFG entspricht, werden entschädigungsrechtliche Folgerungen gezogen.

Die Änderung des § 11 Abs. 1 StBauFG ergibt sich aus der Streichung des Absatzes 2 des § 11 StBauFG.

**Nummern 4, 5 und 6**

Die Änderung des § 15 StBauFG überträgt entsprechende, in den §§ 19 und 51 enthaltene Vorschriften der Novelle.

Die Streichung der Absätze 3 bis 5 des § 16 StBauFG ergibt sich aus der Novellierung des § 59 BBauG.

Der neugefaßte § 24 Abs. 2 BBauG erfordert die Anpassung des § 17 StBauFG.

**Nummern 2 a, 7, 8 c, 10, 11, 12, 13 a bis g, 14, 17 a, b und d sowie 19 a bis c**

Die Regelung der Gebote im Bundesbaugesetz (§§ 39 b, d und e) führt zur Streichung der entsprechenden Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes (§§ 19 bis 21) und zur Anpassung der Vorschriften, die auf diese Bestimmungen verweisen. Da im Modernisierungsgebot des § 21 StBauFG das Instandsetzungsgebot begrifflich mit enthalten ist, § 39 e aber zwischen beiden Geboten differenziert, sind auch die sich auf Modernisierungsmaßnahmen beziehenden Vorschriften entsprechend anzupassen. Hinsichtlich der Kostenerstattungspflicht bei Instandsetzungsmaßnahmen (§ 43 Abs. 1 Satz 3 StBauFG) hat der Eigentümer die Beweislast, daß die Vornahme der Maßnahmen wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten war. Neben § 43 sind die §§ 22 Abs. 3, 28, 39 Abs. 1 und 3, 50 Abs. 3, 57 Abs. 1 sowie 84 StBauFG anzupassen. Die Ausschlußminderheit hat sich gegen die vorgesehene Änderung des § 84 ausgesprochen. Auf Ziffer II Nr. 14 des Berichts wird verwiesen.

Die Regelung der zulässigen Mieterhöhungen bei Modernisierungsmaßnahmen in Artikel 3 § 3 2. WKSchG führt zur Streichung der entsprechenden Vorschriften des § 32 StBauFG. Die Streichung erfordert die Anpassung der §§ 10 Abs. 3, 43 Abs. 2, 50 Abs. 3 und 57 Abs. 1 StBauFG. Der in § 10 Abs. 3 Satz 3 StBauFG zitierte § 32 StBauFG muß durch einen Verweis auf Artikel 3 § 3 2. WKSchG nicht ersetzt werden; er ist vielmehr ersatzlos zu streichen, da Mieterhöhungen bei Modernisierungsmaßnahmen in den Fällen ohne Bedeutung sind, in denen nicht modernisiert, sondern Gebäude beseitigt werden (§ 10 Abs. 3 StBauFG).

**Nummern 8 a und b, 9 a und b, 15 und 17 c**

Die eigentumsrechtlichen Neuregelungen in den §§ 100 Abs. 7, 101 Abs. 1 Nr. 1, 108 Abs. 3, 109 Abs. 1 a, 111, 112 Abs. 1 a, 116 Abs. 1 Satz 3 und 117 BBauG führen zur Streichung der Absätze 2 bis 6 des § 22 StBauFG. Diese Streichung erfordert die Anpassung der §§ 25 Abs. 1 und 2, 52 Abs. 1 und 57 Abs. 1 StBauFG.

**Nummern 9 c und 16**

Die Änderung des § 25 Abs. 3 StBauFG überträgt entsprechende, in § 89 Abs. 3 enthaltene Vorschriften der Novelle.

Entsprechend der Änderung des § 4 Abs. 2 BBauG ist § 54 Abs. 5 StBauFG zu ergänzen.

**Nummern 18 und 20 b**

Die Regelung der städtebaulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in den §§ 144 a bis f Novelle führt zur Streichung der entsprechenden Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes (§§ 64 bis 70).

Die Streichung des § 70 StBauFG und die Ergänzung des § 157 BBauG erfordern die Streichung in § 86 Abs. 2 Satz 2 StBauFG.

**Zu § 2** (Änderung des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes)

Auf Ziffer II Nr. 14 des Berichts wird verwiesen.

**Zu §§ 3 und 4** (Änderung des Bundesfernstraßengesetzes und des Personenbeförderungsgesetzes)

Die Ersetzung des § 40 Abs. 4 bis 6 BBauG durch die §§ 44 a, 44 b und 44 c Novelle und die Streichung des § 41 BBauG erfordern die Anpassung des § 17 Abs. 3 Bundesfernstraßengesetz und des § 29 Abs. 6 Satz 1 Personenbeförderungsgesetz.

**Zu Artikel 3** — Überleitungs- und Schlußvorschriften

Die Überleitungsvorschriften der Artikel 2 und 4 der Regierungsvorlage sind vom Ausschuß in Artikel 3 zusammengefaßt und erheblich erweitert worden.

Bei der Konzeption der Überleitungsvorschriften hat sich der Ausschuß von folgenden Grundsätzen leiten lassen:

- Eingeleitete Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans sollen nicht dadurch erschwert werden, daß durch die Anwendung des neuen Rechts Verfahrensabschnitte nachgeholt werden müssen.
- Ergangene Entscheidungen, die noch nicht unanfechtbar geworden sind, sollen grundsätzlich nach altem Recht weitergeführt werden.
- Das berechtigte Vertrauen des Bürgers auf bis zum Inkrafttreten der Novelle geltende Regelungen soll, soweit dies vertretbar erscheint, geschützt werden.

Von diesen Grundsätzen ausgehend, sehen die Überleitungsvorschriften für die Aufstellung eines Bauleitplans und die Erarbeitung eines Sozialplans bzw. die Erarbeitung von Grundsätzen für soziale Maßnahmen in § 1 differenzierte Regelungen vor. Das alte Recht ist danach im Grundsatz weiterhin anzuwenden, wenn vor Inkrafttreten dieses Geset-

zes die Gemeinde bereits beschlossen hat, einen Bauleitplan aufzustellen oder wenn sie bereits mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange begonnen hat. Denn in diesen Fällen hat das Aufstellungsverfahren bereits ein Stadium erreicht, das es nicht ermöglicht, ohne Verfahrenerschwernisse das neue Recht anzuwenden. Diese Verfahrensabschnitte sind auch maßgebend dafür, ob die Gemeinde die in der Novelle neu eingefügte Regelung über die Erarbeitung von Grundsätzen für soziale Maßnahmen anwenden muß oder nicht. Der Gemeinde wird allerdings die Möglichkeit offengehalten, solche Grundsätze für soziale Maßnahmen zu erarbeiten.

Bebauungspläne, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits rechtsverbindlich sind, sind in aller Regel bereits zu einem großen Teil durchgeführt. Nach Auffassung des Ausschusses war es daher nicht möglich, die Gemeinde nachträglich zu verpflichten, für solche Bebauungspläne — die auch meist unter ganz anderen Voraussetzungen aufgestellt worden sind — die Aufstellung eines Sozialplans vorzusehen. Zur Erarbeitung eines solchen Sozialplans soll die Gemeinde allerdings dann verpflichtet sein, wenn sie von den neuen Instrumentarien — wie z. B. Bau-Abbruch-, Modernisierungs- oder Nutzungsgebot — Gebrauch macht.

Die Überleitungsvorschrift des § 2 für Veränderungssperren dient der Klarstellung. Soweit bei Inkrafttreten dieses Gesetzes eine Veränderungssperre besteht, kommen nicht automatisch die hier in der Novelle neu eingefügten Versagungstatbestände zur Anwendung. Die Gemeinde muß vielmehr, wenn sie ihre Anwendung herbeiführen will, die Ergänzung der bestehenden Veränderungssperre beschließen. Dabei ist davon auszugehen, daß für eine solche Ergänzung dann hinsichtlich der Geltungsdauer die Fristen der ergänzten Veränderungssperre gelten.

Die Überleitungsvorschriften für den Bodenverkehr (§ 3), die Umlegung (§ 6), die Enteignung (§ 7) sowie für Erschließungsbeiträge (§ 9) tragen dem Grundsatz Rechnung, daß in den Fällen, in denen die Behörde über einen Rechtsvorgang entschieden hat, diese Entscheidung aber noch nicht unanfechtbar geworden ist, grundsätzlich das alte Recht anzuwenden ist. Etwas anderes gilt nach § 5 lediglich dann, wenn es sich um Entscheidungen über die Zulässigkeit eines Vorhabens nach den §§ 29 bis 35 handelt. Der Ausschuß ist der Auffassung, daß die in den Vorschriften der §§ 34 und 35 enthaltenen Begünstigungen aber auch Einschränkungen gegenüber dem geltenden Recht unmittelbar zur Anwendung kommen sollen, wenn über eine Baugenehmigung bei Inkrafttreten dieses Gesetzes noch nicht unanfechtbar entschieden worden ist bzw. die Entscheidung mit Rechtsmitteln angegriffen wird.

Für das Vorkaufsrecht bestimmt § 4 in Anlehnung an die Regierungsvorlage, daß sich, wenn ein Kaufvertrag vor Inkrafttreten der Novelle abgeschlossen wurde, die Ausübung des Vorkaufsrechts sowohl materiell-rechtlich wie formell-rechtlich nach altem Recht richtet. Für Verkaufsfälle nach Inkrafttreten des Gesetzes kann das Vorkaufsrecht dabei nicht auf Satzungen nach § 25 des alten

Rechts gestützt werden. Hierdurch entsteht aber keine Lücke, da der § 25 alter Fassung inhaltlich in § 24 neuer Fassung enthalten ist.

Für die Veräußerungspflicht der Gemeinde sieht § 8 vor, daß sich, wenn die Gemeinde Grundstücke vor Inkrafttreten dieses Gesetzes erworben hat, auch die Veräußerungspflicht nach den bisher geltenden Vorschriften richtet.

Eingehend erörtert hat der Ausschuß die Überleitungsvorschriften der §§ 10 und 11 (Ausgleichsbeträge und Entschädigungen). In Anlehnung an die Regierungsvorlage (dort Artikel 4 § 3) sieht § 10 Abs. 1 des Überleitungsrechts für Ausgleichsbeträge vor, daß ein Ausgleichsbetrag nicht entsteht, wenn für ein Grundstück bereits bei Inkrafttreten des Gesetzes ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aufgestellt ist oder wenn ein in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan ein solches Stadium erreicht hat, daß vorausgesehen werden kann, daß die beabsichtigten Festsetzungen rechtsverbindlich werden. Letzteres betrifft die Fälle, in denen ein Vorhaben nach § 33 Bundesbaugesetz genehmigt werden muß. Absatz 1 Satz 2 stellt dabei klar, daß es in den Fällen des § 33 nicht darauf ankommt, daß der Antragsteller bereits die künftigen Festsetzungen anerkannt hat oder daß die Erschließung gesichert ist.

Die Regierungsvorlage führt in der Begründung zu Artikel 4 § 3 aus, daß „weitere Überleitungsvorschriften geschaffen werden, durch die ein berechtigtes Vertrauen auch hinsichtlich der Wertbildung bei Grundstücken infolge der Neugestaltung und Entwicklung eines Gebiets geschützt werden soll“. Der Ausschuß stimmt in seiner Mehrheit dieser Aussage zu. In § 10 Abs. 2 wird daher bestimmt, daß die Wertsteigerung eines Grundstücks, die bis zum 1. Februar 1976 infolge der Aussicht auf eine beabsichtigte Entwicklung oder Neugestaltung eines Gebiets eingetreten ist, dem Eigentümer verbleibt. Das Datum 1. Februar 1976 ist deshalb gewählt worden, weil der Ausschuß Ende Januar den Beschluß über die Überleitungsvorschriften gefaßt hat; diese Entscheidung wurde veröffentlicht. Spätestens von diesem Zeitpunkt an konnte daher jeder, der ein Grundstück erwarb, davon ausgehen, daß nach zukünftigem Recht die infolge der Entwicklung oder Neugestaltung eintretenden Wertsteigerungen des Grund und Bodens wenigstens zu einem Teil durch den Ausgleichsbetrag in Anspruch genommen werden. Die Erfahrungen auf dem Grundstücksmarkt in den vergangenen Jahren haben im übrigen auch gezeigt, daß der Markt auf die Ankündigung einer Novellierung des Bundesbaugesetzes mit Regelungen über die Erfassung der entwicklungs- und neugestaltungsbedingten Wertsteigerungen reagiert und daß entsprechende Bodenpreisminderungen eintreten. Dies hat sich auch seit dem Kabinettsbeschluß vom 30. April 1974 über die Regierungsvorlage gezeigt.

Die nunmehr in Absatz 2 Satz 1 gefundene Regelung, nach der Werte, die sich bis zum 1. Februar 1976 gebildet haben, bei der Bestimmung des Anfangswerts zu berücksichtigen sind, gilt unabhängig davon, ob der betreffende Eigentümer das Grundstück zu einem höheren Preis gekauft hat

oder nicht oder ob er das Grundstück durch Erbfall erworben hat.

Die Stichtagsregelung des Absatzes 2 Satz 2 gilt für solche Wertsteigerungen, die infolge einer beabsichtigten Entwicklung und Neugestaltung eines Gebiets eingetreten sind. Absatz 2 stellt beispielhaft dar, wodurch die Absicht zur Entwicklung oder Neugestaltung eines Gebiets konkretisiert werden kann. Genannt werden hier einmal die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, der Flächennutzungsplan sowie eine Entwicklungsplanung der Gemeinde. Maßgebend können hier aber auch andere Entscheidungen oder Maßnahmen der hierfür zuständigen Stelle in der Gemeinde sein, aus denen sich die Entwicklung abzeichnen läßt. Dies kann vor allem von Bedeutung sein, wenn z. B. ein Unternehmen auf Veranlassung der Gemeinde Grundstücke zur Durchführung beabsichtigter städtebaulicher Maßnahmen erwirbt.

Der für die Bestimmung des Anfangswerts maßgebende Stichtag gilt jedoch nur bei solchen Wertsteigerungen, die dem „Verkehrswert“ entsprechen. Es muß sich dabei um Verkehrswerte handeln, die sich tatsächlich in dem Gebiet gebildet haben. Grundstückskaufpreise, die den Verkehrswert übersteigen, werden hinsichtlich des übersteigenden spekulativen Betrags nicht im Anfangswert geschützt.

Soweit vor Inkrafttreten dieses Gesetzes die Absicht bestand, Gebietsteile einer Gemeinde neu zu entwickeln oder zu gestalten, ist davon auszugehen, daß diese Absicht auch in absehbarer Zeit realisiert wird. Diesem Gedanken trägt § 10 Abs. 2 Satz 4 Rechnung. Wird ein Bebauungsplan sieben Jahre nach Inkrafttreten dieses Gesetzes aufgestellt, kann davon ausgegangen werden, daß damit im Zusammenhang stehende Wertsteigerungen nicht bereits im Februar 1976 eingetreten waren.

Hinsichtlich der Bemessung der Enteignungsent-schädigung sowie des Entgelts in Fällen der Herabsetzung des Kaufpreises bei Ausübung des Vorkaufsrechts bestimmt § 11 Abs. 3, daß auch hier die entwicklungs- und neugestaltungsbedingten Wertsteigerungen, die bis zum 1. Februar 1976 eingetreten sind, beim Anfangswert berücksichtigt werden müssen.

§ 11 Abs. 1 entspricht im Grundsatz dem Artikel 4 § 3 Abs. 3 der Regierungsvorlage. Für das Planungsschadensrecht wird dabei festgelegt, daß die siebenjährige Vertrauensfrist mit Inkrafttreten dieses Gesetzes zu laufen beginnt. Soweit bereits ein Anspruch auf Entschädigung entstanden ist, verbleibt es hinsichtlich seiner Geltendmachung bei den bisher geltenden Vorschriften. Nur bezüglich der Verjährung kommt das neue Recht zur Anwendung (Dreijahresfrist), wenn nicht der Anspruch bereits nach sonstigen Rechtsvorschriften vorher erloschen ist.

§ 11 Abs. 2 entspricht Artikel 2 der Regierungsvorlage. Soweit durch die Änderung des § 34 Bauansprüche, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bestanden, aufgehoben oder wesentlich geändert werden, hat der Eigentümer unter entsprechender Anwendung der Regelungen über das Planungsscha-

densrecht einen Anspruch auf Entschädigung. Ein solcher Entschädigungsanspruch soll jedoch nach einstimmiger Auffassung des Ausschusses dann nicht bestehen, wenn auch nach § 34 in der alten Fassung z. B. durch Änderung der Situationsbedingtheit des Grundstücks ein Bauanspruch nicht gegeben wäre und die Änderung oder Aufhebung des Baurechts auch nach altem Recht einen Entschädigungsanspruch nicht ausgelöst hätte.

Soweit aber in Gebieten nach § 34 die Gemeinde nach Inkrafttreten dieses Gesetzes die zulässige Bebauung durch einen Bebauungsplan regelt, besteht ein Entschädigungsanspruch nach der vom Ausschuß beschlossenen Fassung des § 11 Abs. 1 Satz 1 nicht, wenn dieser Bebauungsplan sieben Jahre nach Inkrafttreten dieses Gesetzes aufgestellt wird.

§ 12 enthält Regelungen hinsichtlich des Fortbestandes von Gutachterausschüssen. Diese Bestimmung dient der kontinuierlichen Überführung des alten Rechts in das neue. Denn nach neuem Recht sollen in kreisfreien Städten grundsätzlich Gutachterausschüsse nicht mehr eingerichtet werden. Die Überleitungsvorschrift stellt jedoch sicher, daß bis zum 30. Juni 1978 in kreisfreien Gemeinden gebildete Gutachterausschüsse bestehenbleiben können.

§ 13 regelt die Frage, ob und in welchem Umfang Verfahrensfehler bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die bereits bei Inkrafttreten dieses Gesetzes rechtsverbindlich waren, geltend gemacht werden können. Nach Auffassung des Ausschusses würde es rechtsstaatlichen Erfordernissen nicht entsprechen, wenn hier automatisch die in § 155 a bezeichnete Jahresfrist mit Inkrafttreten dieses Gesetzes beginnen würde. Der Ausschuß war vielmehr der Auffassung, daß der Bürger seitens der Gemeinde ausdrücklich durch öffentliche Bekanntmachung

darauf hingewiesen werden muß, daß die Jahresfrist zu laufen beginnt.

Die Überleitungsvorschrift des § 14 für die Anpassung des Städtebauförderungsgesetzes an die Vorschriften der Novelle zum Bundesbaugesetz überträgt die für die Überleitung der Novelle geltenden Grundsätze auf die im Städtebauförderungsgesetz geänderten oder aufgehobenen Bestimmungen.

**Zu Artikel 4** — Neubekanntmachung des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes

Artikel 4 entspricht Artikel 5 der Regierungsvorlage. Die Ermächtigung bezieht als Folge der Anpassung des Städtebauförderungsgesetzes die Neubekanntmachung dieses Gesetzes mit ein. Außerdem hält der Ausschuß im Interesse der leichteren Übersichtlichkeit und Lesbarkeit des Bundesbaugesetzes die laufende Fortschreibung der Paragraphenfolge und der weiteren Gliederungen dieses Gesetzes für erforderlich.

**Zu Artikel 5** — Berlin-Klausel

Artikel 5 entspricht unverändert Artikel 6 der Regierungsvorlage.

**Zu Artikel 6** — Inkrafttreten

Artikel 6 entspricht Artikel 7 der Regierungsvorlage. Der Inkrafttretenszeitpunkt 1. Januar 1977 wurde gewählt, damit sich die betroffenen Bürger und Gemeinden rechtzeitig auf die vorgenommenen umfangreichen Änderungen des Bundesbaugesetzes einstellen können.

Bonn, den 20. Februar 1976

**Waltemathe      Schmöle**

Berichterstatter

## B. Antrag des Ausschusses

Der Bundestag wolle beschließen,

1. den von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes — Drucksache 7/2496 — in der aus der anliegenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen,
2. die zu dem Gesetzentwurf eingegangenen Petitionen und Eingaben für erledigt zu erklären.

Bonn, den 20. Februar 1976

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

**Dr. Schneider      Waltemathe      Schmöle**

Vorsitzender      Berichterstatter

## Zusammenstellung

des von der Bundesregierung eingebrachten Entwurfs eines Gesetzes  
zur Änderung des Bundesbaugesetzes

— Drucksache 7/2496 —

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

### Entwurf

### Beschlüsse des 15. Ausschusses

#### Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes

#### Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes

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

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

#### Artikel 1

#### Artikel 1

##### Anderung und Ergänzung des Bundesbaugesetzes

##### Anderung und Ergänzung des Bundesbaugesetzes

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

Das Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 341), zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes über den Bau und den Betrieb von Versuchsanlagen zur Erprobung von Techniken für den spurgeführten Verkehr vom 29. Januar 1976 (Bundesgesetzbl. I S. 241), wird wie folgt geändert:

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

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

#### „ERSTER TEIL

#### „ERSTER TEIL

*Städtebauliche Entwicklungsplanung  
und Bauleitplanung“*

*Bauleitplanung“*

2. § 1 erhält folgende Fassung:

#### Nummer 2 entfällt

#### „§ 1

*Städtebauliche Entwicklungsplanung*

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

## Entwurf

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

## „§ 1 a

Aufgabe, Begriff und Grundsätze  
der Bauleitplanung

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

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

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

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

(5) Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. *Sie sollen sich nach den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, ihrer Sicherheit und Gesundheit richten sowie den Wohnbedürfnissen und der Eigentumbildung dienen; sie sollen auch der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dienen und den natürlichen Gegebenheiten und der Entwicklung der Landschaft Rechnung tragen. Auf erhaltenswerte Bauten, Straßen, Plätze und Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie auf die Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, insbe-*

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

## 3. § 1 erhält folgende Fassung:

## „§ 1

Aufgabe, Begriff und Grundsätze  
der Bauleitplanung

(1) *unverändert*

(2) *unverändert*

(3) *unverändert*

(4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Ist eine **von** der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung vorhanden, so **sind deren Ergebnisse, soweit sie städtebaulich von Bedeutung sind, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.** Wird eine Entwicklungsplanung geändert, so soll die Gemeinde prüfen, ob und inwieweit Auswirkungen für Bauleitpläne in Betracht kommen. Weicht die Gemeinde bei der Aufstellung eines Bauleitplans von einer Entwicklungsplanung ab, so hat sie die Gründe dafür in dem Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans oder in der Begründung des Bebauungsplans darzulegen.

(4a) Eine Entwicklungsplanung der Gemeinde im Sinne dieses Gesetzes ist eine Planung, die Zielvorstellungen für den Gesamtbereich gemeindlicher Tätigkeiten oder für Teilbereiche aufzeigt und aufeinander abstimmt. Sie setzt den Rahmen für eine, insbesondere den sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Erfordernissen dienende, städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebiets einschließlich der raumwirksamen Investitionen der Gemeinde und deren Zeit- und Rangfolge.

