

Gesetzentwurf

der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P.

Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz)

A. Problem

Die Erleichterung und Beschleunigung von Investitionen ist vor allem in den neuen, aber auch in den alten Ländern eine wichtige Voraussetzung für den wirtschaftlichen Aufschwung und die Schaffung von neuen, wettbewerbsfähigen Arbeitsplätzen. Zu den dafür maßgeblichen Rahmenbedingungen gehören auch die gesetzlich vorgeschriebenen Planungs- und Genehmigungsverfahren für gewerbliche und industrielle Vorhaben. Diese Verfahren sind einerseits Voraussetzung für eine geordnete Entwicklung, sie können andererseits aber zu Investitionshemmnissen führen, wenn die dabei anzustellenden Prüfungen zu umfangreich sind und einen zu langen Zeitraum in Anspruch nehmen. Dies gilt in besonderem Maße unter den Bedingungen der neuen Länder, deren Verwaltungen noch im Aufbau sind und mit einer Vielzahl ungewohnter Vorschriften und Verfahrensanforderungen konfrontiert werden. Aber auch in den alten Ländern ist die Dauer von Planungs- und Genehmigungsverfahren ein Standortfaktor, der im internationalen Wettbewerb zunehmend an Bedeutung gewinnt.

In den alten und neuen Bundesländern besteht zugleich ein erheblicher Mangel an ausgewiesenem und verfügbarem Wohnbauland als Voraussetzung für einen verstärkten Wohnungsbau zur Deckung der erheblich gestiegenen Wohnungsnachfrage. Das städtebauliche Planungsrecht nimmt bei der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland eine wichtige Rolle ein. Die dabei einzuhaltenden Verfahren und Prüfungen — auch aus anderen Rechtsbereichen — sind zum Teil derart umfangreich und kostenintensiv geworden, daß dies zu Lasten des Planungsgeschehens insgesamt geht.

B. Lösung

Der Gesetzentwurf sieht u. a. zur Erleichterung und Beschleunigung von Investitionen und zur verstärkten Ausweisung und Bereitstellung von Bauland vor allem für Wohnungszwecke vor:

- Erleichterungen und Beschleunigungen im Bau- und städtebaulichen Planungsrecht,
- Vereinfachungen und Beschleunigungen bei immissionschutzrechtlichen Genehmigungen,
- Stärkung vertraglicher Elemente im Städtebaurecht,
- Verkürzung des Raumordnungsverfahrens sowie die Möglichkeit des Absehens hiervon,
- die Harmonisierung von Baurecht und Naturschutzrecht,
- Beschleunigung bei der Genehmigung von Abfallentsorgungsanlagen,
- befristete Straffung des Rechtsmittelweges in den neuen Ländern in Verwaltungsstreitverfahren.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Bund und Länder werden nicht mit Kosten für die Ausführung des Gesetzes belastet. Die angestrebten Erleichterungen und Beschleunigungen können zu nicht quantifizierbaren Kosteneinsparungen im Verwaltungsvollzug führen.

Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz)

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

Artikel 1

Änderung des Baugesetzbuchs

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 11 § 8 des Gesetzes vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257), wird wie folgt geändert:

1. In § 14 Abs. 4 werden nach dem Wort „Sanierungsgebiet“ die Wörter „oder im städtebaulichen Entwicklungsbereich“ eingefügt.
2. § 15 Abs. 3 wird wie folgt geändert:
 - a) Im ersten Halbsatz werden nach dem Wort „Sanierungsgebiet“ die Wörter „oder im städtebaulichen Entwicklungsbereich“ eingefügt.
 - b) Im zweiten Halbsatz werden nach dem Wort „Sanierungsgebiets“ die Wörter „oder des städtebaulichen Entwicklungsbereichs“ eingefügt.
3. In § 17 Abs. 6 Satz 1 werden nach dem Wort „Sanierungsgebiets“ die Wörter „oder des städtebaulichen Entwicklungsbereichs“ eingefügt.
4. In § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 werden nach dem Wort „Sanierungsgebiet“ die Wörter „oder in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich“ eingefügt.
5. § 36 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 Satz 3 wird aufgehoben.
 - b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 1 werden die Wörter „und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde“ gestrichen und das Wort „dürfen“ durch das Wort „darf“ ersetzt.
 - bb) In Satz 2 werden die Wörter „und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde“ gestrichen und das Wort „gelten“ durch das Wort „gilt“ ersetzt.
 - cc) Satz 3 wird aufgehoben.
6. § 38 Satz 1 wird wie folgt geändert:
 - a) Nach dem Wort „Personenbeförderungsgesetzes“ wird ein Komma eingefügt.
 - b) Die Wörter „und des Abfallgesetzes sowie“ werden gestrichen.

c) Nach dem Wort „Verkehr“ werden die Wörter „sowie des Abfallgesetzes über die Errichtung und den Betrieb von Abfallentsorgungsanlagen für die Ablagerung von Abfällen (Depotien) und des Bundes-Immissionsschutzgesetzes über die Errichtung und den Betrieb von öffentlich zugänglichen Abfallentsorgungsanlagen“ eingefügt.