(5) Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. **Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen**

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse, bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung,
- die Belange von Personen, die nach ihren persönlichen Lebensumständen besonderer

## Entwurf

*sondere der Landschaft als Erholungsraum, des Bodens einschließlich mineralischer Rohstoffvorkommen, des Wassers, des Klimas und der Luft soll Rücksicht genommen werden.*

(6) *Die weiteren für die Planung erheblichen Belange, insbesondere des Umweltschutzes, der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich einer mit der angestrebten Entwicklung abgestimmten Verkehrsbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr, der Jugendförderung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung sollen bei der Bauleitplanung beachtet werden. Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für*

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

**Hilfen und Einrichtungen bedürfen, insbesondere die Belange geistig und körperlich Behinderter sowie alter Menschen,**

- **die Belange des Bildungswesens,**
- **die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,**
- **die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,**
- **die natürlichen Gegebenheiten sowie die Entwicklung der Landschaft und die Landschaft als Erholungsraum,**
- **die erhaltenswerten Ortsteile, Bauten, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,**
- **die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,**
- **die Belange der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung,**
- **die Belange des Umweltschutzes,**
- **die Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere des Bodens einschließlich mineralischer Rohstoffvorkommen, des Wassers, des Klimas und der Luft,**
- **die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege,**
- **die Belange von Sport, Freizeit und Erholung,**
- **die Belange der Wirtschaft, der Energie-, Wärme- und Wasserversorgung sowie der Land- und Forstwirtschaft,**
- **die Belange des Verkehrs einschließlich einer mit der angestrebten Entwicklung abgestimmten Verkehrsbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr,**
- **die Belange der Jugendförderung.**

**Land- oder forstwirtschaftlich oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in dem notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden.**

(6) **Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“**



## Entwurf

*Gottesdienst und Seelsorge sind zu berücksichtigen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur in dem notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden.*

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

## 4. § 2 wird wie folgt geändert:

## a) Die Überschrift erhält folgende Fassung:

„§ 2

Aufstellung der Bauleitpläne, Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange"

## b) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

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

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

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

## d) Absatz 5 erhält folgende Fassung:

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

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

**Absatz 7 entfällt**

## 4. § 2 wird wie folgt geändert:

## a) Die Überschrift erhält folgende Fassung:

„§ 2

Aufstellung der Bauleitpläne und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange"

## b) unverändert

**Buchstabe c entfällt**

## d) Absatz 5 erhält folgende Fassung:

„(5) Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sollen die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, möglichst frühzeitig beteiligt werden. In ihrer Stellungnahme haben sie der Gemeinde auch Aufschluß über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen **sowie deren zeitliche Abwicklung** zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Diese Beteiligten sollen innerhalb einer von der Gemeinde angegebenen angemessenen Frist Stellung nehmen; äußern sie sich nicht fristgemäß, so kann die Gemeinde davon ausgehen, daß die von diesen Beteiligten wahrzunehmen-

## Entwurf

gemäß, so kann die Gemeinde davon ausgehen, daß die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bauleitplan nicht berührt werden.“

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

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

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

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

den öffentlichen Belange durch den Bauleitplan nicht berührt werden.“

## d1) Absatz 6 wird gestrichen

## d2) Absatz 8 wird gestrichen

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

## e1) In Absatz 10 wird folgende Nummer 2a eingefügt:

„2a. die Zulässigkeit der Festsetzung nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 b über verschiedenartige Baugebiete oder verschiedenartige in den Baugebieten zulässige bauliche und sonstige Anlagen;“.

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

„3. die entsprechende Anwendung der Vorschriften, die aufgrund der in diesem Absatz enthaltenen Ermächtigung erlassen werden, soweit nicht bereits in § 34 eine Regelung getroffen ist;“.

## 4a. Nach § 2 wird folgender § 2 a eingefügt:

## „§ 2 a

## Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

(1) Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung ist nach Maßgabe der Absätze 2 bis 6 zu ermöglichen.

(2) Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung in der Gemeinde öffentlich darzulegen und allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung zu geben (Anhörung). Öffentliche Darlegung und Anhörung sollen in geeigneter Weise und möglichst frühzeitig erfolgen. Soweit verschiedene, sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, soll die Gemeinde diese aufzeigen. Über die Anhörung ist ein Bericht mit einer Stellungnahme der Gemeinde anzufertigen. Jedermann kann in den Bericht Einsicht nehmen.

(3) Die Gemeinde kann unter Beachtung des Absatzes 2 allgemein, für bestimmte Bauleitpläne oder im Einzelfall beschließen, in welcher Art und Weise, in welchem räumlichen Bereich und innerhalb welcher Frist öffentliche Darlegung und Anhörung im Sinne des Absatzes 2 durchzuführen sind.

## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

(4) Auf Beschluß der Gemeinde kann von der Anwendung des Absatzes 2 abgesehen werden, wenn

1. der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird und dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder
2. ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

(5) Die Gemeinde soll Beschlüsse nach Absatz 3 oder 4 ortsüblich bekanntmachen.

(6) Die Gemeinde hat die Entwürfe der Bauleitpläne 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 § 2 Abs. 5 Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtigt werden. Die Gemeinde prüft die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen und teilt das Ergebnis mit. Haben mehr als hundert Personen Bedenken und Anregungen mit im wesentlichen gleichem Inhalt vorgebracht, so kann die Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung dadurch ersetzt werden, daß die Gemeinde diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht; die Gemeinde hat ortsüblich bekanntzumachen, bei welcher Stelle das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann. Bei der Vorlage der Bauleitpläne zur Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§§ 6, 11) sind die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen mit einer Stellungnahme der Gemeinde sowie der Bericht nach Absatz 2 Satz 4 beizufügen."

5. § 3 erhält folgende Fassung:

## „§ 3

## Gemeinsamer Flächennutzungsplan

(1) Benachbarte Gemeinden sollen einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufstellen, wenn ihre städtebauliche Entwicklung wesentlich durch gemeinsame Voraussetzungen und Bedürfnisse bestimmt wird oder gemeinsame Flächennutzungspläne einen gerechten Ausgleich der verschiedenen Belange ermöglichen. Ein gemeinsamer Flächennutzungsplan soll insbesondere aufgestellt werden, wenn die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder wenn Einrichtungen und Anlagen des öffentlichen Verkehrs, insbesondere des öffentlichen Personennahverkehrs, sonstige Erschließungsanlagen sowie Gemeinbedarfs- oder sonstige Folgeeinrichtungen eine gemeinsame Planung

5. § 3 erhält folgende Fassung:

## „§ 3

## Gemeinsamer Flächennutzungsplan

(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, insbesondere des öffentlichen Personennahverkehrs, sonstige Erschließungsanlagen sowie Gemeinbedarfs- oder sonstige Folgeeinrichtungen eine gemeinsame Pla-

## Entwurf

erfordern. Der gemeinsame Flächennutzungsplan kann von den beteiligten Gemeinden nur gemeinsam aufgehoben, geändert und ergänzt werden; die Gemeinden können vereinbaren, daß sich die Bindung nur auf bestimmte räumliche und sachliche Teilbereiche erstreckt.

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

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

- a) In Satz 1 werden die Worte „insbesondere aus Gründen der Raumordnung“ gestrichen.
- b) Nach Satz 1 wird folgender Satz 1 a eingefügt:  
 „Ist der Zusammenschluß aus Gründen der Raumordnung und Landesplanung geboten, kann den Antrag auch die für die Landesplanung nach Landesrecht zuständige Stelle stellen.“
- c) In Satz 2 werden hinter dem Wort „Landesregierung“ die Worte „oder die von ihr bestimmte Stelle“ eingefügt.

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

nung 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.

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

6. § 4 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 Satz 1 werden die Worte „insbesondere aus Gründen der Raumordnung“ gestrichen.
- b) In **Absatz 2** wird nach Satz 1 folgender Satz 1 a eingefügt:  
 „Ist der Zusammenschluß aus Gründen der Raumordnung und Landesplanung geboten, kann den Antrag auch die für die Landesplanung nach Landesrecht zuständige Stelle stellen.“

**Buchstabe c entfällt**

d) Nach Absatz 8 wird folgender Absatz 9 eingefügt:

„(9) Wird die Befugnis zur Aufstellung von Bauleitplänen nach Absätzen 1 bis 3 oder Absatz 8 übertragen, so sind die Entwürfe des Bauleitplans mit dem Erläuterungsbericht oder der 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. Die für den Beschluß über den Bauleitplan zuständige Stelle prüft die von der Gemeinde in ihrer Stellungnahme fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen und teilt das Ergebnis der Gemeinde mit. Bei der Vorlage der Bauleitpläne zur Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde sind die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen mit einer Stellungnahme der Stelle, die den Bauleitplan beschlossen hat, beizufügen. Sätze 2 und 3 gelten entsprechend, wenn der Bauleitplan nach Absatz 3 Satz 2 oder 4 festgesetzt wird.“

## Entwurf

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

## „§ 4 a

Bauleitplanung bei Gebiets- oder Bestandsänderung und der Bildung von Planungsverbänden

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

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

8. § 5 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

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

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

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

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

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

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

## „§ 4 a

Bauleitplanung bei Gebiets- oder Bestandsänderung und der Bildung von Planungsverbänden

(1) Werden Gemeinden in ihrem Gebiet oder Bestand geändert **oder geht die Zuständigkeit zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen auf Verbände oder sonstige kommunale Körperschaften über,** so gelten **unbeschadet abweichender landesrechtlicher Regelungen** bestehende Flächennutzungspläne fort. Dies gilt auch für räumliche und sachliche Teile der Flächennutzungspläne. Die Befugnis und die Pflicht der Gemeinde, **eines Verbands oder einer sonstigen Körperschaft,** fortgeltende Flächennutzungspläne aufzuheben oder für das neue Gemeindegebiet zu ergänzen oder durch einen neuen Flächennutzungsplan zu ersetzen, bleiben unberührt.

(2) Verfahren zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen können nach einer Gebiets- oder Bestandsänderung in ihrem jeweiligen Stand fortgeführt werden. Satz 1 gilt entsprechend bei Bildung von Planungsverbänden und für Zusammenschlüsse nach § 4 Abs. 8 **und 9.** Die höhere Verwaltungsbehörde kann verlangen, daß bestimmte Verfahrensabschnitte wiederholt werden.“

8. § 5 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

„(1) In dem Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die **sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung** nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“

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

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

5. **u n v e r ä n d e r t**

## Entwurf

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

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

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

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

- e) Absatz 3 erhält folgende Fassung:

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

- f) Dem Absatz 7 wird folgender Satz 2 angefügt:

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

9. Dem § 6 Abs. 6 wird folgender Satz 2 angefügt:

„Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan wirksam.“

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

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

„5 a. die Flächen **für** Nutzungsbeschränkungen oder **für** Vorkehrungen zum Schutz **gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 15. März 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 721, 1193);**“.

- c<sub>1</sub>) In Absatz 2 wird Nummer 6 wie folgt gefaßt:

„6. die Wasserflächen, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen sowie die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind;“.

- d) un verändert

- e) Absatz 3 erhält folgende Fassung:

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

- e<sub>1</sub>) Absatz 6 wird gestrichen.

Buchstabe f entfällt

9. § 6 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 wird Satz 2 gestrichen.

- b) Absatz 4 erhält folgende Fassung:

„(4) Über die Genehmigung ist binnen drei Monaten zu entscheiden; die höhere Verwaltungsbehörde kann räumliche und sachliche Teile des Flächennutzungsplans vorweg genehmigen. Aus wichtigen Gründen kann die Frist auf Antrag der Genehmigungsbehörde von der zuständigen übergeordneten Behörde verlängert werden, in der Regel jedoch nur bis zu drei Monaten. Die Gemeinde ist von der Fristverlängerung in Kenntnis zu setzen. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist unter Angabe von Gründen abgelehnt wird.“

## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

## c) Absatz 6 erhält folgende Fassung:

„(6) Die Gemeinde hat die Genehmigung ortsüblich bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan wirksam. Jedermann kann den Flächennutzungsplan und den Erläuterungsbericht einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.“

## 10. § 9 wird wie folgt geändert:

## a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

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

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

## 10. § 9 wird wie folgt geändert:

## a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

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

1. unverändert
2. unverändert
3. unverändert
4. unverändert
5. unverändert
6. die überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehenen Flächen;
- 6a. die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen;**
- 6b. einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind;**
7. den besonderen Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe **erfordert wird;**
8. unverändert
9. die Verkehrsflächen **sowie Verkehrsflächen** besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen;
10. unverändert
11. unverändert



Entwurf	Beschlüsse des 15. Ausschusses
12. die Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen;	12. unverändert
13. die öffentlichen und privaten Grünflächen, Friedhöfe und Flächen für Freizeit und Erholung wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Camping-, Zelt- und Badeplätze;	13. unverändert
14. die Wasserflächen;	14. die Wasserflächen <b>sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können;</b>
15. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;	15. unverändert
16. die Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft;	16. unverändert
	<b>16a. die Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen;</b>
17. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können;	17. unverändert
18. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen;	18. unverändert
19. die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen;	19. unverändert
20. Gebiete, in denen bestimmte Anlagen, die die Luft erheblich verunreinigende Stoffe verwenden, nicht <i>errichtet</i> werden dürfen;	20. die Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen;
21. die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung <i>sowie die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Einwirkungen und die Anlagen und Vorkehrungen bei Nutzungen, welche die Sicherheit oder die Gesundheit der Allgemeinheit oder der Nachbarschaft gefährden oder beeinträchtigen können, insbesondere durch störende Einwirkungen wie Lärm, Erschütterungen, Staub und Abgase;</i>	21. die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor <b>schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen;</b>
22. für einzelne Flächen oder für ein Bauungsplangebiet oder für Teile davon, mit Ausnahme der land- oder forstwirtschaftlich <i>genutzten</i> Flächen <i>im Sinne des Gesetzes über die Bodennutzungs-</i>	22. für einzelne Flächen oder für ein Bauungsplangebiet oder Teile davon mit Ausnahme der für land- oder forstwirtschaftliche <b>Nutzungen festgesetzten</b> Flächen

## Entwurf

und Ertragsverhältnisse vom 23. Juni 1964 in der Fassung des Gesetzes vom 21. Dezember 1970 (Bundesgesetzbl. I S. 1876),

- a) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern."

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

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

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

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

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

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

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

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

- a) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern;

**23. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind."**

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

„(1 a) un verändert

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

**Abatz 1 c entfällt**

- c) Absätze 2 und 3 erhalten folgende Fassung:

„(2) Die Länder können durch Rechtsvorschriften bestimmen, daß auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften dieses Gesetzes Anwendung finden.

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

## Entwurf

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

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

d) In Absatz 4 wird Satz 2 gestrichen.

e) Absatz 6 erhält folgende Fassung:

„(6) Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans darzulegen. Enthält der Bebauungsplan Festsetzungen nach Absatz 1 Nrn. 6, **6 a**, **6 b** und 7, sind die Gründe hierfür besonders darzulegen. In der Begründung soll **auf die Maßnahmen hingewiesen werden, die zur Verwirklichung des Bebauungsplans alsbald getroffen werden sollen**; die überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde **dadurch** voraussichtlich entstehen, **und die vorgesehene Finanzierung sollen angegeben werden**. Außerdem sind in der Begründung bodenordnende und sonstige Maßnahmen darzulegen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll.“

10a. Nach § 9 wird folgender § 9 a eingefügt:

## „§ 9 a

## Sicherung der Infrastruktur

(1) Stellt die Gemeinde einen Bebauungsplan auf, so kann sie zugleich festsetzen, daß die in ihm festgesetzte bauliche oder sonstige Nutzung des Gebiets oder von Teilen des Gebiets oder daß bestimmte in ihm festgesetzte Nutzungen erst zulässig sind, wenn die Errichtung von Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs, insbesondere des öffentlichen Personennahverkehrs, von anderen Erschließungsanlagen als im Sinne des § 30 sowie von Gemeinbedarfs- oder sonstigen Folgeeinrichtungen, namentlich zur schadlosen Abwassersammlung und -beseitigung und zur Abfallbeseitigung gesichert ist. Die Einrichtungen und Anlagen sind im Bebauungsplan zu bezeichnen. Es ist weiter zu bestimmen, unter welchen Voraussetzungen die Errichtung der im Bebauungsplan bezeichneten Anlagen gesichert ist.

(2) Im Bebauungsplan kann vorgesehen werden, daß Ausnahmen von einer Festsetzung nach Absatz 1 zugelassen werden können. Art und Umfang der Ausnahmen sind im Bebauungsplan anzugeben. § 31 Abs. 2 gilt entsprechend.

(3) Eine Festsetzung nach Absatz 1 tritt nach Ablauf von vier Jahren außer Kraft, wenn der Bebauungsplan nicht eine kürzere Frist vorsieht. Die Gemeinde kann die Frist mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde durch Satzung bis zu zwei Jahren verlängern.

(4) Die Gemeinde kann mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde eine außer Kraft getretene Festsetzung nach Absatz 1 ganz oder teilweise erneut beschließen.

(5) Eine Festsetzung nach Absatz 1 ist vor Fristablauf ganz oder teilweise durch Satzung

## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

der Gemeinde mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde aufzuheben, wenn die Errichtung der im Bebauungsplan bezeichneten Einrichtungen und Anlagen gesichert ist.

(6) Können wegen einer Festsetzung nach Absatz 1, 3 oder 4 Nutzungen, die ohne diese Festsetzung zulässig sein würden, nach Ablauf von sechs Jahren seit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans nicht verwirklicht werden, so ist dem Eigentümer für die dadurch nach diesem Zeitpunkt eintretenden Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Dies gilt nicht, soweit §§ 40 bis 44 Anwendung finden. Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. Die Vorschriften der §§ 39 j, 44 b Abs. 2 bis 4, § 44 c Abs. 1 und 2 gelten entsprechend. § 30 bleibt unberührt.

(7) Vorhaben, die vor Inkrafttreten einer Festsetzung nach Absatz 1 baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von einer Festsetzung nach Absatz 1 nicht berührt.

(8) Für Gebiete oder Teile davon, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans liegen, sowie für im Zusammenhang bebaute Ortsteile kann die Gemeinde durch Satzung die in Absatz 1 bezeichneten Festsetzungen treffen, wenn in dem Gebiet die Errichtung oder Einrichtung weiterer Wohn- und Arbeitsstätten die Erweiterung vorhandener oder die Errichtung neuer Anlagen und Einrichtungen der in Absatz 1 bezeichneten Art voraussetzt. Die Gemeinde hat den Entwurf der Satzung mit einer Begründung öffentlich auszulegen; § 2 a Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden. Eine Satzung nach Satz 1 kann nicht einem Vorhaben entgegengehalten werden, das auf einem bisher unbebauten Einzelgrundstück (Baulücke) entsprechend Art und Maß der vorhandenen Bebauung errichtet werden soll. Absatz 1 Sätze 2 und 3, Absätze 2 bis 7 sowie § 16 gelten entsprechend.

(9) Ist ein Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieses Gesetzes aufgestellt worden, so kann bei Vorliegen der Voraussetzungen des Absatzes 8 die Satzung nur erlassen werden, wenn die bei Aufstellung des Bebauungsplans maßgebenden Voraussetzungen für die Finanzierung der Anlagen oder Einrichtungen sich grundlegend geändert haben."

11. Dem § 11 wird folgender Satz 4 angefügt:

*„Die Genehmigung kann auch unter der Auflage erteilt werden, daß die bauliche Nutzung des Gebiets oder von Teilen des Gebiets oder daß bestimmte bauliche Nutzungen erst zulässig sind, wenn die Errichtung bestimmter erforderlicher Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs, insbesondere des öffentlichen Personennahver-*

11. Dem § 11 wird folgender Satz 4 angefügt:

*„Die Genehmigung kann auch unter der Auflage erteilt werden, daß der Bebauungsplan durch Festsetzungen nach § 9 a ergänzt wird.“*

## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

kehr, von Erschließungsanlagen sowie von Gemeinbedarfs- oder sonstigen Folgeeinrichtungen gesichert ist."

## 12. § 12 erhält folgende Fassung:

## „§ 12

## Inkrafttreten des Bebauungsplans

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

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

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

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

## „§ 13 a

## Erörterungen, Sozialplan

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

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

## 12. § 12 erhält folgende Fassung:

## „§ 12

## Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die Gemeinde hat die Genehmigung des Bebauungsplans ortsüblich bekanntzumachen und spätestens **mit Wirksamwerden der Bekanntmachung** den Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten **und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben**. In der Bekanntmachung ist anzugeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich."

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

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

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

## „§ 13 a

Grundsätze für soziale Maßnahmen,  
Sozialplan

(1) **Ist zu erwarten, daß ein Bebauungsplan, dessen Aufstellung die Gemeinde beabsichtigt, bei seiner Verwirklichung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird**, insbesondere im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich, so hat die Gemeinde, sobald dies nach dem Stand der Planung möglich ist, **allgemeine** Vorstellungen zu entwickeln und **darzulegen**, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können (Grundsätze für **soziale Maßnahmen**).

(2) **Ist ein Bebauungsplan in Kraft getreten, der sich erheblich nachteilig (Absatz 1) auswirkt, und steht seine Verwirklichung durch Maßnahmen der Gemeinde oder in sonstiger Weise bevor, so hat die Gemeinde, soweit es erforderlich ist, mit den von der Verwirklichung unmittelbar Betroffenen zu erörtern und Vorstellungen zu entwickeln, wie nachteilige Auswirkungen möglichs vermieden oder gemildert werden können; dabei soll sie namentlich Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, Lebensalter, Wohnbedürfnisse, soziale Verflechtungen sowie örtliche Bindungen berücksichtigen. Die Gemeinde hat den Betroffenen bei ihren eigenen Bemühungen, nachteilige Auswir-**

## Entwurf

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

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

15. § 14 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Nr. 3 erhält folgende Fassung:

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

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

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

16. In § 15 werden

a) nach den Worten „gegeben sind“ die Worte „oder ist eine beschlossene Veränderungssperre noch nicht in Kraft getreten,“ eingefügt;

b) die Worte „baulicher Anlagen“ durch die Worte „von Vorhaben“ ersetzt;

c) die Worte „die bauliche Anlage“ durch die Worte „das Vorhaben“ ersetzt.

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

kungen 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.

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

15. § 14 wird wie folgt geändert:

a) un verändert

**Buchstabe b entfällt**

16. § 15 wird wie folgt geändert:

a) nach den Worten „gegeben sind,“ werden die Worte „oder ist eine beschlossene Veränderungssperre noch nicht in Kraft getreten,“ eingefügt;

b) die Worte „baulicher Anlagen“ werden durch die Worte „von Vorhaben“ ersetzt;

c) die Worte „die bauliche Anlage“ werden durch die Worte „das Vorhaben“ ersetzt;

**c1) der bisherige § 15 wird Absatz 1; es wird folgender Absatz 2 angefügt:**

„(2) Bei Anträgen auf Erteilung einer Bodenverkehrsgenehmigung nach § 19 gilt Absatz 1 entsprechend.“

## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

## 17. § 16 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

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

## 17. § 16 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Die Gemeinde hat die Veränderungssperre zusammen mit der Genehmigung ortsüblich bekanntzumachen. **Sie kann die Bekanntmachung auch in entsprechender Anwendung des § 12 vornehmen.**“

## 17a. § 18 erhält folgende Fassung:

## „§ 18

## Entschädigung bei Veränderungssperre

(1) Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 hinaus, so ist den Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils dieses Gesetzes gelten entsprechend; dabei ist der Grundstückswert zugrunde zu legen, der nach den Vorschriften des Zweiten Abschnitts des Dritten Teils zu entschädigen wäre.

(2) Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Kommt eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören. Für den Bescheid über die Festsetzung der Entschädigung gilt § 122 entsprechend.

(3) Auf das Erlöschen des Entschädigungsanspruchs findet § 44 c Abs. 2 mit der Maßgabe Anwendung, daß bei einer Veränderungssperre, die die Sicherung einer Festsetzung nach § 40 Abs. 1 oder § 42 zum Gegenstand hat, die Verjährungsfrist frühestens ab Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans beginnt. In der Bekanntmachung nach § 16 Abs. 2 ist auf die Vorschriften des Absatzes 2 Sätze 2 und 3 hinzuweisen.“

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

- a) Satz 3 wird gestrichen.
- b) Dem Satz werden folgende Sätze 3 bis 5 angefügt:

„Über die Genehmigung ist binnen drei Monaten zu entscheiden. Kann die Prüfung des Antrags in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden, ist *dies vor* Ablauf der Frist dem Antragsteller in einem Zwischenbescheid

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

- a) **u n v e r ä n d e r t**
- b) Dem Satz 2 werden folgende Sätze 3 bis 6 angefügt:

„Über die Genehmigung ist binnen drei Monaten zu entscheiden. Kann die Prüfung des Antrags in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden, ist **die** Frist vor **ihrem** Ablauf in einem dem Antragsteller **mitzuteilenden**

## Entwurf

mitzuteilen. Durch den Zwischenbescheid verlängert sich die in Satz 3 bezeichnete Frist um weitere drei Monate; der Antragsteller ist hierauf hinzuweisen. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird.“

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

Zwischenbescheid **um den Zeitraum zu verlängern, der notwendig ist, um die Prüfung abschließen zu können. Die Verlängerung der in Satz 3 bezeichneten Frist darf höchstens drei Monate betragen.** Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird.“

## 18a. § 20 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

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

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

## 18b. § 21 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Absatz 1 gilt nicht, wenn sich die für die Erteilung der Genehmigung maßgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Voraussetzungen geändert haben. Jedoch ist alsdann bei Versagung der Genehmigung aus den in § 20 Abs. 1 Nr. 1 genannten Gründen dem Eigentümer oder dem Erbbauberechtigten eine angemessene Entschädigung in Geld insoweit zu leisten, als durch die Versagung

1. der Wert des Grundstücks gemindert wird,
2. Aufwendungen an Wert verlieren, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte für Vorbereitungen zur Nutzung des Grundstücks im Vertrauen auf die Genehmigung nach § 19 bereits gemacht hat.“

## 19. § 24 erhält folgende Fassung:

## „§ 24

## Allgemeines Vorkaufsrecht

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

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sowie in Gebieten liegen, für die die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen hat **und in denen kein Vorkaufsrecht nach § 25 besteht**, oder
2. in ein Verfahren zur Bodenordnung einbezogen sind.

## 19. § 24 wird wie folgt geändert:

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

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



## Entwurf

## b) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

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

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

## c) Absätze 4 und 5 erhalten folgende Fassung:

„(4) Das Vorkaufsrecht kann nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrages durch Verwaltungsakt gegenüber dem Veräußerer ausgeübt werden. §§ 504, 505 Abs. 2, §§ 506 bis 509, 510 Abs. 1 und § 512 des Bürgerlichen Gesetzbuches sind anzuwenden. Nach Mitteilung des 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 das Ersuchen nur stellen, wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts für den Käufer unanfechtbar ist.

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

(2) 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. Die Ausübung ist insbesondere ausgeschlossen**, wenn

1. der Erwerber **bereit und in der Lage ist**, das Grundstück binnen angemessener Frist entsprechend den vorhandenen baurechtlichen Festsetzungen zu nutzen, **und dies vor Ablauf der Frist nach Absatz 4 Satz 1 erklärt und glaubhaft macht**,
2. ein Grundstück von einem öffentlichen Bedarfsträger zu einem in § 39 i bezeichneten Zweck erworben wird **oder**
3. **nach dem Stand der Planungsarbeiten in Gebieten, für die die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen hat, der Verwendungszweck des Grundstücks noch nicht mit ausreichender Sicherheit bestimmt werden kann. Dies gilt entsprechend im Falle des Absatzes 1 Nr. 2 für die Umlegungszwecke.**

(3) **Soweit die Grundstücke nicht als Flächen für den Gemeinbedarf oder als Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen, als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen benötigt werden, ist das Vorkaufsrecht ausgeschlossen, wenn 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.**

(4) Das Vorkaufsrecht kann nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Veräußerer ausgeübt werden. §§ 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 das Ersuchen nur stellen, wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts für den Käufer unanfechtbar ist.

## Entwurf

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

20. § 25 erhält folgende Fassung:

## „§ 25

## Besonderes Vorkaufsrecht

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

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

(5) **Der durch das Vorkaufsrecht Verpflichtete hat der Gemeinde den Inhalt des mit dem Dritten geschlossenen Vertrags unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verpflichteten wird durch die Mitteilung des Dritten ersetzt.** Das Grundbuchamt darf bei Veräußerungen den Erwerber als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist. Besteht ein Vorkaufsrecht nicht oder wird es nicht ausgeübt, hat die Gemeinde auf Antrag eines Beteiligten darüber unverzüglich ein Zeugnis auszustellen und zugleich die Vertragsparteien **schriftlich** auf die Vorschriften über die Bemessung von Entschädigungsleistungen (§ 96 a) und über die Ausgleichsbeträge (§§ 135 a bis 135 l) hinzuweisen. Das Zeugnis gilt als Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts."

19a. Nach § 24 wird folgender § 24 a eingefügt:

## „§ 24 a

## Besonderes Vorkaufsrecht zur Sicherung von städtebaulichen Erhaltungszielen

Der Gemeinde steht zur Wahrung der in § 39 h Absätze 3 und 3 a bezeichneten Belange ein Vorkaufsrecht an bebauten Grundstücken im Gemeindegebiet zu, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß durch den Erwerb des Grundstücks und die damit verfolgten Zwecke die in § 39 h bezeichneten Belange beeinträchtigt werden. Der Erwerber kann die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn er sich verpflichtet und glaubhaft macht, daß er die Belange wahren wird. § 24 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 bis 5 findet Anwendung."

20. § 25 erhält folgende Fassung:

## „§ 25

## Besonderes Vorkaufsrecht

(1) In Gebieten, in denen die Gemeinde **entsprechend** den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie den städtebaulichen Entwicklungszielen des Flächennutzungsplans oder einer Entwicklungsplanung der Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, kann die Gemeinde **zur Sicherung** einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. § 24 Abs. 2 Satz 2 Nrn. 1 und 2 **findet Anwendung, sobald nach dem Stand der Planungsarbeiten der Verwendungszweck des Grundstücks mit ausreichender Sicherheit bestimmt werden kann; Absatz 2 Satz 1 sowie Absätze 3 bis 5 sind anzuwenden. Der Verwendungszweck des Grundstücks ist anzugeben, soweit er bereits im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts angegeben werden kann.**

## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

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

(2) Die Satzung bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. § 6 Abs. 2 bis 4 gilt entsprechend. **Auf die Veröffentlichung der Satzung findet § 16 Abs. 2 entsprechend Anwendung.**

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

## „§ 25 a

Besonderes Vorkaufsrecht zum Erwerb von Austausch- oder Ersatzland

Beabsichtigt die Gemeinde einem Eigentümer, dessen Grundstück im Rahmen städtebaulicher Maßnahmen benötigt wird, Austausch- oder Ersatzland zur Verfügung zu stellen, steht ihr auch außerhalb der in §§ 24 und 25 bezeichneten Gebiete im Gemeindegebiet ein Vorkaufsrecht an einem Grundstück zu, das für diesen Zweck geeignet ist und verwendet werden soll. § 24 Abs. 2 Sätze 1 und 2 Nr. 2, Absätze 3 bis 5 sind anzuwenden. Der Gemeinde steht das Vorkaufsrecht nicht zu, wenn das Grundstück land- oder forstwirtschaftlich genutzt wird und die nach Landesrecht zuständige Behörde gegenüber der Gemeinde erklärt hat, daß das Grundstück für Zwecke der Verbesserung der Agrarstruktur benötigt wird.“

22. § 26 erhält folgende Fassung:

## „§ 26

Veräußerungspflicht der Gemeinde

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

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

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

## „§ 25 a

Besonderes Vorkaufsrecht zum Erwerb von Austausch- oder Ersatzland

Beabsichtigt die Gemeinde **in Erfüllung gesetzlicher Pflichten** einem **bestimmten** Eigentümer, dessen Grundstück im Rahmen städtebaulicher Maßnahmen benötigt wird, Austausch- oder Ersatzland zur Verfügung zu stellen, steht ihr auch außerhalb der in §§ 24 und 25 bezeichneten Gebiete im Gemeindegebiet ein Vorkaufsrecht an einem Grundstück zu, das für diesen Zweck geeignet ist und verwendet werden soll. § 24 Abs. 2 Sätze 1 und 2 Nr. 2, Abs. 3 bis 5 sind anzuwenden. Der Gemeinde steht das Vorkaufsrecht nicht zu, wenn das Grundstück land- oder forstwirtschaftlich genutzt wird und die **Landesregierung oder die von ihr bestimmte Stelle** gegenüber der Gemeinde erklärt hat, daß das Grundstück für Zwecke der Verbesserung der Agrarstruktur benötigt wird.“

22. § 26 erhält folgende Fassung:

## „§ 26

Veräußerungspflicht der Gemeinde

(1) Die Gemeinde hat Grundstücke, die sie nach §§ 24, **24 a** und 25 erworben hat, zu veräußern, **sobald der mit dem Erwerb des Grundstücks verfolgte Zweck verwirklicht werden kann**. Von dieser Verpflichtung sind Grundstücke ausgenommen, die für öffentliche Zwecke oder für beabsichtigte städtebauliche Maßnahmen als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden.

(2) In den Fällen des § 24 sind die Grundstücke nach Maßgabe der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung an Bauwillige zu veräußern, die glaubhaft machen, daß sie die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, seinen Zwecken und Zielen nutzen werden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn in den Fällen des § 25 die erworbenen Grundstücke in den Geltungsbereich eines Bebauungsplans einbezogen werden. **In den Fällen des § 24 a findet Satz 1 mit der Maßgabe Anwendung, daß das Grundstück an solche Personen zu veräußern ist, die glaubhaft machen, daß sie die Belange**

## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

## 23. § 27 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

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

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

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

wahren werden, die die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen. § 89 Abs. 3 findet Anwendung.

(3) Bei der Erfüllung der Veräußerungsverpflichtung nach Absatz 2 sind vorrangig frühere Käufer zu berücksichtigen, die in den Fällen des § 25 die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht abwenden konnten, weil in diesem Zeitpunkt die in § 25 Abs. 1 Satz 2 hierfür bezeichneten Voraussetzungen noch nicht vorlagen. Dabei sind in erster Linie diejenigen früheren Käufer zu berücksichtigen, denen kein sonstiges Grundeigentum oder nur Grundeigentum in geringem Umfange gehört; § 89 Abs. 4 Sätze 1 und 2 und Abs. 5 findet entsprechend Anwendung.

(4) Ist der Zweck, zu dem das Grundstück nach §§ 24, 24 a, 25 oder 25 a erworben wurde, entfallen und soll das Grundstück nicht für andere Zwecke verwendet werden, die die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen würden, so ist das Grundstück nach Maßgabe der Absätze 2 und 3 zu veräußern.“

## 23. § 27 wird wie folgt geändert:

## a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

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

1. unverändert
2. mit Wohngebäuden im sozialen Wohnungsbau oder für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bebaut werden soll oder
3. unverändert

Die Ausübung des Vorkaufsrechts in den Fällen der Nummern 2 und 3 ist ausgeschlossen, wenn der Käufer bereit ist und die Gewähr bietet, daß er die Ziele verwirklicht, deretwegen das Vorkaufsrecht zugunsten des Dritten ausgeübt werden soll. In den Fällen des § 25 a kann das Vorkaufsrecht für denjenigen ausgeübt werden, der das Grundstück als Austausch- oder Ersatzland erhalten soll. § 26 gilt entsprechend.“

## b) Absatz 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines anderen hat die Gemeinde

## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

- die Frist, in der das Grundstück zu dem vorgesehenen Zweck zu verwenden ist, zu bezeichnen. Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kauf zwischen dem Begünstigten und dem Verpflichteten zustande. Die Gemeinde haftet für die Verpflichtungen aus dem Kauf neben dem Begünstigten als Gesamtschuldnerin. Kommt der Begünstigte seiner Verpflichtung nach Satz 1 nicht nach, so kann die Gemeinde die Enteignung des Grundstücks zu ihren Gunsten oder zugunsten eines Bauwilligen verlangen, der glaubhaft macht, daß er die Baumaßnahmen innerhalb angemessener Frist durchführen wird. Für die Entschädigung und das Verfahren gelten die Vorschriften des Fünften Teils über die Rückenteignung entsprechend.
24. In § 28 Satz 1 werden nach dem Wort „begründet“ die Worte, „in den Fällen des § 25 a ausgeübt“ eingefügt.
24. In § 28 Satz 1 werden nach dem Wort „begründet“ ein Komma gesetzt und die Worte „in den Fällen des § 25 a ausgeübt“ eingefügt.
25. Nach § 28 wird folgender § 28 a eingefügt:
25. Nach § 28 wird folgender § 28 a eingefügt:
- „§ 28 a
- Herabsetzung des Preises  
bei Ausübung des Vorkaufsrechts
- „§ 28 a
- Herabsetzung des Preises  
bei Ausübung des Vorkaufsrechts
- (1) *Rechtfertigten Tatsachen die Annahme, daß in einem Gebiet nach § 24 oder § 25 überhöhte Kaufpreise vereinbart werden, so hat die Gemeinde zu beschließen, daß bei Ausübung des Vorkaufsrechts in diesem Gebiet die folgenden Absätze 2 bis 6 gelten; ein Kaufpreis gilt als überhöht, wenn er den Betrag überschreitet, der sich bei Anwendung der §§ 95, 96 und 96 a Abs. 2 und 3 ergeben würde. Der Beschluß ergeht als Satzung. § 12 gilt sinngemäß. In der Bekanntmachung ist auf die Vorschriften der Absätze 2 und 6 hinzuweisen.*
- (1) **Wird ein Grundstück vor Festsetzung des Ausgleichsbetrags (§ 135 h Abs. 1) veräußert und wird das Vorkaufsrecht in Gebieten nach §§ 24 und 25 ausgeübt, so sind die Vorschriften der nachfolgenden Absätze 2 bis 6 dann anzuwenden, wenn der mit der Ausübung verfolgte Zweck eine Herabsetzung des Preises erfordert.**
- (2) *Bei Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Betrag zu zahlen, der sich auf Grund der §§ 95, 96 und 96 a Abs. 2 und 3 ergibt. Die Vertragsparteien sind vor Ausübung des Vorkaufsrechts zu hören. Auf schriftliches Verlangen einer Vertragspartei hat die Gemeinde ein Gutachten des Gutachterausschusses (§ 137) einzuholen. Durch das Verlangen wird die Frist des § 24 Abs. 4 Satz 1 bis zum Eingang des Gutachtens bei der Gemeinde unterbrochen. Satz 4 gilt entsprechend, wenn die Gemeinde ohne Verlangen nach Satz 3 ein Gutachten des Gutachterausschusses einholt; dies ist den Vertragsparteien vor Ablauf der in § 24 Abs. 4 bezeichneten Frist mitzuteilen.*
- (2) **Der von der Gemeinde zu zahlende Betrag bemißt sich unter Anwendung der Vorschriften des Fünften Teils nach dem Verkehrswert des Grundstücks, der sich unter Berücksichtigung eines zu zahlenden Ausgleichsbetrags, bezogen auf die Wertverhältnisse im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts, gebildet hat. Die Vertragsparteien sind vor Ausübung des Vorkaufsrechts zu hören. Auf schriftliches Verlangen einer Vertragspartei hat die Gemeinde ein Gutachten des Gutachterausschusses einzuholen. Durch das Verlangen wird die Frist des § 24 Abs. 4 Satz 1 bis zum Eingang des Gutachtens bei der Gemeinde unterbrochen. Satz 4 gilt entsprechend, wenn die Gemeinde ohne Verlangen nach Satz 3 ein Gutachten des Gutachterausschusses einholt; dies ist den Vertragsparteien vor Ablauf der in § 24 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Frist mitzuteilen.**

## Entwurf

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

(3) Der Verkäufer ist berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Bescheids über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten. Der Rücktritt ist ausgeschlossen, wenn das Vorkaufsrecht in den Fällen des § 24 Abs. 1 ausgeübt wird, der Erwerb des Grundstücks für die Durchführung des Bebauungsplans erforderlich ist und es auch enteignet werden könnte oder wenn das Grundstück für die Durchführung der Umlegung nach den Vorschriften des Ersten Abschnitts des Vierten Teils benötigt wird. Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 354 und 356 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

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

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

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

26. Die Überschrift des Dritten Teils erhält folgende Fassung:

## „DRITTER TEIL

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

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

**Absatz 2 a entfällt**

(3) **unverändert**

(4) Wird die Ausübung des Vorkaufsrechts durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten **und ist das Rücktrittsrecht nach Absatz 3 ausgeschlossen**, so hat das Gericht auf Antrag eines der Beteiligten vorab zu entscheiden, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt werden durfte.

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

(6) **unverändert**

26. Die Überschrift des Dritten Teils erhält folgende Fassung:

## „DRITTER TEIL

Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung, Anordnung von Baumaßnahmen, Abbruchgebot und **Erhaltung baulicher Anlagen**“

## Entwurf

27. § 29 erhält folgende Fassung:

## „§ 29

## Begriff des Vorhabens

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

27a. § 34 erhält folgende Fassung:

## „§ 34

## Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

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

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

27. § 29 erhält folgende Fassung:

## „§ 29

## Begriff des Vorhabens

Für Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen, gelten die §§ 30 bis 37. Dies gilt auch für Vorhaben, die der Landesverteidigung dienen. Für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten, auf die Satz 1 keine Anwendung findet, gelten die §§ 30 bis 37 **entsprechend. Auf Vorhaben im Sinne des Satzes 3, die der Bergaufsicht unterliegen, findet § 36 keine Anwendung.** Die Vorschriften des Bauordnungsrechts und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt.“

27a. § 34 erhält folgende Fassung:

## „§ 34

## Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist, **sofern § 30 keine Anwendung findet**, ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht widerspricht **und es** sich nach Art und Maß **der baulichen Nutzung, Bauweise und überbauter Grundstücksfläche in die** Eigenart der näheren Umgebung **unter Berücksichtigung der für die Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur** einfügt, die Erschließung gesichert ist und **wenn** sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen, **insbesondere** die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben **und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.**

(2) Die Gemeinden können die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder Teile davon durch Satzung festlegen. In den Geltungsbereich der Satzung können auch Grundstücke einbezogen werden, durch die der im Zusammenhang bebaute Ortsteil abgerundet wird, wenn dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und und wenn auf solchen Grundstücken die zulässige Nutzung nach Absatz 1 und Absatz 3 Satz 1 bestimmt werden kann. Die Satzung bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. § 6 Abs. 2 bis 4 gilt entsprechend. Auf die Veröffentlichung der Satzung findet § 16 Abs. 2 entsprechend Anwendung.

(3) Werden in einer aufgrund des § 2 Abs. 10 erlassenen Rechtsverordnung Baugebiete be-

## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

zeichnet, und entspricht die Eigenart der näheren Umgebung nach der vorhandenen Bebauung einem dieser Baugebiete, so ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es nach der Verordnung in dem Baugebiet zulässig wäre. Nennt eine aufgrund des § 2 Abs. 10 erlassene Rechtsverordnung Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung, so dürfen diese Zahlen, bezogen auf die in der Umgebung überwiegend vorhandene tatsächliche Geschößzahl, nicht überschritten werden. Abweichungen von Satz 2 können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die in Absatz 1 bezeichneten Belange gewahrt bleiben.“

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

Nummer 28 entfällt

„§ 34 a

Entwicklungsgenehmigung

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

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

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

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

(5) § 39 j gilt entsprechend.“



## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

29. § 35 wird wie folgt geändert und ergänzt:

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

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

- a) vor der Übergabe des Betriebs die Errichtung eines Altenteilerhauses nach Nr. 1 zulässig gewesen wäre,
- b) im Übergabevertrag die Errichtung eines Altenteilerhauses vereinbart worden ist und
- c) das Vorhaben in unmittelbarer Nähe der Hofstelle errichtet wird,“.

b) Absatz 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Zielen der Raumordnung und Landesplanung oder den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht, schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen und andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung, der Abwasser- und Abfallbeseitigung, für die Sicherheit und Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert, die Wasserwirtschaft gefährdet, das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet, die natürliche Eigenart der Landschaft und ihre

29. § 35 erhält folgende Fassung:

## „§ 35

## Bauen im Außenbereich

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

**1. einem landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,**

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

- a) vor der Übergabe des Betriebs die Errichtung eines Altenteilerhauses nach Nummer 1 zulässig gewesen wäre,
- b) im Übergabevertrag die Errichtung eines Altenteilerhauses vereinbart worden ist,
- c) das Vorhaben in unmittelbarer Nähe der Hofstelle errichtet wird und
- d) rechtlich gesichert ist, daß die Fläche, auf der das Altenteilerhaus errichtet werden soll, nicht ohne das Hofgrundstück veräußert wird,**

**2. einer Landarbeiterstelle dient,**

**3. dem Fernmeldewesen, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgewundenen gewerblichen Betrieb dient oder**

**4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll.**

**(2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.**

(3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben

- den Zielen der Raumordnung und Landesplanung oder den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
- schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
- unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen und andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung, der Abwasser- und Abfallbeseitigung, für die Sicherheit und Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
- die Wasserwirtschaft gefährdet,

## Entwurf

Aufgabe als Erholungsgebiet beeinträchtigt oder wenn die Entstehung einer Splittersiedlung zu befürchten ist. Auf Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur ist besonders Rücksicht zu nehmen. Der beabsichtigten Änderung der bisherigen Nutzung ohne wesentliche Änderung einer baulichen Anlage im Sinne des Absatzes 1 Nrn. 1, 1 a und 2 kann nicht entgegengehalten werden, daß die Änderung den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht oder die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten läßt."

c) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz angefügt:

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

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

- **Belange des Natur- und Landschaftsschutzes beeinträchtigt,**
- das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
- die natürliche Eigenart der Landschaft **oder** ihre Aufgabe als Erholungsgebiet beeinträchtigt oder
- die Entstehung, **Verfestigung oder Erweiterung** einer Splittersiedlung befürchten läßt.

Auf Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur ist besonders Rücksicht zu nehmen.