7. § 45 Abs. 1 wird wie folgt gefaßt:

„(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30) und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34) können zur Erschließung oder Neugestaltung bestimmter Gebiete bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, daß nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile kann eine Umlegung durchgeführt werden, wenn sich aus der Eigenart der näheren Umgebung hinreichende Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke ergeben.“

8. § 124 wird wie folgt gefaßt:

„§ 124

Erschließungsvertrag

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

(2) Gegenstand des Erschließungsvertrages können nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen in einem bestimmten Erschließungsgebiet in der Gemeinde sein. Der Dritte kann sich gegenüber der Gemeinde verpflichten, die Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen; dies gilt unabhängig davon, ob die Erschließungsanlagen nach Bundes- oder Landesrecht beitragsfähig sind. § 129 Abs. 1 Satz 3 ist nicht anzuwenden.

(3) Die vertraglich vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein und im sachlichen Zusammenhang mit der Erschließung stehen. Hat die Gemeinde einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 erlassen und lehnt sie das zumutbare Angebot eines Dritten ab, die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließung vorzunehmen, ist sie verpflichtet, die Erschließung selbst durchzuführen.

(4) Der Erschließungsvertrag bedarf der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist.“

9. Dem § 141 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Ist der Beschluß über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gefaßt und ortsüblich bekanntgemacht, ist § 15 auf Anträge auf Durchführung eines Vorhabens und auf Erteilung einer Teilungsgenehmigung im Sinne von § 144 Abs. 1 Nr. 1 und 2 entsprechend anzuwenden. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs nach Satz 1 unwirksam.“

10. Im Zweiten Kapitel wird der Zweite Teil wie folgt gefaßt:

„Zweiter Teil

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

§ 165

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

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

(2) Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach Absatz 1 sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden. Die Maßnahmen sollen der Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen dienen.

(3) Die Gemeinde kann einen Bereich, in dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluß förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn

1. die Maßnahme den Zielen und Zwecken nach Absatz 2 entspricht,
2. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen,
3. die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet ist.

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

(4) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Voruntersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen über die Festlegungsvoraussetzungen nach Absatz 3 zu gewinnen. Von Voruntersuchungen kann abgesehen werden, wenn

hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen. Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Entwicklung durch den Beschluß über den Beginn der Voruntersuchungen ein. Der Beschluß ist ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 hinzuweisen. Ist der Beschluß über den Beginn der Voruntersuchungen gefaßt und ortsüblich bekanntgemacht, sind die §§ 137, 138 und 139 über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger sowie § 15 über die Zurückstellung von Baugesuchen auf Anträge auf Durchführung eines Vorhabens und auf Erteilung einer Teilungsgenehmigung im Sinne von § 144 Abs. 1 Nr. 1 und 2 entsprechend anzuwenden.

(5) Der städtebauliche Entwicklungsbereich ist so zu begrenzen, daß sich die Entwicklung zweckmäßig durchführen läßt. Einzelne Grundstücke, die von der Entwicklung nicht betroffen werden, können aus dem Bereich ganz oder teilweise ausgenommen werden. Im Zusammenhang bebaute Gebiete können in den städtebaulichen Entwicklungsbereich einbezogen werden, wenn die Flächen, vorhandenen Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen nicht entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung genutzt werden. Grundstücke, die den in § 26 Nr. 2 und § 35 Abs. 1 Nr. 6 bezeichneten Zwecken dienen, die in § 26 Nr. 3 bezeichneten Grundstücke sowie Grundstücke, für die nach § 1 Abs. 2 des Landbeschaffungsgesetzes ein Anhörungsverfahren eingeleitet worden ist, und bundeseigene Grundstücke, bei denen die Absicht, sie für Zwecke der Landesverteidigung zu verwenden, der Gemeinde bekannt ist, dürfen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers in den städtebaulichen Entwicklungsbereich einbezogen werden. Der Bedarfsträger soll seine Zustimmung erteilen, wenn auch bei Berücksichtigung seiner Aufgaben ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme besteht.