(4) Der beabsichtigten Änderung der bisherigen Nutzung ohne wesentliche Änderung einer baulichen Anlage im Sinne des Absatzes 1 Nrn. 1, 1 a und 2 kann nicht entgegengehalten werden, daß die Änderung den Darstellungen des Flächennutzungsplans **oder eines Landschaftsplans** widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, **Verfestigung oder Erweiterung** einer Splittersiedlung befürchten läßt.

**(5) Absatz 4 gilt entsprechend,**

1. wenn beabsichtigt ist, ein seit längerer Zeit von dem Eigentümer eigengenutztes Wohngebäude, das nach Absatz 1 Nrn. 1, 1 a und 2 zulässig war und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht entspricht **und durch wirtschaftlich vertretbare Modernisierungsmaßnahmen nicht diesen Anforderungen angepaßt werden kann**, zu beseitigen und an der gleichen Stelle ein neues vergleichbares Wohngebäude zu errichten, und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß es für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers **oder seiner Familie** genutzt werden wird,
2. wenn ein zulässigerweise errichtetes Gebäude durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört wurde und beabsichtigt ist, alsbald an der gleichen Stelle ein vergleichbares neues Gebäude zu errichten, oder
3. für 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 Gestaltswerts dient; die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung nähere Voraussetzungen für die Zulässigkeit solcher Maßnahmen bestimmen.

In den Fällen der Nummern 1 und 2 sind geringfügige Erweiterungen des neuen Wohngebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig.

## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

(6) Bei geringfügigen Erweiterungen im Zusammenhang mit der Modernisierung eines Wohngebäudes sowie der Modernisierung eines Gebäudes, das der Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung dient, gilt Absatz 4 entsprechend.

(7) Unbeschadet des Landesrechts soll die für die Erteilung der Genehmigung zuständige Behörde in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 a und der Absätze 4 bis 6 bei der Erteilung der Genehmigung in geeigneter Weise sicherstellen, daß die bauliche oder sonstige Anlage nach Durchführung des Vorhabens nur in der vorgesehenen Art genutzt wird.“

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

## „Abschnitt 1 a

Anordnung von Baumaßnahmen,  
Abbruchgebot und Abbruchgenehmigung

## § 39 a

Erörterung und Beratung

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

## § 39 b

Bau- und Pflanzgebot

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 kann die Gemeinde den Eigen-

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

## „Abschnitt 1 a

Anordnung von Baumaßnahmen, **Pflanzgebot, Nutzungsgebot, Abbruchgebot und Erhaltung baulicher Anlagen**

## § 39 a

Erörterung und Beratung

(1) Beabsichtigt die Gemeinde, ein Bau- und Pflanzgebot (§ 39 b), ein Nutzungsgebot (§ 39 c), ein Abbruchgebot (§ 39 d) oder ein Modernisierungs- und **Instandsetzungsgebot** (§ 39 e) zu erlassen, soll sie vorher mit den Eigentümern, den Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzungsberechtigten erörtern und sie im Rahmen ihrer Möglichkeiten beraten, wie die Maßnahmen durchgeführt werden können **und welche Finanzierungsmöglichkeiten aus öffentlichen Kassen bestehen.**

(2) Die Anordnung von Maßnahmen nach den §§ 39 b bis 39 e setzt voraus, daß die alsbaldige Durchführung der Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

(3) Bei der Anwendung der §§ 39 b bis 39 h bleiben die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Baudenkmalern, unberührt.

(4) Unberührt bleiben die Verpflichtung, nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften Maßnahmen der in §§ 39 b bis 39 e bezeichneten Art durchzuführen oder die Durchführung solcher Maßnahmen zu dulden, sowie die Verpflichtung, von einer Änderung oder einem Abbruch baulicher Anlagen abzusehen.

## § 39 b

Bau- und Pflanzgebot

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 kann die Gemeinde den Eigen-

## Entwurf

tümer durch Bescheid verpflichtet, innerhalb einer näher zu bestimmenden angemessenen Frist

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

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

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

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

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

(5) Ist die Durchführung eines Baugebots nur möglich, wenn zuvor eine bauliche Anlage oder Teile davon beseitigt werden, so ist der Eigentümer mit dem Baugebot auch zur Beseitigung verpflichtet. § 39 d Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1, § 44 b Abs. 2 und § 44 c gelten sinngemäß. Der Eigentümer kann eine Entschädigung nicht verlangen, soweit ihm durch die Neubebauung Vermögensvorteile entstehen.

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

tümer durch Bescheid verpflichtet, innerhalb einer näher zu bestimmenden angemessenen Frist

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

**Rechtfertigen Tatsachen die Annahme, insbesondere aufgrund des Ergebnisses der Erörterungen und Beratungen nach § 39 a Abs. 1, daß die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen einem Eigentümer nicht zuzumuten ist, so hat die Gemeinde von dem Baugebot abzusehen.**

(2) Der Eigentümer kann von der Gemeinde nach Anordnung eines Gebots nach Absatz 1 die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn er glaubhaft macht, daß ihm die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten ist. § 44 b Abs. 1, 3 und 4 und § 44 c Abs. 1 und 2 gelten entsprechend. Das Übernahmeverlangen kann auch im Rahmen der Erörterung und Beratung nach § 39 a Abs. 1 geltend gemacht werden; hierauf ist der Eigentümer hinzuweisen.

(3) unverändert

(4) Erfüllt ein Eigentümer die Verpflichtung nach den Absätzen 1 und 3 nicht, kann die Gemeinde die Enteignung des Grundstücks zu ihren Gunsten oder zugunsten eines Bauwilligen verlangen, der glaubhaft macht, daß er die Baumaßnahmen innerhalb angemessener Frist durchführen wird. Für die Entschädigung und das Verfahren gelten die Vorschriften des Zweiten und Dritten Abschnitts des Fünften Teils.

(5) Ist die Durchführung eines Baugebots nur möglich, wenn zuvor eine bauliche Anlage oder Teile davon beseitigt werden, so ist der Eigentümer mit dem Baugebot auch zur Beseitigung verpflichtet. § 39 d Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1, § 44 b Abs. 2 und 4 und § 44 c Abs. 1 und 2 gelten entsprechend.

(5 a) Ist für ein Grundstück eine andere als bauliche Nutzung festgesetzt, gelten die Absätze 1 bis 5 entsprechend.

(5 b) Das Baugebot kann außerhalb der in Absatz 1 bezeichneten Gebiete, aber innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile angeordnet werden, um unbebaute oder geringfügig

## Entwurf

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

## § 39 c

## Nutzungsgebot

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

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

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

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

## § 39 d

## Abbruchgebot

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

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

und wenn die alsbaldige Beseitigung im öffentlichen Interesse erforderlich ist. Diejenigen, für

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

**bebaute Grundstücke entsprechend den baulichen Vorschriften zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen, insbesondere zur Schließung von Baulücken.**

(6) Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen (Pflanzgebot). Die Vorschriften des Fünften Teils bleiben unberührt.

## § 39 c

## Nutzungsgebot

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, **eine Fläche**, ein vorhandenes Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage oder Teile davon innerhalb angemessener Frist den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend zu nutzen oder einer solchen Nutzung zuzuführen. **§ 39 b Abs. 1 Satz 2 gilt entsprechend.**

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

(3) Der Eigentümer kann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf die bisher zulässigerweise ausgeübte Nutzung wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, die Nutzung zu ändern. **§ 39 b Abs. 2 Satz 3 sowie § 44 b Abs. 1, 3 und 4 und § 44 c Abs. 1 und 2 finden entsprechend Anwendung.**

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

## § 39 d

## Abbruchgebot

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

1. den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entspricht und auch nicht den Festsetzungen angepaßt werden kann oder
2. **Mißstände oder Mängel im Sinne des § 39 e Abs. 2 und 3 aufweist, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können.**

## Entwurf

welche ein Recht an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht im Grundbuch eingetragen oder durch Eintragung gesichert ist, das nicht zur Nutzung berechtigt, sollen von dem Bescheid benachrichtigt werden, wenn sie von der Beseitigung betroffen werden.

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

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

## § 39 e

## Modernisierungsgebot

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

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

1. wenn *das Gebäude* nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht oder

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

Diejenigen, für welche ein Recht an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht im Grundbuch eingetragen oder durch Eintragung gesichert ist, das nicht zur Nutzung berechtigt, sollen von dem Bescheid benachrichtigt werden, wenn sie von der Beseitigung betroffen werden. **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. Bei Raum, der überwiegend gewerblichen oder beruflichen Zwecken dient (Geschäftsraum), hat die Gemeinde vor Erlass des Bescheids mit dem Inhaber die Möglichkeit einer anderweitigen Unterbringung zu erörtern; strebt der Geschäftsrauminhaber eine anderweitige Unterbringung an, soll der Bescheid nur **vollzogen** werden, wenn im Zeitpunkt der Beseitigung anderer geeigneter Geschäftsraum unter zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

(3) Entstehen dem Eigentümer, dem Mieter, dem Pächter oder dem sonstigen Nutzungsberechtigten durch die Beseitigung Vermögensnachteile, hat die Gemeinde angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Der Eigentümer kann anstelle der Entschädigung **nach Satz 1** von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf das Abbruchgebot wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten. §§ 44 b und 44 c **Abs. 1 und 2** finden Anwendung.

## § 39 e

## 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 Anlagen verpflichtet. In dem Bescheid, durch den die Modernisierung oder Instandsetzung angeordnet wird, sind die zu beseitigenden Mißstände oder zu behebbenden 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. Die Gemeinde darf keine höheren Anforderungen stellen, als für entspre-

## Entwurf

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

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

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

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

## § 39 f

## Duldungspflicht

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

## § 39 g

## Aufhebung, Beendigung und Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen

Erfordern Maßnahmen nach §§ 39 b bis 39 e die Aufhebung, Beendigung oder Verlängerung eines Miet- oder Pachtverhältnisses oder eines sonstigen Vertragsverhältnisses, das zum Ge-

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

chende Neubauten aufgrund der Vorschriften des Bauordnungsrechts und anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften, insbesondere des Gewerberechts, gestellt werden können.

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

1. die bestimmungsmäßige 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 Baudenkmalern 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) Für die Kosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gilt § 43 Abs. 1 bis 3 des Städtebauförderungsgesetzes vom 27. Juli 1971 (Bundesgesetzbl. I S. 1125) entsprechend.

## § 39 f

## unverändert

## § 39 g

## Aufhebung, Beendigung und Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen

Erfordern Maßnahmen nach §§ 39 b bis 39 e die Aufhebung, Beendigung oder Verlängerung eines Miet- oder Pachtverhältnisses oder eines sonstigen Vertragsverhältnisses, das zum Ge-

## Entwurf

brauch oder zur Nutzung eines Grundstücks oder Gebäudes oder einer sonstigen baulichen Anlage berechtigt, finden §§ 26 bis 31 des Städtebauförderungsgesetzes entsprechende Anwendung. In den Fällen des § 39 c gilt § 30 des Städtebauförderungsgesetzes mit der Maßgabe, daß der *Eigentümer* eine Entschädigung nicht verlangen kann, wenn eine vor Anordnung des Nutzungsgebots ausgeübte Nutzung unzulässig war.

## § 39 h

## Abbruchgenehmigung

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

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

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

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

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

brauch oder zur Nutzung eines Grundstücks oder Gebäudes oder einer sonstigen baulichen Anlage berechtigt, finden §§ 26 bis 31 des Städtebauförderungsgesetzes entsprechende Anwendung. In den Fällen des § 39 c gilt § 30 des Städtebauförderungsgesetzes mit der Maßgabe, daß eine Entschädigung nicht verlangt werden kann, wenn eine vor Anordnung des Nutzungsgebots ausgeübte Nutzung unzulässig war.

## § 39 h

## Erhaltung baulicher Anlagen

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen aus den besonderen in Absätzen 3 und 3 a bezeichneten Gründen versagt werden kann. In der Satzung ist anzugeben, welche der in Absätzen 3 und 3 a bezeichneten Gründe auf das festgelegte Gebiet zutreffen. Für die Satzung gilt § 16 entsprechend.

(2) Hat die Gemeinde beschlossen, für ein Gebiet eine Satzung nach Absatz 1 zu erlassen, und den Beschluß ortsüblich bekanntgemacht, gilt für einen Antrag auf Abbruch oder Änderung einer baulichen Anlage § 15 Abs. 1 entsprechend.

(3) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,

1. weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt,
2. weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist oder
3. um in dem Gebiet die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten, wenn dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

(3a) Die Genehmigung darf auch versagt werden, um bei städtebaulichen Umstrukturierungen einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf auf der Grundlage von Grundsätzen für soziale Maßnahmen oder eines Sozialplans (§ 13 a) zu sichern, die von der Gemeinde beschlossen worden sind. Sind Grundsätze für soziale Maßnahmen oder ein Sozialplan nicht nach § 13 a aufgestellt worden, so hat die Gemeinde in entsprechender Anwendung



## Entwurf

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

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

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

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

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

## § 39 i

Ausnahmen für Grundstücke,  
die besonderen Zwecken dienen

§§ 39 b bis 39 h finden keine Anwendung für Grundstücke, die einem öffentlichen Zweck des Bundes, eines Landes oder einer sonstigen juristischen Person des öffentlichen Rechts dienen, sowie für Grundstücke, für die ein Verfahren nach den in § 38 genannten Vorschriften oder dem Gesetz über die Landesbeschaffung für Aufgaben der Verteidigung vom 23. Februar 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. November 1966 (Bundesgesetzbl. I S. 653), eingeleitet worden ist.

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

des § 13 a solche Grundsätze oder einen Sozialplan aufzustellen und zu beschließen.

(4) Die Genehmigung wird durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, so wird im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren über die in Absätzen 3 und 3 a bezeichneten Belange entschieden.

(5) Wird die Genehmigung im Falle des Absatzes 3 Nrn. 1 und 2 versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 die Übernahme des Grundstücks verlangen. § 44 b Abs. 1, 3 und 4 und § 44 c Abs. 1 und 2 finden entsprechend Anwendung. Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit ist auch zu berücksichtigen, ob und in welchem Umfang zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes oder der sonstigen baulichen Anlage Mittel öffentlicher Haushalte zur Verfügung gestellt werden.

(6) In den Fällen des Absatzes 3 Nr. 3 und des Absatzes 3 a ist die Genehmigung zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung des Gebäudes wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.

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

## Absatz 8 entfällt

## § 39 i

Ausnahmen für Grundstücke, die besonderen  
Zwecken dienen

(1) §§ 39 b bis 39 h finden keine Anwendung für Grundstücke,

1. die der Landesverteidigung oder
2. dienstlichen Zwecken des Bundesgrenzschutzes, der Polizei oder des zivilen Bevölkerungsschutzes dienen,
3. auf denen sich Anlagen befinden, die den in § 38 genannten Vorschriften unterliegen, oder für die ein Verfahren nach den in § 38 genannten Vorschriften oder nach dem Gesetz über Landesbeschaffung für Aufgaben der

## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

Verteidigung vom 23. Februar 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. November 1966 (Bundesgesetzbl. I S. 653), eingeleitet worden ist oder

4. die dem Gottesdienst oder der Seelsorge von Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts dienen.

(2) Liegen für die in Absatz 1 bezeichneten Grundstücke die Voraussetzungen für den Anspruch eines Gebots nach §§ 39 b bis 39 e 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.

(3) Befindet sich ein Grundstück der in Absatz 1 bezeichneten Art in einem Gebiet nach § 39 h, so hat die Gemeinde den Bedarfsträger hiervon zu unterrichten. Beabsichtigt der Bedarfsträger den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen, so hat er dies der Gemeinde anzuzeigen. Der Bedarfsträger soll auf Verlangen der Gemeinde von dem Abbruch, dem Umbau oder der Änderung absehen, wenn die Voraussetzungen vorliegen, die die Gemeinde berechtigen würde, die Genehmigung zum Abbruch, zum Umbau oder zur Änderung nach § 39 h zu versagen, und wenn die Erhaltung des Gebäudes dem Bedarfsträger auch bei Berücksichtigung seiner Aufgaben zuzumuten ist.“

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

„§ 39 j

Vertrauensschaden

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

32. § 40 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 1 erhält Nummer 1 folgende Fassung:

„1. Flächen für den Gemeinbedarf,“.

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

„§ 39 j

Vertrauensschaden

Haben Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren. **Dies gilt auch für Abgaben nach bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften, die für die Erschließung des Grundstücks erhoben wurden.“**

32. § 40 wird wie folgt geändert:

- a) **u n v e r ä n d e r t**

- |   |   |
|---|---|
| <p>b) In Absatz 1 Satz 1 wird nach Nummer 1 folgende Nummer 1 a eingefügt:<br/> <i>„1a. Flächen für die <b>Betriedigung von Wohnbedürfnissen besonderer Bevölkerungsgruppen,</b>“</i></p>   | <p>b) In Absatz 1 Satz 1 wird nach Nummer 1 folgende Nummer 1 a eingefügt:<br/> <i>„1a. Flächen für <b>Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf,</b>“</i></p>  |
| <p>c) Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 erhält folgende Fassung:<br/> <i>„2. Flächen mit besonderem Nutzungszweck,“.</i></p>  | <p>c) <i>u n v e r ä n d e r t</i></p>  |
| <p>d) In Absatz 1 Satz 1 wird nach Nummer 2 folgende Nummer 2 a eingefügt:<br/> <i>„2a. von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Einwirkungen,“.</i></p>   | <p>d) <i>u n v e r ä n d e r t</i></p>  |
| <p>e) In Absatz 1 Satz 1 Nr. 5 werden nach dem Wort „Abfallstoffen“ die Worte „sowie für Ablagerungen,“ angefügt.</p>   | <p>e) <i>u n v e r ä n d e r t</i></p>  |
| <p>f) Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 erhält folgende Fassung:<br/> <i>„6. Grünflächen, Friedhöfe und Flächen für Freizeit und Erholung,“.</i></p>  | <p>f) <i>u n v e r ä n d e r t</i></p>  |
| <p>g) In Absatz 1 Satz 1 werden nach Nummer 9 ein Komma und danach folgende Nummern 10 und 11 angefügt:<br/> <i>„10. von der Bebauung freizuhaltende Flächen,<br/> 11. Wasserflächen.“.</i></p>   | <p>g) In Absatz 1 Satz 1 werden nach Nummer 9 ein Komma und danach folgende Nummern 10 und 11 angefügt:<br/> <i>„10. <i>u n v e r ä n d e r t</i><br/> 11. <b>Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Flächen für Hochwasserschutzanlagen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, soweit Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können.</b>“</i></p> |
| <p>h) In Absatz 1 Satz 2 wird „8 und 9“ durch „2 a, 8, 9 und 10“ ersetzt.</p>   | <p>h) In Absatz 1 Satz 2 wird „8 und 9“ durch „2 a, 8, 9, 10 und <b>11</b>“ ersetzt.</p>  |
| <p>i) Absatz 2 Satz 2 wird <i>gestrichen</i>.</p>   | <p>i) Absatz 2 Satz 2 <b>erhält folgende Fassung:</b><br/> <b>„Der Eigentümer kann anstelle der Übernahme die Begründung von Miteigentum oder eines geeigneten Rechts verlangen, wenn die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht die Entziehung des Eigentums erfordert.“</b></p>  |
| <p>j) Absatz 3 Satz 2 wird <i>gestrichen</i>. Stattdessen werden folgende Sätze eingefügt:<br/> <i>„Sind die Voraussetzungen des Übernahmeanspruchs nach Absatz 2 gegeben, kann nur dieser Anspruch geltend gemacht werden. Der zur Entschädigung Verpflichtete kann den Entschädigungsberechtigten auf den Übernahmeanspruch verweisen, wenn das Grundstück für den im Bebauungsplan festgesetzten Zweck alsbald benötigt wird.“</i></p> | <p>j) <i>u n v e r ä n d e r t</i></p>  |
| <p>k) Die Absätze 4 bis 6 werden <i>gestrichen</i>.</p>   | <p>k) <i>u n v e r ä n d e r t</i></p>  |
| <p>33. § 41 wird <i>gestrichen</i>.</p>   | <p>33. <i>u n v e r ä n d e r t</i></p>   |

Entwurf	Beschlüsse des 15. Ausschusses
34. § 42 wird wie folgt geändert:	34. unverändert
a) In Absatz 1 Satz 1 wird „§ 40 Abs. 4“ durch „§ 44 a“ ersetzt.	
b) Absatz 2 wird gestrichen.	
35. § 43 Abs. 2 wird gestrichen.	35. unverändert
36. § 44 erhält folgende Fassung:	36. § 44 erhält folgende Fassung:
„§ 44	„§ 44
Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung	Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung
(1) Wird die zulässige Nutzung geändert oder aufgehoben, so kann der Eigentümer für <i>eine eintretende Wertminderung</i> des Grundstücks eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn	(1) Wird die zulässige Nutzung <b>eines Grundstücks</b> aufgehoben oder geändert <b>und tritt dadurch</b> eine <b>nicht nur unwesentliche</b> Wertminderung des Grundstücks <b>ein</b> , so kann der Eigentümer <b>nach Maßgabe der folgenden Absätze</b> eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.
1. die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden oder	(2) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, so bemißt sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt.
2. die Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung innerhalb einer Frist von vier Jahren nach Vorliegen ihrer Voraussetzungen erfolgt.	(3) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist aufgehoben oder geändert, so kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Die Höhe der Entschädigung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswerts bemißt sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der in Satz 1 bezeichneten Beschränkungen ergibt.
Die Höhe der Entschädigung bemißt sich in den Fällen der Nummer 1 nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der verwirklichten Nutzung und dem Wert des Grundstücks, der sich infolge der in Nummer 1 bezeichneten Beschränkungen ergibt; in den Fällen der Nummer 2 bemißt sich die Höhe der Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und dem Wert des Grundstücks, der sich auf Grund der Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung ergibt.	
(2) Liegen die Voraussetzungen der §§ 40 oder 42 vor, so ist eine Entschädigung nur nach diesen Vorschriften zu gewähren.“	(3 a) Entschädigungen für Eingriffe in ausgeübte Nutzungen bleiben unberührt.
	(4) Abweichend von Absatz 3 bemißt sich die Entschädigung nach Absatz 2, wenn der Eigentümer an der Verwirklichung eines der zulässigen Nutzung entsprechenden Vorhabens vor Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist durch eine Veränderungssperre oder eine befristete Zurückstellung seines Vorhabens gehindert worden ist und er das Vorhaben infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung des Grundstücks nicht mehr verwirklichen kann.

## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

(5) Ist vor Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist eine Baugenehmigung oder über die bodenrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens ein Vorbescheid nach Bauaufsichtsrecht erteilt worden und kann der Eigentümer das Vorhaben infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung des Grundstücks nach Ablauf der Frist nicht mehr verwirklichen oder ist die Verwirklichung dadurch für ihn wirtschaftlich unzumutbar geworden, so kann der Eigentümer in Höhe des Unterschieds zwischen dem Wert des Grundstücks unter Zugrundelegung der nach der Genehmigung vorgesehenen Nutzung und dem Wert des Grundstücks, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung ergibt, Entschädigung verlangen.

(6) Ist vor Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist ein Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Vorbescheids nach Bauaufsichtsrecht, der die bodenrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens zum Gegenstand hat, rechtswidrig abgelehnt worden und kann nach dem Ergebnis eines Rechtsmittelverfahrens die Genehmigung oder der Vorbescheid mit dem beantragten Inhalt nicht erteilt werden, weil die im Zeitpunkt der Antragstellung zulässige Nutzung aufgehoben oder geändert worden ist, so bemißt sich die Entschädigung nach Absatz 5. Entsprechend findet Absatz 5 auch Anwendung, wenn über einen den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden und zu genehmigenden Bauantrag oder einen Vorbescheid nach Bauaufsichtsrecht, der die bodenrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens zum Gegenstand hat, innerhalb der in Absatz 2 bezeichneten Frist nicht entschieden wurde, obwohl der Antrag so rechtzeitig gestellt wurde, daß eine Genehmigung innerhalb der Frist hätte erteilt werden können.

(7) In den Fällen der Absätze 4 bis 6 besteht der Anspruch auf Entschädigung nicht, wenn der Eigentümer nicht bereit oder nicht in der Lage war, das beabsichtigte Vorhaben zu verwirklichen. Der Eigentümer hat die Tatsachen darzulegen, die seine Bereitschaft und Möglichkeiten, das Vorhaben zu verwirklichen, aufzeigen.

(8) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben, so besteht auch der Übernahmeanspruch nach § 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1.

(9) Die Gemeinde hat dem Eigentümer auf Verlangen Auskunft zu erteilen, ob ein sich aus Absatz 2 ergebender vermögensrechtlicher Schutz der zulässigen Nutzung für sein Grundstück besteht und wann dieser durch Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist endet.“

## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

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

## „§ 44 a

## Entschädigungspflichtige

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

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

## § 44 b

## Entschädigung und Verfahren

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

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

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

## „§ 44 a

## unverändert

## § 44 b

## Entschädigung und Verfahren

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

(2) Ist die Entschädigung in Geld zu leisten und kommt eine Einigung über die Höhe der Geldentschädigung nicht zustande, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören. Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils dieses Gesetzes gelten **entsprechend. Für Bescheide über eine zu zahlende Geldentschädigung gilt § 122 entsprechend.**

**(2 a) Liegen die Voraussetzungen der §§ 40 und 42 vor, so ist eine Entschädigung nur nach diesen Vorschriften zu gewähren. In den Fällen**

## Entwurf

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

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

## § 44 c

## Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche

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

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

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

**der §§ 40, 42 und 43 sind solche Wertminderungen nicht zu berücksichtigen, die bei Anwendung des § 44 nicht zu entschädigen wären.**

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

1. **unverändert**
2. in einem Gebiet städtebauliche Mißstände im Sinne des § 3 Abs. 2 und 3 des Städtebauförderungsgesetzes bestehen und die Nutzung des Grundstücks zu diesen Mißständen **wesentlich** beiträgt.

**(4) Nach Vorliegen der Entschädigungsvoraussetzungen bleiben Werterhöhungen unberücksichtigt, die eingetreten sind, nachdem der Entschädigungsberechtigte in der Lage war, den Antrag auf Festsetzung der Entschädigung in Geld zu stellen, oder ein Angebot des Entschädigungspflichtigen, die Entschädigung in Geld in angemessener Höhe zu leisten, abgelehnt hat. Hat der Entschädigungsberechtigte den Antrag auf Übernahme des Grundstücks oder Begründung eines geeigneten Rechts gestellt und hat der Entschädigungspflichtige daraufhin ein Angebot auf Übernahme des Grundstücks oder Begründung des Rechts zu angemessenen Bedingungen gemacht, so gilt § 95 Abs. 2 Nr. 2 entsprechend.**

## § 44 c

## Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche

(1) **unverändert**

(2) **unverändert**

**(3) In der Bekanntmachung nach § 12 ist auf die Vorschriften des Absatzes 1 Sätze 1 und 2 und des Absatzes 2 hinzuweisen.“**

## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

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

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

38. Dem § 51 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Die Genehmigung kann unter Auflagen und außer bei Verfügungen über Grundstücke und über Rechte an Grundstücken auch unter Bedingungen oder Befristungen erteilt werden. Wird die Genehmigung unter Auflagen, Bedingungen oder Befristungen erteilt, ist die hierdurch betroffene Vertragspartei berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit der Entscheidung vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind §§ 346 bis 354 und 356 des Bürgerlichen Gesetzbuchs *sinngemäß* anzuwenden.“

37a. § 46 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 2 wird folgende Nummer 4 angefügt:

„4. daß die Flurbereinigungsbehörde oder eine andere geeignete Behörde verpflichtet ist, auf Antrag der Gemeinde (Umlegungsstelle) die im Umlegungsverfahren zu treffenden Entscheidungen vorzubereiten.“

b) Dem § 46 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Auf Antrag der Gemeinde kann die Landesregierung oder die von ihr bestimmte Stelle die Befugnis der Gemeinde zur Durchführung der Umlegung auf die Flurbereinigungsbehörde oder eine andere geeignete Behörde für das Gemeindegebiet oder Teile des Gemeindegebiets übertragen. Wird sie auf die Flurbereinigungsbehörde übertragen, findet § 18 Abs. 2 des Flurbereinigungsgesetzes vom 14. Juli 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 591), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gerichtskostengesetzes, des Gesetzes über Kosten der Gerichtsvollzieher, der Bundesgebührenordnung für Rechtsanwälte und andere Vorschriften (Bundesgesetzbl. I S. 2189), entsprechende Anwendung. Die Einzelheiten der Übertragung einschließlich der Mitwirkungsrechte der Gemeinde können in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der die Umlegung durchführenden Behörde geregelt werden.“

38. § 51 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Nr. 1 wird wie folgt gefaßt:

„1. ein Grundstück geteilt oder Verfügungen über ein Grundstück und über Rechte an einem Grundstück getroffen oder Vereinbarungen abgeschlossen werden, durch die einem anderen ein Recht zum Erwerb, zur Nutzung oder Bebauung eines Grundstücks oder Grundstücksteils eingeräumt wird;“.

b) Dem § 51 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Die Genehmigung kann unter Auflagen und außer bei Verfügungen über Grundstücke und über Rechte an Grundstücken auch unter Bedingungen oder Befristungen erteilt werden. Wird die Genehmigung unter Auflagen, Bedingungen oder Befristungen erteilt, ist die hierdurch betroffene Vertragspartei berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit der Entscheidung vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind §§ 346 bis 354 und 356 des Bürgerlichen Gesetzbuchs **entsprechend** anzuwenden.“



## Entwurf

## 39. § 59 wird wie folgt geändert:

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

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

(4) Mit Einverständnis der betroffenen Eigentümer können als Abfindung

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

vorgesehen werden.

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

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

(7) Die Umlegungsstelle – der Umlegungsausschuß auf Antrag der Gemeinde – kann bei der Zuteilung von Grundstücken unter den Voraussetzungen des § 39 b ein Bau- und Pflanzgebot, unter den Voraussetzungen des § 39 c ein Nutzungsgebot, unter den Voraussetzungen des § 39 e ein Modernisierungsgebot anordnen.

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

## 39. § 59 wird wie folgt geändert:

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

„(3) **unverändert**

(4) **unverändert**

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

(6) **unverändert**

(7) Die Umlegungsstelle — der Umlegungsausschuß auf Antrag der Gemeinde — kann bei der Zuteilung von Grundstücken unter den Voraussetzungen 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** anordnen.

## Entwurf

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

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

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

„§ 60 a

*Ermittlung von Werten in Gebieten  
mit Ausgleichsbeträgen*

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

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

(8) unverändert

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

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

„§ 60 a

**Ausgleichsbeträge in  
Umlegungsgebieten**

**(1) Maßgebender Wert nach § 57 Satz 2 und § 58 (Wert der eingeworfenen Grundstücke) ist der Wert, der bei einer Enteignung nach den Vorschriften des Fünften Teils unter Anwendung des § 96 a zu entschädigen wäre. Maßgebender Wert nach § 57 Satz 3 und § 58 (Wert der zuzuteilenden Grundstücke) sowie nach § 59 Abs. 4 ist der Endwert im Sinne des § 135 c. Die in Sätzen 1 und 2 genannten Werte sind auf den Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses zu beziehen. Der Vorteil ist in den Fällen des § 58 in Geld auszugleichen, soweit er den in § 58 Abs. 1 Satz 2 bezeichneten Flächenbeitrag überschreitet.**

**(2) Ein Ausgleichsbetrag nach § 135 a ist für solche Grundstücke nicht zu entrichten, für die zur Verwirklichung des Bebauungsplans eine Umlegung durchgeführt worden ist."**

40a. Dem § 61 Abs. 1 wird folgender Satz 3 angefügt:

**„Im Landesrecht vorgesehene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem das Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen (Baulast) können im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde aufgehoben, geändert oder neu begründet werden."**

40b. An § 74 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

**„Diese Bescheinigung ist nicht erforderlich, wenn die Flurbereinigungsbehörde die Umlegungskarte und das Umlegungsverzeichnis gefertigt hat (§ 46 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4)."**

## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

41. § 85 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 wird folgende Nummer 5 angefügt:

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

b) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Unberührt bleiben

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

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

43. § 87 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

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

44. § 89 erhält folgende Fassung:

„§ 89

Veräußerungspflicht der Gemeinde

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

41. § 85 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 wird folgende Nummer 5 angefügt:

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

b) unverändert

42. unverändert

43. § 87 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) unverändert

b) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Die Zulässigkeit der Enteignung wird durch die Vorschriften des Abschnitts 1 a des Dritten Teils nicht berührt.“

44. § 89 erhält folgende Fassung:

„§ 89

Veräußerungspflicht der Gemeinde

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

## Entwurf

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

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

1. ihnen Eigentum an den Grundstücken überträgt oder ihnen einen Anspruch auf Erwerb von Grundstücken verschafft oder
2. für sie Rechte der in § 101 Abs. 1 Nr. 1 bezeichneten Art, mit Ausnahme von Immobilienfondsanteilscheinen, an den Grundstücken begründet oder ihnen einen Anspruch auf Erwerb solcher Rechte verschafft oder
3. das Eigentum auf eine juristische Person überträgt, an der sie als Gesellschafter oder Mitglieder überwiegend beteiligt sind oder
4. das Eigentum auf einem Immobilienfonds im Sinne des § 25 Abs. 5 des Städtebauförderungsgesetzes mit der Maßgabe überträgt, daß dieser ihnen Anteile anbietet.

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

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

(2) unverändert

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

1. ihnen Eigentum an den Grundstücken überträgt oder ihnen einen Anspruch auf Erwerb von Grundstücken verschafft oder
2. **für sie Erbbaurechte oder Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz begründet** oder ihnen einen Anspruch auf Erwerb solcher Rechte verschafft oder
3. **für sie sonstige dingliche Rechte begründet oder ihnen einen Anspruch auf Erwerb solcher Rechte verschafft oder**
4. das Eigentum auf eine juristische Person überträgt, an der sie als Gesellschafter oder Mitglieder überwiegend beteiligt sind, oder
5. das Eigentum auf einen Immobilienfonds im Sinne des § 25 Abs. 5 des Städtebauförderungsgesetzes mit der Maßgabe überträgt, daß dieser ihnen Anteile anbietet.

Die Gemeinde soll die Rechtsform wählen, in der **die mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere die mit den Festsetzungen eines Bebauungsplans verfolgten Ziele und Zwecke sachdienlich und wirtschaftlich erreicht werden können.** Soweit es in diesem Rahmen möglich ist und die zu berücksichtigenden Personen es wünschen, **ist** Rechten nach Satz 1 Nrn. 1 und 2 der Vorzug vor **den in Satz 1 Nrn. 3 bis 5 bezeichneten Rechten zu geben.** **In diesem Rahmen soll auch Wünschen der zu berücksichtigenden Personen auf Gewährung von Rechten nach Satz 1 Nr. 1 oder 2 Rechnung getragen werden.** **Wünscht eine größere Zahl von zu berücksichtigenden Personen einerseits die Begründung von Grundeigentum nach Satz 1 Nr. 1 und andererseits die Begründung von Erbbaurechten nach Nummer 2, als Grundstücke hierfür zur Verfügung stehen, so soll die Gemeinde die Auswahl unter Berücksichtigung sozialer Gesichtspunkte treffen.** **Reicht die Zahl der zur Verfügung stehenden Grundstücke nicht aus, die Wünsche nach Gewährung einerseits von Grundeigentum und Erbbaurechten und andererseits von sonstigen Rechten nach dem Woh-**

## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

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

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

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

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

**nungseigentumsgesetz voll zu berücksichtigen, so soll die Gemeinde unter diesen Rechten die Rechtsform wählen, bei der eine größere Zahl von zu berücksichtigenden Personen bedacht werden kann.**

(4) Soweit Grundstücke oder Rechte nach Absatz 3 für eine Veräußerung zur Verfügung stehen, haben die in Absatz 2 Satz 2 bezeichneten Personen einen Anspruch nur auf den Erwerb oder die Verschaffung von Grundeigentum oder Rechten in Höhe des Bodenwerts des hergegebenen Grundstücks. Soweit der Bodenwert des hergegebenen Grundstücks dies nicht ermöglicht, das hergegebene Grundstück nach seiner Beschaffenheit für eine bauliche Nutzung jedoch in Betracht kam, soll den in Absatz 2 Satz 2 bezeichneten Personen der Erwerb oder die Verschaffung eines Grundstücks oder eines Rechts nach Absatz 3 ermöglicht werden.

(5) unverändert

45. § 95 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 vor Nummer 1 wird folgende Nummer 01 eingefügt:

„01. Wertsteigerungen eines Grundstücks, die in der Aussicht auf eine Änderung der zulässigen Nutzung eingetreten sind, wenn die Änderung nicht in absehbarer Zeit zu erwarten ist;“.

b) Absatz 2 werden folgende Nummern 5 und 6 angefügt:

„5. unverändert

## Entwurf

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

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

## „§ 96 a

## Berücksichtigung von Werterhöhungen

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

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

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

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

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

6. unverändert

- c) Absatz 2 wird folgender Satz 2 angefügt:

„§ 96 a bleibt unberührt.“

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

## „§ 96 a

## Entschädigung von Wertsteigerungen infolge der Entwicklung oder Neugestaltung eines Gebiets

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, einer Satzung nach § 25, einer Satzung nach § 34 Abs. 2 Satz 2, soweit für Grundstücke vor Erlaß der Satzung eine bauliche Nutzung nach § 34 nicht zulässig war, und in Gebieten, für die die Gemeinde die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans beschlossen und den Beschluß ortsüblich bekanntgemacht hat, sind bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung 50 vom Hundert der Wertsteigerung des Grundstücks, die infolge der Entwicklung oder Neugestaltung des Gebiets eingetreten ist, zu berücksichtigen; die Wertsteigerung ergibt sich aus dem Unterschied zwischen Anfangswert und Endwert im Sinne der §§ 135 a bis 135 c. Eine Wertsteigerung, die der Eigentümer durch eigene Aufwendungen in zulässiger Weise bewirkt hat und die nicht bereits nach § 95 Abs. 1 berücksichtigt ist, ist zusätzlich zu entschädigen; dies gilt insbesondere für eine durch die Zahlung von Entschließungsbeiträgen und Ausgleichsbeiträgen bewirkte Wertsteigerung.

(2) Liegt der für die Bemessung der Enteignungsentschädigung maßgebende Zeitpunkt (§ 95 Abs. 1 Satz 2) vor dem für die Ermittlung der Wertsteigerung nach § 135 d Abs. 2 Satz 1 maßgebenden Zeitpunkt, so bemißt sich die Enteignungsentschädigung nach dem Verkehrswert des Grundstücks, der sich unter Berücksichtigung eines zu zahlenden Ausgleichsbetrags, bezogen auf die Wertverhältnisse im Zeitpunkt der Enteignung, gebildet hat. Ist die Wertsteigerung bestimmbar, so gilt Absatz 1 entsprechend.“

## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

vergleichbaren Gebieten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt dort zu erzielen wäre, wo keine Aussicht auf städtebauliche Maßnahmen besteht.

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

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

47. § 100 wird wie folgt geändert:

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

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

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

„des Enteigneten oder Enteignungsbegünstigten“.

c) Absatz 4 Satz 1 erhält folgende Fassung:

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

d) Nach Absatz 6 wird folgender Absatz 7 angefügt:

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

47. § 100 wird wie folgt geändert:

a) un verändert

b) un verändert

c) un verändert

d) Nach Absatz 6 **werden** folgende Absätze 7 **und 8** angefügt:

„(7) Sind Miteigentum, grundstücksgleiche Rechte oder Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz ebenso zur Sicherung der Berufs- oder Erwerbstätigkeit des Berechtigten oder zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben geeignet, so können dem Eigentümer diese Rechte anstelle des Ersatzlandes angeboten werden. Der Eigentümer ist in Geld abzufinden, wenn er die ihm nach Satz 1 angebotene Entschädigung ablehnt. § 101 bleibt unberührt.“

## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

**(8) Hat der Eigentümer nach Absatz 1 einen Anspruch auf Ersatzland und beschafft er sich mit Zustimmung des Enteignungsbegünstigten außerhalb des Enteignungsverfahrens Ersatzland oder die in Absatz 7 bezeichneten Rechte selbst, so hat er gegen den Enteignungsbegünstigten einen Anspruch auf Erstattung der erforderlichen Aufwendungen. Der Enteignungsbegünstigte ist nur insoweit zur Erstattung verpflichtet, als er selbst Aufwendungen erspart. Kommt eine Einigung über die Erstattung nicht zustande, so entscheidet die Enteignungsbehörde; für den Bescheid gilt § 122 entsprechend.“**

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

„1. durch Bestellung oder Übertragung von Miteigentum an einem Grundstück, grundstücksgleichen Rechten, Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz, sonstigen dinglichen Rechten an dem zu enteignenden Grundstück oder an einem anderen Grundstück des Enteignungsbegünstigten sowie durch Immobilienfondsanteilscheine im Sinne des § 25 Abs. 5 des Städtebauförderungsgesetzes oder“.

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

„1. durch Bestellung oder Übertragung von Miteigentum an einem Grundstück, grundstücksgleichen Rechten, Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz, sonstigen dinglichen Rechten an dem zu enteignenden Grundstück oder an einem anderen Grundstück des Enteignungsbegünstigten sowie durch Immobilienfondsanteile im Sinne des § 25 Abs. 5 des Städtebauförderungsgesetzes oder“.

**480 a. In § 103 wird nach Satz 2 folgender neuer Satz eingefügt:**

**„Ist dem Antragsteller bei der ersten Enteignung eine Entschädigung für andere Vermögensnachteile gewährt worden, so hat er diese Entschädigung insoweit zurückzugewähren, als die Nachteile aufgrund der Rückenteignung entfallen.“**

48a. § 106 wird gestrichen.

48 a. unverändert

49. § 108 Abs. 3 erhält folgende Fassung:

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

49. § 108 Abs. 3 erhält folgende Fassung:

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

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

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

1. der Entwurf des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 6 ausgelegt *ist* und
2. mit den Beteiligten die Verhandlungen nach § 87 Abs. 2 geführt und die von ihnen gegen den Entwurf des Bebauungsplans fristgemäß

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

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

1. der Entwurf des Bebauungsplans nach § 2 a Abs. 6 ausgelegt **hat** und
2. mit den Beteiligten die Verhandlungen nach § 87 Abs. 2 geführt und die von ihnen gegen den Entwurf des Bebauungsplans fristgemäß



## Entwurf

vorgebrachten Bedenken und Anregungen erörtert worden sind. Die Gemeinde kann in demselben Termin die Verhandlungen nach § 87 Abs. 2 führen und die Bedenken und Anregungen erörtern.

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

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

„§ 109 a

Genehmigungspflicht

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

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

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

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

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

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

„(1 a) Auf Antrag eines Beteiligten hat die Enteignungsbehörde vorab über den Übergang oder die Belastung des Eigentums an dem zu enteignenden Grundstück oder über sonstige durch die Enteignung zu bewirkende Rechtsänderungen zu entscheiden. In diesem Fall hat

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

vorgebrachten Bedenken und Anregungen erörtert worden sind. Die Gemeinde kann in demselben Termin die Verhandlungen nach § 87 Abs. 2 führen und die Bedenken und Anregungen erörtern.

Das Verfahren ist so zu fördern, daß der Enteignungsbeschluß ergehen kann, sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist. **Eine Einigung nach §§ 110 oder 111 kann auch vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans erfolgen.**“

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

„§ 109 a

Genehmigungspflicht

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

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

(3) **unverändert**

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

52. § 111 wird wie folgt geändert:

a) **In Satz 1** wird nach „§ 110 Abs. 2“ eingefügt „und 3“.

b) **Nach Satz 1** wird folgender Satz eingefügt: **„Die Enteignungsbehörde hat anzuordnen, daß dem Berechtigten eine Vorauszahlung in Höhe der zu erwartenden Entschädigung zu leisten ist, soweit sich aus der Einigung nichts anderes ergibt.“**

53. **unverändert**

## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

die Enteignungsbehörde anzuordnen, daß dem Berechtigten eine Vorauszahlung in Höhe der zu erwartenden Entschädigung zu leisten ist.“

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

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

54. In § 113 **werden** nach Absatz 2 folgende Absätze 2 a und 2 b eingefügt:

„(2 a) unverändert

**(2 b) Kann ein Grundstücksteil noch nicht entsprechend Absatz 2 Nr. 4 Buchstabe a bezeichnet werden, so kann der Enteignungsbeschluß ihn aufgrund fester Merkmale in der Natur oder durch Bezugnahme auf die Eintragung in einen Lageplan bezeichnen. Wenn das Ergebnis der Vermessung vorliegt, ist der Enteignungsbeschluß durch einen Nachtragsbeschluß anzupassen.“**

55. § 117 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

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

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

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

55. § 117 wird wie folgt geändert:

- a) **unverändert**

- b) Nach Absatz 1 **werden** folgende Absätze 1 a und 1 b eingefügt:

„(1 a) **unverändert**

**(1 b) Im Falle des § 113 Abs. 2 b ist auf Antrag eines Beteiligten die Ausführungsanordnung zu erlassen, wenn der durch die Enteignung Begünstigte die im Enteignungsbeschluß in Verbindung mit dem Nachtragsbeschluß festgesetzte Geldentschädigung ge-**

## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

**zahlt oder zulässigerweise unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme hinterlegt hat. Der Nachtragsbeschluß braucht nicht unanfechtbar zu sein."**

56. § 121 erhält folgende Fassung:

„§ 121  
Kosten

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

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

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

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

56a. § 122 erhält folgende Fassung:

*In Absatz 1 wird folgende Nr. 4 angefügt:*

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

56. § 121 erhält folgende Fassung:

„§ 121  
Kosten

(1) Der Antragsteller hat die Kosten zu tragen, wenn der Antrag auf Enteignung abgelehnt oder zurückgenommen wird. Wird dem Antrag auf Enteignung stattgegeben, so hat der Entschädigungsverpflichtete die Kosten zu tragen. Wird einem Antrag auf Rückenteignung stattgegeben, so hat der von der Rückenteignung Betroffene die Kosten zu tragen. Wird ein Antrag eines sonstigen Beteiligten abgelehnt oder zurückgenommen, sind diesem die durch die Behandlung seines Antrags verursachten Kosten aufzuerlegen, **wenn sein Antrag offensichtlich unbegründet war.**

(2) Kosten sind die Kosten des Verfahrens und die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung notwendigen Aufwendungen der Beteiligten. Die Gebühren und Auslagen eines Rechtsanwalts oder eines sonstigen Bevollmächtigten sind erstattungsfähig, wenn die Zuziehung eines Bevollmächtigten notwendig war. **Aufwendungen für einen Bevollmächtigten, für den Gebühren und Auslagen gesetzlich nicht vorgesehen sind, können nur bis zur Höhe der gesetzlichen Gebühren und Auslagen der Rechtsanwälte erstattet werden.**

(3) **unverändert**

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

56a. § 122 Abs. 1 Nr. 2 erhält folgende Fassung:

**„2. aus nicht mehr anfechtbarem Enteignungsbeschluß wegen der zu zahlenden Geldentschädigung oder einer Ausgleichszahlung;“.**

## Entwurf

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

„TEIL V a  
Härteausgleich

## § 122 a

*Härteausgleich bei Enteignung, Umlegung und Ausübung des limitierten Vorkaufsrechts*

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

(2) Der Härteausgleich kann gewährt werden

1. einem Eigentümer, der ein Grundstück durch eine Maßnahme aufgrund dieses Gesetzes gegen Entschädigung verloren oder zur Vermeidung einer solchen Maßnahme gegen Entgelt an die Gemeinde übereignet hat, wenn die Entschädigung oder das Entgelt in Anwendung des § 96 a bemessen worden ist; dies gilt auch in den Fällen des § 28 a;
2. einem Inhaber eines dinglichen Rechts, das zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks berechtigt, wenn sinngemäß die Voraussetzungen der Nummer 1 vorliegen;
3. einem Mieter oder Pächter, wenn das Miet- oder Pachtverhältnis mit Rücksicht auf die Durchführung eines Bebauungsplans nach den in § 39 g bezeichneten Vorschriften aufgehoben oder nach § 86 Abs. 1 Nr. 3 entzogen worden ist.