(6) Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs als Satzung (Entwicklungssatzung). In der Entwicklungssatzung ist der städtebauliche Entwicklungsbereich zu bezeichnen.

(7) Die Entwicklungssatzung bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde; dem Antrag auf Genehmigung ist ein Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung des entwicklungsbedürftigen Bereichs rechtfertigen, beizufügen. § 6 Abs. 2 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

(8) Die Entwicklungssatzung ist zusammen mit der Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekanntzumachen. Hierbei ist auf die Genehmigungspflicht nach den §§ 144, 145 und 153 Abs. 2 hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Entwicklungssatzung rechtsverbindlich.

(9) Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Entwicklungssatzung mit. Sie

hat hierbei die von der Entwicklungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, daß eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt wird (Entwicklungsvermerk). § 54 Abs. 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

§ 166

Zuständigkeit und Aufgaben

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

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

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

1. bei einem baulich genutzten Grundstück die Art und das Maß der baulichen Nutzung bei der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nicht geändert werden sollen oder
2. der Eigentümer eines Grundstücks, dessen Verwendung nach den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen, und er sich hierzu verpflichtet.

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

(4) Die Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme kann einem Planungsverband nach § 205 Abs. 4 übertragen werden.

§ 167

Entwicklungsträger

(1) Die Gemeinde kann einen Entwicklungsträger beauftragen,

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

(2) Die Gemeinde darf die Aufgabe nur einem Unternehmen übertragen, dem die zuständige Behörde bestätigt hat, daß es die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgabe als Entwicklungsträger erfüllt; § 158 ist entsprechend anzuwenden.

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

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

§ 168

Übernahmeverlangen

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

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

§ 169

Besondere Vorschriften
für den städtebaulichen Entwicklungsbereich

(1) Im städtebaulichen Entwicklungsbereich sind entsprechend anzuwenden

1. die §§ 144 und 145 (Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge; Genehmigung),
2. § 147 Abs. 2 und § 149 (Durchführung von Ordnungsmaßnahmen durch den Eigentümer; Kosten- und Finanzierungsübersicht),
3. § 151 (Abgaben- und Auslagenbefreiung),
4. § 153 Abs. 1 bis 3 (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen; Kaufpreise),
5. § 154 Abs. 1 Satz 2 und § 156 (Erschließungsbeiträge; Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung),
6. die §§ 162 bis 164 (Abschluß der Maßnahme),
7. § 191 (Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken).

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

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

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

(5) Die Gemeinde ist verpflichtet, Grundstücke, die sie zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme freihändig oder nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs erworben hat, nach Maßgabe der Absätze 6 bis 8 zu veräußern mit Ausnahme der Flächen, die als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen in einem Bebauungsplan festgesetzt sind oder für sonstige öffentliche Zwecke oder als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden.

(6) Die Grundstücke sind nach ihrer Neuordnung und Erschließung unter Berücksichtigung

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

(7) Die Gemeinde hat bei der Veräußerung dafür zu sorgen, daß die Bauwilligen die Bebauung in wirtschaftlich sinnvoller Aufeinanderfolge derart durchführen, daß die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklung erreicht werden und die Vorhaben sich in den Rahmen der Gesamtmaßnahme einordnen. Sie hat weiter sicherzustellen, daß die neugeschaffenen baulichen Anlagen entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dauerhaft genutzt werden.

(8) Das Grundstück oder das Recht ist zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs ergibt. § 154 Abs. 5 ist auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der der durch die Entwicklung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht.

§ 170

Sonderregelung für Anpassungsgebiete

Ergeben sich aus den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in einem im Zusammenhang bebauten Gebiet Maßnahmen zur Anpassung an die vorgesehene Entwicklung, kann die Gemeinde dieses Gebiet in der Entwicklungssatzung förmlich festlegen (Anpassungsgebiet). Das Anpassungsgebiet ist in der Entwicklungssatzung zu bezeichnen. Die förmliche Festlegung darf erst erfolgen, wenn entsprechend § 141 vorbereitende Untersuchungen durchgeführt worden sind. In dem Anpassungsgebiet sind neben den für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen geltenden Vorschriften mit Ausnahme des § 166 Abs. 3 und des § 169 Abs. 2 bis 8 die Vorschriften über städtebauliche Sanierungsmaßnahmen entsprechend anzuwenden, mit Ausnahme der §§ 136, 142 und 143 Abs. 1, 2 und 4.