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

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

## § 122 b

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

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

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

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

„TEIL V a  
Härteausgleich

## § 122 a

**Allgemeine Voraussetzungen für die Gewährung eines Härteausgleichs**

(1) Zur Vermeidung oder zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile, die für den Betroffenen in seinen persönlichen Lebensumständen, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, eine besondere Härte bedeuten und für die eine Ausgleichs- oder Entschädigungsleistung nicht zu gewähren ist und die auch nicht durch sonstige Maßnahmen ausgeglichen werden, soll die Gemeinde **in den Fällen des § 122 b** auf Antrag einen Geldausgleich gewähren, soweit es **die** Billigkeit **erfordert** (Härteausgleich).

(2) 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.

## § 122 b

Härteausgleich bei **Aufhebung, Enteignung, Kündigung** und vorübergehender Unbenutzbarkeit oder Räumung von Miet- und Pachtraum

(1) **Ein** Härteausgleich kann gewährt werden  
**1. einem Mieter oder Pächter, wenn das Miet- oder Pachtverhältnis mit Rücksicht auf die**

## Entwurf

1. einer gekündigten Vertragspartei, wenn ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt, baulich verändert oder modernisiert werden muß, oder wenn nach den Festsetzungen des Bauungsplans für ein unbebautes Grundstück eine andere Nutzung vorgesehen ist, und wenn aus einem dieser Gründe das Miet- oder Pachtverhältnis durch Kündigung beendet worden ist; entsprechendes gilt, wenn ein Miet- oder Pachtverhältnis mit Rücksicht auf die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch Vereinbarung der Beteiligten vorzeitig beendet wird und die Gemeinde bestätigt hat, daß die Beendigung des Rechtsverhältnisses im Hinblick auf die alsbaldige Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen geboten ist;
2. einer Vertragspartei, wenn ohne Beendigung des Rechtsverhältnisses die vermieteten oder verpachteten Räume ganz oder teilweise vorübergehend unbenutzbar sind und die Gemeinde bestätigt hat, daß dies durch die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen bedingt ist;
3. einem Mieter oder Pächter für die Umzugskosten, die dadurch entstehen, daß er nach der Räumung seiner Wohnung vorübergehend anderweitig untergebracht worden ist und später ein neues Miet- oder Pachtverhältnis in dem Gebiet begründet wird, sofern dies im Sozialplan vorgesehen ist.

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

(3) § 122 a Abs. 3 findet Anwendung."

58. Die Überschrift des Sechsten Teils erhält folgende Fassung:

## „SECHSTER TEIL

## Erschließung und Ausgleichsbeträge“

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

## „Erster Abschnitt

## Allgemeine Vorschriften über die Erschließung“

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

**Durchführung städtebaulicher Maßnahmen nach den in § 39 g bezeichneten Vorschriften aufgehoben oder nach den Vorschriften des Fünften Teils enteignet worden ist;**

2. einer gekündigten Vertragspartei, wenn die Kündigung zur Durchführung eines nach den Vorschriften des Abschnitts 1 a des Dritten Teils angeordneten Gebots erforderlich ist; dies gilt auch, wenn von dem Ausspruch eines Gebots abgesehen wird, weil der Eigentümer sich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die entsprechende Maßnahme durchzuführen; dies gilt entsprechend, wenn ein Miet- oder Pachtverhältnis vorzeitig durch Vereinbarung der Beteiligten beendet wird und die Gemeinde bestätigt hat, 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.

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

58. unverändert

59. unverändert

- 59a. In § 126 Abs. 1 erhält Nummer 1 folgende Fassung:

„1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und“.

## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

60. Nach § 135 wird folgender Dritter Abschnitt eingefügt:
- „Dritter Abschnitt  
Ausgleichsbeträge  
  
§ 135 a  
Ausgleichsbeträge
- (1) Der Eigentümer eines Grundstücks in einem Gebiet für das die Gemeinde einen Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt hat, hat an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag beträgt 50 vom Hundert der in § 96 a Abs. 3 und 4 bezeichneten Werterhöhungen.*
- (2) Auf den Ausgleichsbetrag sind anzurechnen*
1. Vorteile oder Werterhöhungen des Grundstücks, die bereits bei einer Ausgleichsleistung in einem Umlegungsverfahren oder einer Entschädigung in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind und
  2. Leistungen des Eigentümers als Teil des Erwerbspreises nach § 89 Abs. 5 Satz 2.
- Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Sechsten Teil und von Beiträgen auf Grund landesrechtlicher Vorschriften bleibt unberührt. Erhebt die Gemeinde Erschließungsbeiträge oder Beiträge auf Grund von Landesrecht, so sind diese auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen.*
- (3) Der Ausgleichsbetrag entsteht nach Verwirklichung einer dem Bebauungsplan entsprechenden baulichen oder sonstigen Nutzung. Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an. Ausgleichspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Zustellung des Bescheids Eigentümer ist. Der Betrag wird einen Monat nach Zustel-*
- 59b. In § 127 Abs. 2 werden nach Nummer 3 folgende Nummern 4 und 5 angefügt:
- „4. Kinderspielplätze innerhalb der Baugebiete;  
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.“
- 59c. § 134 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 1 erhält Satz 3 folgende Fassung:  
„Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.“
  - b) In Absatz 2 wird folgender Satzteil angefügt:  
„im Falle des Absatzes 1 Satz 3 auf dem Wohnungs- oder dem Teileigentum.“
60. Nach § 135 wird folgender Dritter Abschnitt eingefügt:
- „Dritter Abschnitt  
Ausgleichsbeträge  
  
§ 135 a  
Ausgleichsbeträge für Grundstücke,  
Erhebungsbereich und Bemessung
- (1) Die Gemeinde hat in einem Gebiet, für das sie einen Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt hat, Ausgleichsbeträge für Grundstücke zu erheben.**
- (2) Der Ausgleichspflicht unterliegt ein Grundstück, für das sich infolge der Entwicklung oder Neugestaltung des Gebiets eine Wertsteigerung ergibt; die Wertsteigerung besteht aus dem Unterschied zwischen dem Endwert (§ 135 c) und dem Anfangswert (§ 135 b). Der Ausgleichsbetrag beträgt 50 vom Hundert dieser Wertsteigerung; er ist in Geld zu entrichten.**
- (3) Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für Grundstücke, die im Geltungsbereich einer Satzung nach § 34 Abs. 2 Satz 2 liegen, wenn für das Grundstück vor Erlass der Satzung eine bauliche Nutzung nach § 34 nicht zulässig war.**
- (4) Wird von den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Ausnahme oder eine Befreiung nach § 31 erteilt und erfährt das Grundstück dadurch eine Wertsteigerung, so ist an die Gemeinde gesondert ein Ausgleichsbetrag in Höhe der Wertsteigerung zu entrichten, die im Zeitpunkt der Erteilung eingetreten ist.**

## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

lung des Bescheids fällig. Die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit fremden oder eigenen Mitteln zu erfüllen. Sie soll den zur Finanzierung der Neubebauung erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor einem zur Sicherung ihres Tilgungsdarlehens bestellten Grundpfandrecht einräumen. Die Gemeinde hat den Eigentümer in dem Bescheid auf die Möglichkeit, den Ausgleichsbetrag in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, hinzuweisen.

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

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

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

## § 135 b

## Anfangswert

(1) Anfangswert ist der Verkehrswert, den das Grundstück hätte, wenn eine Entwicklung oder Neugestaltung des Gebiets weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.

(2) In Gebieten nach § 34 ist Anfangswert der Verkehrswert, den das Grundstück ohne Vorbereitung, Aufstellung oder Durchführung eines Bauleitplans sowie die Aussicht darauf hätte.

(3) In Gebieten, in denen sich kein von dem innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert abweichender Verkehrswert gebildet hat, ist als Anfangswert der Verkehrswert maßgebend, der in vergleichbaren Gebieten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt dort zu erzielen wäre, wo keine Aussicht auf die Entwicklung oder Neugestaltung besteht (Wert des begünstigten Agrarlandes).“

## § 135 c

## Endwert

(1) Endwert ist der Verkehrswert des Grundstücks in dem Zeitpunkt, in dem die nach dem

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

Bebauungsplan vorgesehene bauliche oder sonstige Nutzung in dem Gebiet, in Teilen des Gebiets oder gesondert für einzelne Grundstücke zulässig wird. Dabei ist zu unterstellen,

1. daß im Zusammenhang mit der Entwicklung oder Neugestaltung des Gebiets für das Grundstück Beiträge nach bundes- und landesrechtlichen Vorschriften zur Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung der für die Zulässigkeit eines Vorhabens erforderlichen Erschließungsanlagen noch zu entrichten sind (beitragspflichtiges Grundstück) und
2. daß der Ausgleichsbetrag bereits gezahlt ist.

(2) Wenn im Zusammenhang mit der Entwicklung oder Neugestaltung des Gebiets die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nicht erforderlich ist, ist der Endwert abweichend von Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 der Verkehrswert eines Grundstücks, für das Beiträge nicht zu entrichten sind (beitragsfreies Grundstück).

#### § 135 d

##### Bewertungsansatz und Wertermittlungszeitpunkt

(1) Anfangswert und Endwert sind jeweils Verkehrswerte des unbebauten Grundstücks; ist ein Grundstück bebaut, so sind Anfangswert und Endwert jeweils die Verkehrswerte, die das Grundstück hätte, wenn es unbebaut wäre. Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen bleiben außer Betracht.

(2) Anfangswert und Endwert sind auf denselben Zeitpunkt zu beziehen; maßgebend ist der in § 135 c Abs. 1 Satz 1 bezeichnete Zeitpunkt. Die Gemeinde macht diesen Zeitpunkt ortsüblich bekannt.

#### § 135 e

##### Verhältnis zu Beiträgen

(1) Die Erhebung von Beiträgen nach bundes- und landesrechtlichen Vorschriften zur Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung der für die Zulässigkeit eines Vorhabens erforderlichen Erschließungsanlagen bleibt unberührt; dies gilt unabhängig davon, ob diese Beiträge vor oder nach der Erhebung des Ausgleichsbetrags erhoben werden.

(2) Erhebt die Gemeinde Beiträge für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 vor der Erhebung des Ausgleichsbetrags, so ist auf den Ausgleichsbetrag die Hälfte der Beiträge anzurechnen; ein Ausgleichsbetrag wird nicht erhoben, wenn er weniger als die Hälfte der Beiträge betragen würde. Werden Beiträge nach der Erhebung des Ausgleichsbetrags erhoben, so ist die Hälfte der Beiträge mit dem Ausgleichsbetrag zu verrechnen.



(3) Absatz 2 ist entsprechend anzuwenden, wenn Teilbeiträge oder Vorauszahlungen auf den Beitrag geleistet, eine Ablösung aufgrund einer Vereinbarung vorgenommen oder Beiträge erlassen wurden.

#### § 135 f

##### Anzurechnende Wertsteigerungen und Leistungen

(1) Hat der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen, die er auf seinem Grundstück getätigt hat, zur Wertsteigerung seines Grundstücks im Sinne des § 135 a Abs. 2 beigetragen, so sind ihm die gewöhnlichen Kosten der Aufwendungen auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen, soweit es sich nicht um Kosten für Erschließungsmaßnahmen im Sinne des Absatzes 2 handelt. Die Kosten sind auf den in § 135 c Abs. 1 Satz 1 bezeichneten Zeitpunkt zu beziehen. Eine Anrechnung findet auch bei einer Wertsteigerung statt, die bereits bei einer Enteignung, insbesondere im Rahmen des § 93 Abs. 3 Satz 1 berücksichtigt worden ist.

(2) Werden für eigene Rechnung von dem Eigentümer oder einem Dritten mit Zustimmung der Gemeinde Erschließungsmaßnahmen durchgeführt, für die Beiträge der in § 135 e Abs. 1 bezeichneten Art erhoben werden können, so bestimmt sich insoweit der Endwert nach § 135 c Abs. 1. Auf den Ausgleichsbetrag ist die Hälfte der Beiträge für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 anzurechnen, die für das Grundstück zu zahlen wären, wenn die Erschließungsmaßnahme nicht von dem Eigentümer oder dem Dritten durchgeführt worden wäre; die Höhe der Beiträge kann nach den Grundsätzen des § 130 Abs. 1 Satz 2 ermittelt werden.

#### § 135 g

##### Ausgleichspflichtiger

(1) Ausgleichspflichtig ist aufgrund persönlicher öffentlich-rechtlicher Leistungspflicht derjenige, der im Zeitpunkt der Zustellung des Bescheids nach § 135 h Abs. 2 Satz 1 Eigentümer des Grundstücks ist; die Forderung der Gemeinde genießt keinen Vorrang im Konkurs- und im Zwangsversteigerungsverfahren. Mehrere Ausgleichspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil ausgleichspflichtig.

(2) Wird ein Grundstück nach der Festsetzung des Ausgleichsbetrags (§ 135 h Abs. 1 Satz 2) durch Rechtsgeschäft veräußert, so ist der Veräußerer ausgleichspflichtig.

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

## § 135 h

**Ermittlung, Festsetzung, Entstehung  
und Erhebung des Ausgleichsbetrags**

(1) Die Ausgleichspflicht entsteht nach der Bekanntmachung des in § 135 c Abs. 1 Satz 1 bezeichneten Zeitpunkts. Die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag nach diesem Zeitpunkt alsbald zu ermitteln und festzusetzen (Festsetzung des Ausgleichsbetrags) und ihn dem Eigentümer durch rechtsmittelfähigen Bescheid mitzuteilen. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Eigentümer Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben; er ist darauf hinzuweisen, daß er innerhalb der Frist eine Erörterung der nach § 135 f anrechenbaren Wertsteigerungen und Leistungen sowie der für die Wertermittlung des Einzelgrundstücks maßgebenden besonderen Verhältnisse verlangen und in die Karte der Anfangs- und Endwerte nach § 135 k Einsicht nehmen kann. Die Festsetzung des Ausgleichsbetrags wirkt für und gegen die Rechtsnachfolger des Eigentümers.

(2) Die Gemeinde erhebt den zu zahlenden Ausgleichsbetrag durch Bescheid (Erhebung des Ausgleichsbetrags) nach Verwirklichung einer dem Bebauungsplan, im Falle des § 135 a Abs. 3 der satzungsgemäßen Nutzung und in den Fällen des § 135 a Abs. 4 der Ausnahme oder der Befreiung entsprechenden baulichen oder sonstigen Nutzung des Grundstücks; dies gilt auch bei nur teilweiser Verwirklichung dieser zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung. Die Nutzung gilt bereits dann als verwirklicht, wenn die bauliche oder sonstige Anlage genutzt werden kann oder mit ihrer Benutzung begonnen wird.

(3) Im Einvernehmen mit dem Eigentümer kann die Gemeinde den zu zahlenden Ausgleichsbetrag nach der Bekanntmachung des in § 135 c Abs. 1 Satz 1 bezeichneten Zeitpunkts und nach der Festsetzung des Ausgleichsbetrags bereits vor der Verwirklichung einer baulichen oder sonstigen Nutzung erheben (vorzeitige Erhebung). Die Gemeinde soll den Ausgleichsbetrag vorzeitig erheben, wenn der Eigentümer hieran ein berechtigtes Interesse hat. Ist die Höhe des Ausgleichsbetrags bereits vor der Bekanntmachung des in § 135 c Abs. 1 Satz 1 bezeichneten Zeitpunkts mit hinreichender Sicherheit zu ermitteln, so finden die Vorschriften des Absatzes 1 über die Festsetzung und der Sätze 1 und 2 über die vorzeitige Erhebung bereits vor der Bekanntmachung Anwendung; abweichend von Absatz 1 Satz 2 soll die Gemeinde den Ausgleichsbetrag vor dem in § 135 c Abs. 1 Satz 1 bezeichneten Zeitpunkt festsetzen, wenn der Eigentümer hieran ein berechtigtes Interesse hat. Der Bescheid über die vorzeitige Erhebung tritt an die Stelle des Bescheids nach Absatz 2.

(4) In den Fällen des § 135 g Abs. 2 erhebt die Gemeinde durch Bescheid den Ausgleichsbetrag abweichend von den Absätzen 2 und 3 nach Eintritt der Rechtswirksamkeit des Veräußerungsvertrags; die Vorschrift des § 135 i Abs. 2 über das Tilgungsdarlehen findet keine Anwendung.

#### § 135 i

Fälligkeit, Tilgungsdarlehen,  
Absehen von der Erhebung, Stundung und Erlaß

(1) Der zu zahlende Ausgleichsbetrag wird einen Monat nach der Zustellung des Erhebungsbescheids fällig.

(2) Die Gemeinde hat den zu zahlenden 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. Sie soll auf Antrag den Grundpfandrechten, die zur Finanzierung des Erwerbs eines Grundstücks zum Zwecke der Bebauung oder zur Finanzierung der Bebauung, Modernisierung oder Instandsetzung bestellt werden, den Vorrang vor einem zur Sicherung ihres Tilgungsdarlehens bestellten Grundpfandrecht einräumen. Bei der Entscheidung über den nach Satz 2 gestellten Antrag soll die Gemeinde berücksichtigen, daß die Sicherheit des Tilgungsdarlehens nicht gefährdet wird. Die Gemeinde hat den Eigentümer in dem Bescheid auf die Möglichkeit der Umwandlung des zu zahlenden Ausgleichsbetrags in ein Tilgungsdarlehen und der Vorrangseinräumung hinzuweisen.

(3) Im Einzelfall kann die Gemeinde von der Erhebung des Ausgleichsbetrags oder der Tilgungs- und Zinsleistungen für das Tilgungsdarlehen nach Absatz 2 ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Die Freistellung nach Satz 1 kann bereits vor Entstehung der Ausgleichspflicht vorgesehen werden.

(4) Im übrigen finden die landesrechtlichen Vorschriften für kommunale Beiträge einschließlich der Bestimmungen über die Stundung und den Erlaß entsprechende Anwendung.

(5) Die Gemeinde kann mit Zustimmung der Landesregierung oder der von ihr bestimmten Stelle vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags beschließen, daß von der Erhebung eines Ausgleichsbetrags in Gebieten oder in Teilen von Gebieten abgesehen wird, wenn die erzielbaren Einnahmen geringfügig sind und den Verwaltungsaufwand nicht rechtfertigen.

#### § 135 j

Vorauszahlung auf den Ausgleichsbetrag

Wenn ein Vorhaben nach § 33 genehmigt wird, kann die Gemeinde vom Eigentümer eine

## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

Vorauszahlung bis 50 vom Hundert der in diesem Zeitpunkt vorhandenen Wertsteigerung im Sinne des § 135 a Abs. 2 Satz 1 verlangen.

## § 135 k

## Karte der Anfangs- und Endwerte

(1) Die Gemeinde trägt die ermittelten Anfangs- und Endwerte vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags in eine Karte des Erhebungsgebiets ein. Auf der Karte ist zu vermerken, daß nach Maßgabe des § 135 f Anrechnungen auf die sich aus der Karte ergebenden Wertsteigerungen erfolgen können. Von einer Eintragung der Anfangs- und Endwerte in eine Karte kann abgesehen werden, wenn der mit der Karte verfolgte Unterrichtszweck auch auf andere Weise sichergestellt werden kann.

(2) Die Gemeinde hat Personen, die zur Zahlung eines Ausgleichsbetrags für ein in dem Erhebungsgebiet gelegenes Grundstück verpflichtet sind oder ein sonstiges berechtigtes Interesse nachweisen, auf Verlangen Einsicht in die Karte zu gewähren. Die Karte und ihr Inhalt haben keine bindende Wirkung.

## § 135 b

## Ausgleichsbetrag des Veranlassers

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

(2) Bei einem Betrieb, der in einem Gebiet liegt, in dem Ausgleichsbeträge nach § 135 a erhoben werden, darf der Inhaber zu einem Ausgleichsbetrag nach Absatz 1 nur insoweit herangezogen werden, als der Vorteil den nach § 135 a erhobenen Ausgleichsbetrag übersteigt.

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

## § 135 l

## Ausgleichsbetrag des Veranlassers

(1) Haben städtebauliche Maßnahmen die Beseitigung oder Minderung städtebaulich nachteiliger Auswirkungen zur Folge, die von Einwirkungen eines oder mehrerer Betriebe auf das Gebiet ausgehen, und gewinnt der einzelne Betrieb durch die städtebaulichen Maßnahmen einen Vorteil, kann die Gemeinde vom Inhaber des Betriebs einen Ausgleichsbetrag in Höhe des Vorteils erheben. Als Vorteil gilt insbesondere die Wertsteigerung des Betriebs oder die Ersparnis eigener Aufwendungen, die erforderlich geworden wären, um die städtebaulich nachteiligen Auswirkungen zu beseitigen oder zu mindern. Nach § 44 a Abs. 2 zu zahlende Entschädigungen sind anzurechnen.

(2) Liegt ein Betrieb in einem Gebiet, in dem Ausgleichsbeträge (§ 135 a) erhoben wurden, und wird bei der Ermittlung des Vorteils nach Absatz 1 die Wertsteigerung des Grundstücks einbezogen, ist die Wertsteigerung des Grundstücks, die bei der Bemessung des Ausgleichsbetrags nach § 135 a Abs. 2 Satz 1 zugrunde gelegt wurde, von dem nach Absatz 1 ermittelten Vorteil abzuziehen.

(3) Der Ausgleichsbetrag nach Absatz 1 entsteht in dem Zeitpunkt, in dem der Vorteil eingetreten ist. Auf die Erhebung des Ausgleichsbetrags finden § 135 g Abs. 1 Satz 1, § 135 h und § 135 i entsprechend Anwendung.

## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

(4) Die Gemeinde kann unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls mit dem Ausgleichspflichtigen eine Vereinbarung über den Ausgleichsbetrag treffen.

## § 135 m

## Ermächtigungen

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

1. die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge;
2. die Ermittlung des Vorteils nach § 135 l;
3. die Festsetzung und Erhebung der Ausgleichsbeträge und Vorauszahlungen nach §§ 135 a bis 135 l;
4. die Anrechnung von Beiträgen, Wertsteigerungen und Leistungen;
5. die Bedingungen der Tilgungsdarlehen nach § 135 i, insbesondere die Zins- und Tilgungsverpflichtungen.“

61. § 141 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

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

61. Der Siebente Teil erhält folgende Fassung:

## „SIEBENTER TEIL

## Ermittlung von Grundstückswerten

## Erster Abschnitt

## Gutachterausschüsse

## § 136

## Aufgaben des Gutachterausschusses

(1) Der Gutachterausschuß hat über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken ein Gutachten zu erstatten, wenn

1. die Eigentümer, die ihnen gleichstehenden Berechtigten (§ 145 Abs. 2), Nießbraucher, Gläubiger einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert eines Grundstücks von Bedeutung ist,
  2. die für den Vollzug dieses Gesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes zuständigen Behörden bei der Erfüllung der Aufgaben nach diesen Gesetzen,
  3. die für die Feststellung der Entschädigung für ein Grundstück oder ein Recht an Grundstücken aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden,
  4. Gerichte und Justizbehörden oder
  5. Kaufbewerber und Bewerber um eine Dienstbarkeit, solange sie mit dem Eigentümer in ernsthaften Verhandlungen stehen,
- es beantragen.

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

(2) Der Gutachterausschuß hat die Bodenrichtwerte zu ermitteln (§ 143 b).

(3) Der Gutachterausschuß kann auf Antrag eines nach Absatz 1 Nrn. 2 bis 4 Antragsberechtigten Gutachten über Analysen des Grundstücksmarkts, insbesondere die Bedeutung einzelner wertbildender Faktoren und über die Methodik der Wertermittlung erstatten, auch wenn eine Wertermittlung für ein Grundstück nicht stattfindet.

(4) Der Gutachterausschuß kann bei einer Enteignung, im Falle von Übernahmeansprüchen oder bei Nutzungsbeschränkungen aufgrund dieses Gesetzes oder nach anderen Vorschriften auf Antrag eines Antragsberechtigten außer Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstatten.

(5) Die Landesregierungen oder die von ihnen bestimmten Stellen können dem Gutachterausschuß weitere Aufgaben übertragen.

(6) Eine Abschrift des Gutachtens über den Wert eines einzelnen Grundstücks oder eines Rechts an einem Grundstück ist dem Eigentümer des Grundstücks oder dem Inhaber des Rechts zu übersenden. Gutachten können ganz oder teilweise anderen Personen zur Kenntnis gebracht werden, soweit sie ein berechtigtes Interesse haben und keine berechtigten Interessen anderer beeinträchtigt werden. Der Eigentümer des Grundstücks oder der Inhaber des Rechts ist vorher zu hören.

#### § 137

##### Gutachterausschuß und Geschäftsstelle

(1) Die Gutachten werden durch selbständige Gutachterausschüsse erstattet, die für den Bereich einer kreisfreien Stadt oder eines Landkreises gebildet werden. Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß Gutachterausschüsse im Einzelfall bei kreisangehörigen Gemeinden verbleiben oder eingerichtet werden, wenn die Erfüllung ihrer Aufgaben gewährleistet ist.

(2) Zur Vorbereitung seiner Arbeit bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle bei einer Behörde. Die Landesregierungen können die Aufgaben der Geschäftsstelle dem örtlich zuständigen Kataster- und Vermessungsamt oder einer anderen vorhandenen kommunalen oder staatlichen Einrichtung übertragen, die über fachkundiges Personal verfügt und der die für die Wertermittlung erforderlichen Unterlagen zur Verfügung stehen.

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

## § 137 a

## Oberer Gutachterausschuß

(1) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß für den Bereich einer oder mehrerer höherer Verwaltungsbehörden ein Oberer Gutachterausschuß gebildet wird, der auf Antrag eines Gerichts Obergutachten zu erstatten hat, wenn das Gutachten eines Gutachterausschusses vorliegt.

(2) Der Obere Gutachterausschuß hat sich zur Vorbereitung seiner Arbeit der Verwaltung einer vorhandenen staatlichen Einrichtung als Geschäftsstelle zu bedienen; die Geschäftsstelle des örtlich zuständigen Gutachterausschusses wirkt dabei mit. Das Nähere regelt die Rechtsverordnung nach Absatz 1.

(3) Die Landesregierungen oder die von ihnen bestimmten Stellen können dem Oberen Gutachterausschuß weitere Aufgaben übertragen.

## § 138

## Zusammensetzung der Gutachterausschüsse

(1) Der Gutachterausschuß und der Obere Gutachterausschuß bestehen aus jeweils einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Sie werden in der durch Rechtsverordnung nach § 141 bestimmten Besetzung tätig.

(2) Die Gutachter werden von der höheren Verwaltungsbehörde auf vier Jahre bestellt; die Bestellung kann wiederholt werden.

(3) Die Gutachter sind verpflichtet, die durch ihre Tätigkeit zu ihrer Kenntnis gelangenden persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten geheimzuhalten.

## § 139

## Unabhängigkeit und Sachkunde

(1) Die Gutachter haben ihre Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Sie sind an Weisungen nicht gebunden.

(2) Zu Gutachtern dürfen nur Personen bestellt werden, die in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind; unter ihnen sollen sich Personen mit besonderer Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebiete des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses befinden. Insbesondere bei der Ermittlung von Richtwerten sollen auch Bedienstete der örtlichen Finanzämter mit besonderer Sachkunde für die steuerliche Bewertung als Gutachter mitwirken.

(3) Der Vorsitzende und die weiteren Gutachter dürfen nicht mit der Verwaltung des

## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands, auf die sich die Wertermittlung bezieht oder hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaften, für deren Bereich der Gutachterausschuß gebildet ist, befaßt sein.

(4) Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er an dem Grundstück wirtschaftlich interessiert ist. Das gleiche gilt, wenn der Ausschließungsgrund bei dem Ehegatten oder bei einer Person vorliegt, mit welcher der Auszuschließende in gerader Linie verwandt oder verschwägert, in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert oder deren gesetzlicher Vertreter oder Bevollmächtigter er ist. Eine Verbindung durch Adoption steht der Verwandtschaft gleich. Ein Gutachter ist von der Mitwirkung auch ausgeschlossen, wenn er in anderer als öffentlicher Eigenschaft entweder in der Angelegenheit ein Gutachten abgegeben hat oder sonst in anderer als öffentlicher Eigenschaft tätig geworden oder bei jemandem beschäftigt ist, der am Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

## § 140

## Auskunfts- und Vorlagepflicht

(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 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 Grundstücken 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.

(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.

## § 141

## Organisation und Verfahren

(1) Die Einzelheiten der Organisation und des Verfahrens der Gutachterausschüsse, der Oberen Gutachterausschüsse und ihrer Ge-



## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

schäftsstellen werden von den Landesregierungen durch Rechtsverordnung geregelt. Die Rechtsverordnung soll insbesondere regeln

1. die Auswahl und Zahl der Gutachter, die im Einzelfall mitwirken,
2. die Voraussetzungen, unter denen ein Gutachter vorzeitig abberufen werden kann,
3. die Aufgaben, die von den Gutachterausschüssen im Einzelfall für bestimmte Fallgruppen oder allgemein auf ihre Vorsitzenden oder auf ihre Geschäftsstellen übertragen werden können,
4. die Vertretung der Gutachterausschüsse vor Behörden und Gerichten zur mündlichen Erläuterung der Gutachten,
5. die Entschädigung für die Mitglieder der Gutachterausschüsse.

(2) Die Aufbringung der Kosten richtet sich nach Landesrecht.

## Zweiter Abschnitt

## Wertermittlung

## § 142

## Verkehrswert

(1) Der Gutachterausschuß ermittelt den gemeinen Wert (Verkehrswert). Dabei sind insbesondere Vorschriften über die Berücksichtigung oder Nichtberücksichtigung bestimmter Umstände zu beachten.

(2) 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.

(3) In den Gutachten über den Verkehrswert bebauter Grundstücke ist neben dem Gesamtwert des Grundstücks der Wert des Grund und Bodens mit dem Wert anzugeben, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

## § 143

## Wirkung der Gutachten

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

## § 143 a

## Kaufpreissammlungen

(1) 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, ist von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden. Dies gilt auch für das Angebot und für 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 und den Grenzregelungsbeschluß sowie für den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

(2) Bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind Kaufpreissammlungen einzurichten und zu führen. Die Kaufverträge sind nach Weisung der Gutachterausschüsse bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse auszuwerten. Dabei sind auch die Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Grundstücks zu erfassen und in Beziehung zum bezahlten Kaufpreis zu setzen. Das Ergebnis der Auswertung ist in die Kaufpreissammlung zu übernehmen. Soweit anzunehmen ist, daß ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse die Höhe der vereinbarten Kaufpreise beeinflussen, sind die Kaufpreise in den Sammlungen unter Hinweis auf diese Umstände zu kennzeichnen.

(3) Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise sind nach Weisung der Gutachterausschüsse die für die Wertermittlung wesentlichen Daten, insbesondere Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Bewirtschaftungsdaten und Liegenschaftszinssätze nach der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

(4) Die Kaufpreissammlung ist dem Finanzamt zugänglich zu machen.

## § 143 b

## Bodenrichtwerte und Übersichten

(1) Aufgrund der Kaufpreissammlungen sind jeweils zum Ende jeden Kalenderjahres für das Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für begünstigtes Agrarland und für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

(2) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß für bestimmte Gebiete Bodenrichtwerte jeweils zum Ende jeden zweiten Jahres zu ermitteln sind.

(3) Ist in einem Gebiet seit der letzten Ermittlung von Bodenrichtwerten ein Bebauungsplan in Kraft getreten oder hat sich die Qualität der Grundstücke in dem Gebiet durch andere Maßnahmen geändert, so sind bei der darauf folgenden Ermittlung von Bodenrichtwerten für diese Grundstücke die Bodenrichtwerte nach den geänderten Qualitätsmerkmalen, auch bezogen auf die Wertverhältnisse im Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung der Einheitsbewertung des Grundbesitzes, zu ermitteln und dem Finanzamt mitzuteilen.

(4) Die Bodenrichtwerte sind jeweils nach ihrer Ermittlung in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen und der höheren Verwaltungsbehörde sowie dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte sind von der höheren Verwaltungsbehörde Übersichten über die Bodenrichtwerte, gegliedert nach Orten, typischem Entwicklungszustand und Art der Nutzung der Grundstücke ihres Bereichs, zusammenzustellen und zu veröffentlichen. Ist ein Oberer Gutachterausschuß gebildet, so kann von der Landesregierung bestimmt werden, daß dieser an die Stelle der höheren Verwaltungsbehörde tritt.

(5) Jedermann kann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses über die Bodenrichtwerte und von der höheren Verwaltungsbehörde, gegebenenfalls vom Oberen Gutachterausschuß, über den Inhalt der Übersichten Auskunft verlangen.

## § 144

## Ermächtigungen

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte,
2. die Ableitung wesentlicher Daten für die Wertermittlung (§ 143 a Abs. 3) sowie deren Fortschreibung und Veröffentlichung,
3. die Zusammenfassung der Übersichten über die Bodenrichtwerte (§ 143 b Abs. 4) sowie deren Veröffentlichung für die Länder und das Bundesgebiet.

(2) Die Landesregierungen regeln durch Rechtsverordnung

1. die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlungen,
2. die Ermittlung der Bodenrichtwerte und die Anlage der Übersichten nach § 143 b Abs. 4.“

## Entwurf

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

## „TEIL VII a

Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

## § 144 a

## Abstimmung von Maßnahmen

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

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

## § 144 b

## Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

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

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

## § 144 c

## Bauleitplanung und Flurbereinigung

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

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

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

## „TEIL VII a

Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

## § 144 a

## u n v e r ä n d e r t

## § 144 b

## Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

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

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

## § 144 c

## Bauleitplanung und Flurbereinigung

(1) Ist eine Flurbereinigung 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.

## Entwurf

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

## § 144 d

## Ersatzlandbeschaffung

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

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

## § 144 e

Ersatzlandbeschaffung durch  
Siedlungsunternehmen

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

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

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

(2) unverändert

## § 144 d

unverändert

## § 144 e

unverändert

## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

## § 144 f

## § 144 f

Flurbereinigung aus Anlaß einer  
städtebaulichen Maßnahme

unverändert

(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 Flurbereinigungs-gesetzes 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 Flurbereinigungs-gesetzes) in Kraft getreten sein. Die Gemeinde ist Träger des Unternehmens im Sinne des § 88 des Flurbereinigungs-gesetzes. Die höhere Verwaltungsbehörde ist zuständige Behörde im Sinne des § 88 Nr. 3 des Flurbereinigungs-gesetzes. § 88 Nr. 9 des Flurbereinigungs-gesetzes findet keine Anwendung.

(2) Die vorzeitige Ausführung des Flurbereini-gungsplans nach § 63 des Flurbereinigungs-gesetzes kann bereits angeordnet werden, wenn der Flurbereinigungsplan bekanntgegeben ist.

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

62 0a. In § 146 ist das Wort „und“ vor den Worten „der Weinbau“ durch ein Komma zu ersetzen; nach den Worten „der Weinbau“ sind der Punkt durch ein Komma zu ersetzen und sodann die Worte „die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.“ anzufügen.

62 0b. § 147 wird wie folgt geändert:

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

„(1 a) Durch Landesgesetz können Aufgaben der Gemeinden nach diesem Gesetz oder dem Städtebauförderungsgesetz auf Samtge-meinden, Verbandsgemeinden oder ver-gleichbare gesetzliche Zusammenschlüsse von Gemeinden, denen nach Landesrecht örtliche Selbstverwaltungsaufgaben der Gemeinde obliegen, übertragen werden. In dem Landes-gesetz ist zu regeln, wie die Gemeinden an der Aufgabenerfüllung mitwirken.“

## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

## b) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung die nach diesem Gesetz den höheren Verwaltungsbehörden zugewiesenen Aufgaben auf eine andere staatliche Behörde, Landkreise oder kreisfreie Gemeinden übertragen.“

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

## „§ 155 a

## Vollziehung von Verwaltungsakten

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

## § 155 b

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen von Satzungen

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

63. § 156 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 wird folgende Nummer 4 angefügt:

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

b) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

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

62a. Nach § 155 wird folgender § 155 a eingefügt:

## „§ 155 a

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen von Satzungen

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes beim Zustandekommen von Satzungen nach diesem Gesetz ist unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten der Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung der Satzung verletzt worden sind. Bei der Veröffentlichung der Satzung ist auf die Rechtsfolgen nach Sätzen 1 und 2 hinzuweisen. **Die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans hinsichtlich der Berücksichtigung der sozialen Belange bestimmt sich allein nach § 1 Abs. 5 und 6, hinsichtlich der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung allein danach, ob das Verfahren nach § 2 a Abs. 6 eingehalten worden ist.“**

63. unverändert

## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

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

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

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

- a) In Satz 1 wird nach „Landgericht“ eingefügt  
„, Kammer für Baulandsachen,“.
- b) In Satz 2 wird nach „Oberlandesgericht“ eingefügt  
„, Senat für Baulandsachen,“.

65. § 162 Abs. 4 erhält folgende Fassung:

„(4) Die Beteiligten können sich auch durch Rechtsanwälte vertreten lassen, die bei einem Landgericht zugelassen sind, in dessen Bezirk das den Gegenstand des Verfahrens bildende Grundstück liegt. Vor dem nach § 159 Abs. 2 bestimmten Gericht können sie sich ferner durch Rechtsanwälte vertreten lassen, die bei dem Landgericht zugelassen sind, vor das der Antrag auf gerichtliche Entscheidung ohne die Regelung nach § 159 Abs. 2 gehören würde.“

66. § 169 erhält folgende Fassung:

„§ 169  
Berufung, Beschwerde

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

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

64. § 157 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Verwaltungsakte nach dem Vierten und Fünften Teil sowie nach §§ 18, 21 Abs. 3, §§ 28, 40 bis 44 c, 122 a und 122 b, 126 Abs. 2, § 151 Abs. 2 oder § 153 Abs. 3 Satz 2 können nur durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden. **Satz 1 gilt auch für andere Verwaltungsakte aufgrund dieses Gesetzes, für die die Anwendung des Zweiten Abschnitts des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes vorgeschrieben ist oder die in einem Verfahren nach dem Vierten oder Fünften Teil des Bundesbaugesetzes erlassen werden, sowie für Streitigkeiten über die Höhe der Geldentschädigung nach § 144 f in Verbindung mit § 88 Nr. 7 und § 89 Abs. 2 des Flurbereinigungsgesetzes.**“

64a. unverändert

65. unverändert

66. § 169 erhält folgende Fassung:

„§ 169  
Berufung, Beschwerde

(1) unverändert

(2) unverändert



## Entwurf

Landesregierungen können diese Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf die Landesjustizverwaltungen übertragen.

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

## „§ 171 a

Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen

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

## Artikel 2

**Entschädigung**

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

## Artikel 3

**Ergänzende Vorschriften**

## § 1

**Ermächtigungen**

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

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

(3) Vor dem nach Absatz 2 bestimmten Gericht können sich die Beteiligten auch durch Rechtsanwälte vertreten lassen, die bei dem Oberlandesgericht zugelassen sind, das ohne die Regelung des Absatzes 2 zur Entscheidung über die Berufungen und Beschwerden zuständig wäre.“

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

## „§ 171 a

Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen

Die Länder können durch Gesetz den Kammern und Senaten für Baulandsachen die Verhandlung und Entscheidung über Maßnahmen der Enteignung und enteignungsgleiche Eingriffe, die die in § 86 genannten Gegenstände betreffen und auf Landesrecht beruhen oder nach Landesrecht vorgenommen werden, und über hierauf gestützte Entschädigungsansprüche übertragen sowie die Vorschriften des Neunten Teils dieses Gesetzes für anwendbar erklären.“

67a. § 188 Abs. 1 erster Halbsatz erhält folgende Fassung:

„(1) In den Ländern Berlin und Hamburg entfallen die in § 6 Abs. 1, §§ 9 a, 11, 16, 17, 25, 34 Abs. 2 und § 144 f Abs. 1 vorgesehenen Genehmigungen oder Zustimmungen;“.

## Artikel 2

**Änderung anderer Gesetze**

## § 1

**Änderung des Städtebauförderungsgesetzes**

Das Städtebauförderungsgesetz vom 27. Juli 1971 (Bundesgesetzbl. I S. 1125), geändert durch Artikel 87 des Einführungsgesetzes zum Strafrecht vom 2. März 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 469), wird wie folgt geändert:

1. § 9 Abs. 1 wird folgender Satz 3 angefügt:

„Die Erörterung nach den Sätzen 1 und 2 sowie die Ermittlungen nach § 4 Abs. 1 Satz 2 können im Rahmen der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a des Bundesbaugesetzes erfolgen.“

2. § 10 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 3 Satz 3 wird die Zahl „32“ durch die Zahl „31“ ersetzt.

## Entwurf

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

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

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

„(3 a) § 9 Abs. 1 Nr. 7 des Bundesbaugesetzes findet mit der Maßgabe Anwendung, daß besondere städtebauliche Gründe gegeben sind, wenn die Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks für einzelne Grundstücke den mit der förmlichen Festlegung verfolgten Zwecken dient. Hierbei können auch Festsetzungen getroffen werden, die über § 9 Abs. 1 Nr. 6 b des Bundesbaugesetzes hinaus dazu dienen, die Unterbringung bestimmter Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten.“
  - c) Nach Absatz 3 a wird folgender Absatz 3 b eingefügt:

„(3 b) Im Falle des Absatzes 3 a kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplans wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des Sanierungsgebiets, so 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, so kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums gelten die Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes entsprechend.“
3. § 11 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 1 Satz 1 werden die Worte „dem für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet aufgestellten Bebauungsplan“ durch die Worte „den mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets verfolgten Zweck“ ersetzt.
  - b) Absätze 2 und 3 werden gestrichen.
4. § 15 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 5 werden die Sätze 3 und 4 durch folgenden Satz 3 ersetzt:

„§ 51 Abs. 4 Sätze 2 und 3 des Bundesbaugesetzes findet entsprechende Anwendung.“

## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

## b) Absatz 6 erhält folgende Fassung:

„(6) Nachdem der Antrag mit den erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde eingegangen ist, hat sie gemäß § 19 Abs. 4 Sätze 3 bis 6 des Bundesbaugesetzes zu verfahren.“

## 5. § 16 Abs. 3 bis 5 wird gestrichen.

## 6. § 17 Abs. 1 Satz 2 erhält folgende Fassung:

„§ 24 Abs. 2 Sätze 1 und 2 Nrn. 1 und 2 sowie Absätze 3 bis 5, §§ 27 und 28 des Bundesbaugesetzes sind anzuwenden.“

## 7. §§ 19 bis 21 werden gestrichen.

## 8. § 22 wird wie folgt geändert:

## a) Absätze 2 bis 6 werden gestrichen.

## b) Absätze 7 und 8 werden Absätze 2 und 3.

## c) Absatz 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Die Zulässigkeit einer Enteignung wird durch § 18 nicht berührt.“

## 9. § 25 wird wie folgt geändert:

## a) In Absatz 1 Satz 1 werden die Worte „Rechten der in § 22 Abs. 3 Nr. 1 bezeichneten Art“ durch die Worte „Miteigentum an einem Grundstück, grundstücksgleichen Rechten oder Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz“ ersetzt.

## b) In Absatz 2 Satz 1 werden die Worte „Rechte der in § 22 Abs. 3 Nr. 1 bezeichneten Art“ durch die Worte „Miteigentum an einem Grundstück, grundstücksgleiche Rechte, Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz“ ersetzt.

## c) Absatz 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Die Gemeinde hat ihre Verpflichtung nach den Absätzen 1 und 2 in entsprechender Anwendung des § 89 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes so zu erfüllen, daß der Sanierungszweck entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sachdienlich und wirtschaftlich erreicht werden kann.“

## 10. In § 28 werden die Worte „Modernisierungsmaßnahmen nach § 21“ durch die Worte „Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen nach § 39 e des Bundesbaugesetzes“ ersetzt.

## 11. § 32 wird gestrichen.

## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

## 12. § 39 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 1 werden die Worte „und der Kosten der Modernisierungsmaßnahmen“ nach Einfügung eines Kommas durch die Worte „der Kosten der Modernisierungsmaßnahmen und der Kosten der Instandsetzungsmaßnahmen“ ersetzt.
- b) In Absatz 3 Satz 2 werden nach dem Wort „Modernisierungsmaßnahmen“ ein Komma und die Worte „von Instandsetzungsmaßnahmen“ eingefügt.

## 13. § 43 wird wie folgt geändert:

- a) Die Überschrift erhält folgende Fassung:  
„Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen“.
- b) In Absatz 1 Satz 1 werden
  - aa) die Worte „§ 21 Abs. 3“ durch die Worte „§ 39 e Abs. 1 bis 3 des Bundesbaugesetzes“ ersetzt,
  - bb) nach dem Wort „Modernisierung“ die Worte „oder Instandsetzung“ eingefügt.
- c) Absatz 1 Satz 3 erhält folgende Fassung:  
„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.“
- d) In Absatz 2 Satz 1 werden
  - aa) das Wort „Modernisierungsmaßnahmen“ durch die Worte „Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen“ ersetzt,
  - bb) nach dem Wort „modernisierte“ die Worte „oder instandgesetzte“ eingefügt.
- e) Absatz 2 Satz 2 wird gestrichen.
- f) In Absatz 3 Satz 1 werden die Worte „Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 21“ durch die Worte „Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 39 e des Bundesbaugesetzes“ ersetzt.
- g) In Absatz 4 werden nach dem Wort „Modernisierung“ die Worte „und Instandsetzung“ eingefügt.

14. In § 50 Abs. 3 werden die Worte „§§ 15 bis 32“ durch die Worte „§§ 15 bis 18 und 22 bis 31“ ersetzt.

15. In § 52 Abs. 1 werden die Worte „§ 22 Abs. 3 Satz 1“ durch die Worte „§ 101 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes“ ersetzt.

## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

16. In § 54 Abs. 5 werden nach den Worten „Antrag eines Planungsträgers“ die Worte „oder der für die Landesplanung nach Landesrecht zuständigen Stelle“ eingefügt.
17. § 57 Abs. 1 wird wie folgt geändert:
- Nummern 5 bis 7 werden gestrichen,
  - Nummern 8 bis 10 werden Nummern 5 bis 7,
  - in Nummer 5 werden die Worte „bis 6 und 8“ gestrichen,
  - in Nummer 7 wird die Zahl „32“ durch die Zahl „31“ ersetzt.
18. §§ 64 bis 70 werden gestrichen.
19. § 84 wird wie folgt geändert:
- Der Einleitungssatz erhält folgende Fassung:  
„§ 51 Abs. 1 Ziff. 2 des Einkommensteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 2165), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Berlinförderungsgesetzes und anderer Gesetze vom 19. Dezember 1975 (Bundesgesetzbl. I S. 3157), wird wie folgt gefaßt:“.
  - In Nummer 1 erhält Buchstabe r Doppelbuchstabe bb folgende Fassung:  
„bb) zur Erhaltung eines Gebäudes in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich, die für Maßnahmen im Sinne des § 39 e des Bundesbaugesetzes und des § 43 Abs. 3 Satz 2 des Städtebauförderungsgesetzes aufgewendet worden sind,“.
  - In Nummer 2 erhält Buchstabe x Satz 1 folgende Fassung:  
„x) über erhöhte Absetzungen bei Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 39 e des Bundesbaugesetzes und für Maßnahmen im Sinne des § 43 Abs. 3 Satz 2 des Städtebauförderungsgesetzes, die für Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich aufgewendet worden sind.“
20. § 86 wird wie folgt geändert:
- Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:  
„§ 13 a des Bundesbaugesetzes findet keine Anwendung.“
  - In Absatz 2 Satz 2 werden die Worte „sowie für Streitigkeiten über die Höhe der Geldentschädigung nach § 70 in Verbindung mit § 88 Nr. 7 und § 89 Abs. 2 des Flurbereinigungs-gesetzes“ gestrichen.

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

## § 2

**Anderung des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes**

Das Zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz vom 18. Dezember 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 3603) wird wie folgt geändert:

Artikel 3 § 3 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 6 erhält folgende Fassung:

„Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des Satzes 1.“

b) Absatz 5 wird gestrichen.

## § 3

**Anderung des Bundesfernstraßengesetzes**

Das Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 2413), geändert durch Artikel 26 des Gesetzes zur Erleichterung der Verwaltungsreform in den Ländern (Zuständigkeitslockerungsgesetz) vom 10. März 1975 (Bundesgesetzbl. I S. 685), wird wie folgt geändert:

§ 17 Abs. 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Bebauungspläne nach § 9 des Bundesbaugesetzes ersetzen die Planfeststellung nach Absatz 1. Wird eine Ergänzung notwendig oder soll von Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen werden, so ist die Planfeststellung insoweit zusätzlich durchzuführen. In diesen Fällen gelten §§ 40, 44 a, 44 b Abs. 1, 2, 3 und 4 sowie § 44 c Abs. 1 und 2 des Bundesbaugesetzes.“

## § 4

**Anderung des Personenbeförderungsgesetzes**

Das Personenbeförderungsgesetz vom 21. März 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 241), zuletzt geändert durch Artikel II Abs. 3 des Gesetzes zur Änderung der Gewerbeordnung und über die Einrichtung eines Gewerbezentralregisters vom 13. Juni 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 1281), wird wie folgt geändert:

§ 29 Abs. 6 Satz 1 erhält folgende Fassung:

„In den Fällen des § 28 Abs. 3 gelten §§ 40, 44 a, 44 b Abs. 1, 2, 3 und 4 sowie § 44 c Abs. 1 und 2 des Bundesbaugesetzes.“

## Artikel 4

**Überleitungs- und Schlußvorschriften**

## § 1

**Überleitungsvorschriften für die Aufstellung von Bauleitplänen**

*Eingeleitete Verfahren zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen wer-*

## Artikel 3

**Überleitungs- und Schlußvorschriften**

## § 1

**Überleitungsvorschriften für die Bauleitplanung und die Sozialplanung**

**(1) Die Vorschriften über die Entwicklungsplanung (§ 1 Abs. 4 Sätze 2 bis 4 und Absatz 4 a Bun-**

## Entwurf

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

den nach den bisher geltenden Vorschriften weitergeführt, wenn die Entwürfe der Bauleitpläne bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits öffentlich ausgelegt sind.

## § 2

**Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht**

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

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

## § 3

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

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

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

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

(4) . . . . .

## § 4

**Überleitungsvorschriften für Umlegungs- und Enteignungsverfahren**

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

1. die Umlegungsstelle den Umlegungsplan nach § 66 Bundesbaugesetz aufgestellt oder eine Vor-

desbaugesetz) und über die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 Bundesbaugesetz) finden keine Anwendung auf Bauleitpläne, deren Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung die Gemeinde vor Inkrafttreten dieses Gesetzes beschlossen hat. Satz 1 gilt auch, wenn die Gemeinde einen gesonderten Beschluß über die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans nicht gefaßt hat, jedoch vor Inkrafttreten dieses Gesetzes mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 Bundesbaugesetz in der bisher geltenden Fassung begonnen hat.

(2) Liegen die Voraussetzungen des Absatzes 1 vor, so finden die Vorschriften über die Grundsätze der Bauleitplanung sowie über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger an der Bauleitplanung in der bisher geltenden Fassung Anwendung; die Vorschrift über die Beteiligung der Gemeinden bei Planungsverbänden (§ 4 Abs. 9 Bundesbaugesetz) findet keine Anwendung. Die Gemeinde hat jedoch die Bürger in einer dem Stand der Planung entsprechenden Weise nach § 2 a Abs. 2, 3 und 5 Bundesbaugesetz zu beteiligen, wenn die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans bei Inkrafttreten dieses Gesetzes noch nicht ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 6 Bundesbaugesetz) und auch mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 2 Abs. 5 Bundesbaugesetz) noch nicht begonnen worden ist.

(3) Sind die Entwürfe von Bauleitplänen bei Inkrafttreten dieses Gesetzes nach § 2 Abs. 6 Bundesbaugesetz öffentlich ausgelegt oder ist mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 Bundesbaugesetz vor Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen worden, so finden die Vorschriften über den Inhalt des Flächennutzungsplans (§ 5 Bundesbaugesetz), über den Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 Bundesbaugesetz) und über die Genehmigung des Bebauungsplans (§ 11 Bundesbaugesetz) in der bisher geltenden Fassung Anwendung. § 9 a Abs. 1 bis 7 Bundesbaugesetz findet keine Anwendung. Das Recht der Gemeinde, das Bauleitplanverfahren erneut einzuleiten, bleibt unberührt.

(4) Hat die Gemeinde den Antrag auf Erteilung der Genehmigung eines Bauleitplans vor Inkrafttreten dieses Gesetzes gestellt, so findet § 6 Bundesbaugesetz mit Ausnahme des Absatzes 4 Satz 4 Anwendung. Ist mit der öffentlichen Auslegung nach § 12 Bundesbaugesetz vor Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen worden, so findet § 12 Bundesbaugesetz in der bisher geltenden Fassung Anwendung.

(5) Liegen die Voraussetzungen des Absatzes 1 vor, so finden die Vorschriften über die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13 a Abs. 1 Bundesbaugesetz) keine Anwendung. Die Gemeinde kann abweichend von Satz 1 Grundsätze für soziale Maßnahmen nach § 13 a Abs. 1 Bundesbaugesetz erarbeiten. Ist ein Bebauungsplan bei Inkrafttreten dieses Gesetzes rechtsverbindlich und beabsichtigt die

## Entwurf

wegentscheidung nach § 76 Bundesbaugesetz getroffen hat;

2. die Enteignungsbehörde den Enteignungsschluß nach § 113 Bundesbaugesetz erlassen hat oder eine Einigung nach § 110 Bundesbaugesetz beurkundet worden ist.

## Beschlüsse des 15. Ausschusses

Gemeinde die Anordnung von Maßnahmen nach §§ 39 b bis 39 e Bundesbaugesetz, so findet § 13 a Abs. 2 und 3 Bundesbaugesetz mit der Maßgabe Anwendung, daß der Sozialplan für die davon unmittelbar Betroffenen vor Anordnung der Maßnahmen aufzustellen ist; die Gemeinde kann einen Sozialplan auch bei Verwirklichung des Bebauungsplans in sonstiger Weise aufstellen.

## § 2

## Überleitungsvorschriften für Veränderungssperren

(1) Besteht bei Inkrafttreten dieses Gesetzes eine Veränderungssperre, so erstreckt sich ihre Wirkung auf die in § 14 Abs. 1 Nr. 3 Bundesbaugesetz bezeichnete Beseitigung genehmigungsbedürftiger baulicher Anlagen, wenn die Gemeinde dies durch Änderung der Veränderungssperre beschließt.

(2) Ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Veränderungssperre vor Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen worden, so findet § 16 Abs. 2 Bundesbaugesetz in der bisher geltenden Fassung Anwendung.

## § 3

## Überleitungsvorschriften für den Bodenverkehr

Hat die Genehmigungsbehörde über einen Antrag auf Erteilung einer Bodenverkehrsgenehmigung nach § 19 Bundesbaugesetz bei Inkrafttreten dieses Gesetzes entschieden und ist die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden, so finden die Vorschriften über die befristete Zurückstellung von Anträgen auf Erteilung einer Bodenverkehrsgenehmigung (§ 15 Abs. 2 Bundesbaugesetz) sowie über die Versagung der Bodenverkehrsgenehmigung bei Bestehen einer Veränderungssperre (§ 20 Abs. 1 Nr. 2 Bundesbaugesetz) keine Anwendung.

## § 4

## Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht

(1) Bei Verkaufsfällen aus der Zeit vor Inkrafttreten dieses Gesetzes finden für das Vorkaufsrecht die bisher geltenden Vorschriften Anwendung. Bei Verkaufsfällen nach Inkrafttreten dieses Gesetzes kann das Vorkaufsrecht nicht aufgrund von Satzungen nach §§ 25 und 26 Bundesbaugesetz in der bisher geltenden Fassung ausgeübt werden.

(2) Gegenüber demjenigen, der nach Inkrafttreten dieses Gesetzes in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Recht erwirbt, kann sich die Gemeinde auf das Vorkaufsrecht nur berufen, wenn dem Erwerber das Vorkaufsrecht bekannt war. Für den Zeitpunkt der Kenntnis gilt § 892 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.



Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

## § 5

**Überleitungsvorschriften für die Regelung  
der baulichen und sonstigen Nutzung**

Ist bei Inkrafttreten dieses Gesetzes über die Zulässigkeit eines Vorhabens entschieden und ist die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden, so finden die Vorschriften dieses Gesetzes über den Begriff des Vorhabens (§ 29 Bundesbaugesetz), über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Bundesbaugesetz) und im Außenbereich (§ 35 Bundesbaugesetz) Anwendung.

## § 6

**Überleitungsvorschriften für Umlegungen**

(1) Die Vorschriften über Zuteilungen und Abfindungen (§ 59 Bundesbaugesetz) finden in der bisher geltenden Fassung Anwendung, wenn die Umlegungsstelle vor Inkrafttreten dieses Gesetzes den Umlegungsplan nach § 66 Bundesbaugesetz aufgestellt hat. Ist eine Vorwegentscheidung nach § 76 Bundesbaugesetz getroffen worden, so bleiben hierfür die bisher geltenden Vorschriften maßgebend.

(2) Hat die Umlegungsstelle über einen Antrag auf Genehmigung nach § 51 Bundesbaugesetz bei Inkrafttreten dieses Gesetzes entschieden, so findet § 51 Bundesbaugesetz in der bisher geltenden Fassung Anwendung.

## § 7

**Überleitungsvorschriften für Enteignungen**

Die Vorschriften des Fünften Teils über die Enteignung finden in der bisher geltenden Fassung Anwendung, wenn vor Inkrafttreten dieses Gesetzes die Enteignungsbehörde den Enteignungsbeschluss nach § 113 Bundesbaugesetz erlassen hat oder eine Einigung oder Teileinigung nach §§ 110 und 111 Bundesbaugesetz beurkundet worden ist.

## § 8

**Überleitungsvorschrift für die Veräußerungspflicht  
der Gemeinde**

Für Grundstücke, die von der Gemeinde vor Inkrafttreten dieses Gesetzes oder nach seinem Inkrafttreten aufgrund von Verfahren erworben wurden, die nach Maßgabe der §§ 4 und 7 nach den bisher geltenden Vorschriften fortgeführt wurden, verbleibt es bei § 25 Abs. 5 und § 89 Bundesbaugesetz in der bisher geltenden Fassung.

## § 9

**Überleitungsvorschriften für Erschließungsbeiträge**

(1) Ist vor Inkrafttreten dieses Gesetzes der Beitragsbescheid zugestellt worden, so verbleibt es bei den Vorschriften über den Beitragspflichtigen (§ 134 Bundesbaugesetz) in der bisher geltenden Fassung.

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

(2) Sind Kinderspielplätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 Bundesbaugesetz) oder Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 127 Abs. 2 Nr. 5 Bundesbaugesetz) bei Inkrafttreten dieses Gesetzes endgültig hergestellt und konnte hierfür eine Beitragspflicht aufgrund der bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Vorschriften nicht entstehen, kann auch nach diesem Gesetz kein Beitrag erhoben werden.

#### § 10

##### Überleitungsvorschriften für Ausgleichsbeträge

(1) Wäre für ein Grundstück nach den Vorschriften der §§ 135 a bis 135 l Bundesbaugesetz ein Ausgleichsbetrag zu erheben und besteht bei Inkrafttreten dieses Gesetzes für das Grundstück ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, so entsteht in bezug auf diesen Bebauungsplan eine Ausgleichspflicht nicht. Eine Ausgleichspflicht entsteht auch nicht, wenn bei Inkrafttreten dieses Gesetzes für das Grundstück die Voraussetzungen des § 33 Bundesbaugesetz vorliegen; dies gilt auch, wenn der Antragsteller die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans noch nicht schriftlich anerkannt hat und die Erschließung noch nicht gesichert ist.

(2) Sind in anderen als in den in Absatz 1 genannten Fällen vor Inkrafttreten dieses Gesetzes in einem Gebiet, in dem nach Inkrafttreten dieses Gesetzes Ausgleichsbeträge zu erheben sind, Wertsteigerungen infolge der Aussicht auf die damals bereits beabsichtigte Entwicklung und Neugestaltung des Gebiets eingetreten, so sind diese abweichend von §§ 135 b und 135 d Abs. 2 Bundesbaugesetz mit dem Stand vom 1. Februar 1976 beim Anfangswert zu berücksichtigen. Die beabsichtigte Entwicklung und Neugestaltung im Sinne des Satzes 1 ergibt sich insbesondere aus den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, dem Flächennutzungsplan, einer Entwicklungsplanung der Gemeinde oder anderen Entscheidungen oder Maßnahmen der Gemeinde, aus denen nachweisbar die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Neugestaltung zu entnehmen ist. Wertsteigerungen nach Satz 1 sind nur zu berücksichtigen, wenn sie der allgemeinen Verkehrswertentwicklung in dem räumlichen Bereich entsprechen, der damals für eine städtebauliche Entwicklung und Neugestaltung in Aussicht genommen war. Wird in dem Gebiet, in dem Ausgleichsbeträge zu erheben sind, die nach dem Bebauungsplan vorgesehene bauliche oder sonstige Nutzung später als sieben Jahre nach Inkrafttreten dieses Gesetzes zulässig, so findet Satz 1 bei der Bestimmung des Anfangswerts nach § 135 b Bundesbaugesetz keine Anwendung.

#### § 11

##### Überleitungsvorschriften für Entschädigungen

(1) Ist eine Nutzung im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes zulässig, so beginnt die Frist des § 44 Abs. 2 Bundesbaugesetz mit Inkrafttreten dieses Gesetzes. Ist ein Entschädigungsanspruch

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

nach den Vorschriften des § 18 und des Zweiten Abschnitts des Dritten Teils in der bisher geltenden Fassung bereits vor Inkrafttreten dieses Gesetzes entstanden, so finden die Vorschriften des § 18 und dieses Abschnitts in der bisher geltenden Fassung Anwendung; der Anspruch erlischt spätestens drei Jahre nach Inkrafttreten dieses Gesetzes, soweit er nicht nach den bisher über die Verjährung oder das Erlöschen geltenden Vorschriften vorher verjährt oder erlischt.

(2) Wird durch die Änderung des § 34 Bundesbaugesetz die bis dahin zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder wesentlich geändert, so ist eine Entschädigung in entsprechender Anwendung der §§ 44, 44 a Abs. 1 Satz 2, 44 b Abs. 1, 2, 3 und 4 und 44 c Abs. 1 und 2 Bundesbaugesetz zu gewähren; dies gilt nicht, soweit in dem Zeitpunkt, in dem gemäß § 44 c Bundesbaugesetz Entschädigung verlangt werden kann, eine entsprechende Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung auch nach § 34 Bundesbaugesetz in der bisher geltenden Fassung hätte eintreten können, ohne daß die Aufhebung oder Änderung nach § 44 Bundesbaugesetz in der bisher geltenden Fassung zu entschädigen gewesen wäre. Absatz 1 Satz 1 bleibt unberührt.

(3) Soweit nach § 10 Wertsteigerungen infolge der Entwicklung und Neugestaltung eines Gebiets oder der Aussicht hierauf nicht durch Ausgleichsbeträge erfaßt werden, verbleiben sie auch bei der Bemessung der Entschädigung in der Enteignung (§ 96 a Bundesbaugesetz) und bei der Bemessung des Entgelts in Fällen der Herabsetzung des Preises bei Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 28 a Bundesbaugesetz) dem Empfänger dieser Leistungen.

#### § 12

##### Überleitungsvorschrift für die Ermittlung von Grundstückswerten

Nach den bisher geltenden Vorschriften gebildete Gutachterausschüsse in kreisangehörigen Gemeinden bleiben bis zum 30. Juni 1978 bestehen, soweit das Land vor Inkrafttreten dieses Gesetzes nichts anderes bestimmt hat oder durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmt.

#### § 13

##### Überleitungsvorschriften für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen von Satzungen

Sind Satzungen nach diesem Gesetz bei Inkrafttreten dieses Gesetzes rechtsverbindlich, so kann die Wirkung des § 155 a Bundesbaugesetz für diese Satzungen nachträglich herbeigeführt werden, wenn die Gemeinde innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes allgemein oder für einzelne Satzungen durch ortsübliche Bekanntmachung auf die in § 155 a Sätze 1 und 2 Bundesbaugesetz bezeichneten Rechtsfolgen und auf die in § 155 a

Entwurf

Beschlüsse des 15. Ausschusses

Satz 1 Bundesbaugesetz bezeichnete Frist, die mit der Bekanntmachung beginnt, hinweist.

## § 14

Überleitungsvorschriften für die Anpassung des Städtebauförderungsgesetzes an die Vorschriften dieses Gesetzes

(1) Liegen die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 vor, so finden die Vorschriften über die Festsetzungen in Bebauungsplänen (§ 11 Abs. 2 des Städtebauförderungsgesetzes) und über den Entschädigungsanspruch (§ 11 Abs. 3 des Städtebauförderungsgesetzes) in der bisher geltenden Fassung Anwendung; § 10 Abs. 3 a und 3 b des Städtebauförderungsgesetzes findet keine Anwendung.

(2) Hat die Gemeinde vor Inkrafttreten dieses Gesetzes ein Abbruchgebot, ein Baugebot oder ein Modernisierungsgebot angeordnet, so finden die Vorschriften der §§ 19 bis 21 des Städtebauförderungsgesetzes weiterhin Anwendung.

(3) Hat die Gemeinde vor Inkrafttreten dieses Gesetzes ein Modernisierungsgebot nach § 21 des Städtebauförderungsgesetzes angeordnet oder hat sich der Eigentümer vor Inkrafttreten dieses Gesetzes zur Durchführung einer entsprechenden Maßnahme gegenüber der Gemeinde verpflichtet, so gelten die Vorschriften des § 32 und des § 43 Abs. 2 Satz 2 des Städtebauförderungsgesetzes in der bisher geltenden Fassung.

## Artikel 5

## Neubekanntmachung des Bundesbaugesetzes

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

## Artikel 6

## Berlin-Klausel

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

## Artikel 7

## Inkrafttreten

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

## Artikel 4

## Neubekanntmachung des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wird ermächtigt, den Wortlaut des Bundesbaugesetzes **und des Städtebauförderungsgesetzes** bekanntzumachen und dabei Unstimmigkeiten zu beseitigen. **Bei der Bekanntmachung des Bundesbaugesetzes sind die Teile, Abschnitte, Paragraphen und weiteren Untergliederungen jeweils fortlaufend zu numerieren.**

## Artikel 5

unverändert

## Artikel 6

## Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am **1. Januar 1977** in Kraft.