§ 171

entfällt“.

11. In § 175 Abs. 2 wird der Punkt am Ende durch ein Semikolon ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

- „bei Anordnung eines Baugebots nach § 176 kann dabei auch ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung berücksichtigt werden.“
12. Dem § 176 werden folgende Absätze 7 bis 9 angefügt:
- „(7) Mit dem Baugebot kann die Verpflichtung verbunden werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist den für eine bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlichen Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung zu stellen.
- (8) Kommt der Eigentümer der Verpflichtung nach Absatz 7 auch nach Vollstreckungsmaßnahmen auf Grund landesrechtlicher Vorschriften nicht nach, kann das Enteignungsverfahren nach § 85 Abs. 1 Nr. 5 auch vor Ablauf der Frist nach Absatz 1 eingeleitet werden.
- (9) In dem Enteignungsverfahren ist davon auszugehen, daß die Voraussetzungen des Baugebots vorliegen; die Vorschriften über die Zulässigkeit der Enteignung bleiben unberührt. Bei der Bemessung der Entschädigung bleiben Werterhöhungen unberücksichtigt, die nach Unanfechtbarkeit des Baugebots eingetreten sind, es sei denn, daß der Eigentümer die Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat.“
13. In § 180 Abs. 1 Satz 1 werden die Wörter „oder städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ durch ein Komma und die Wörter „städtebauliche Sanierungsmaßnahmen oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen“ ersetzt.
14. In § 182 Abs. 1 werden nach dem Wort „Sanierungsgebiet“ ein Komma und die Wörter „der Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich“ eingefügt.
15. In § 186 werden nach dem Wort „Sanierungsgebiet“ ein Komma und die Wörter „im städtebaulichen Entwicklungsbereich“ eingefügt.
16. In § 203 Abs. 3 wird der Punkt am Ende durch ein Semikolon ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:
- „dies gilt nicht für die Genehmigung von Satzungen nach § 165 Abs. 7.“
17. In § 237 wird nach Absatz 1 folgender Absatz 1a eingefügt:
- „(1a) § 176 Abs. 9 ist auf Enteignungsverfahren nach § 85 Abs. 1 Nr. 5 anzuwenden, wenn der Eigentümer die Verpflichtung aus einem Baugebot nicht erfüllt, das nach dem 31. Mai 1990 angeordnet worden ist.“
18. Dem § 242 wird folgender Absatz 8 angefügt:
- „(8) § 124 Abs. 2 Satz 2 ist auch auf Kostenvereinbarungen in Erschließungsverträgen anzuwenden, die vor dem ... 1993 geschlossen worden sind. Auf diese Verträge ist § 129 Abs. 1 Satz 3 weiterhin anzuwenden.“
19. In § 245 Abs. 8 werden nach der Angabe „§ 165“ die Wörter „in der bis zum ... 1993 geltenden Fassung“ eingefügt.
20. Nach § 245 wird folgender § 245a eingefügt:
- § 245a
- Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
- (1) In dem Gebiet, in dem das Grundgesetz schon vor dem 3. Oktober 1990 galt, ist § 141 Abs. 4 auf Beschlüsse über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen, die vor dem ... 1993 bekanntgemacht worden sind, nicht anzuwenden. In dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet ist § 141 Abs. 4 auf Anträge auf Durchführung eines Vorhabens und auf Erteilung einer Teilungsgenehmigung im Sinne des § 144 Abs. 1 Nr. 1 und 2 anzuwenden, die vor dem ... 1993 bei der zuständigen Behörde gestellt worden sind und über deren Zulässigkeit noch nicht unanfechtbar entschieden worden ist.
- (2) Ist eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vor dem 1. Juli 1987 förmlich festgelegt worden, sind die §§ 165 bis 171 in der bis zum ... 1993 geltenden Fassung weiter anzuwenden.
- (3) Auf förmlich festgelegte städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 6 und 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der bis zum ... 1993 geltenden Fassung sind die Vorschriften der §§ 165 bis 170 anzuwenden. Auf Anträge auf Durchführung eines Vorhabens und auf Erteilung einer Teilungsgenehmigung im Sinne des § 144 Abs. 1 Nr. 1 und 2, die vor dem ... 1993 gestellt worden sind, ist § 165 Abs. 4 nicht anzuwenden.“
21. § 246 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 1 werden nach den Wörtern „§ 162 Abs. 2“ ein Komma gesetzt und nachfolgend die Wörter „§ 165 Abs. 7“ eingefügt.
- b) Absatz 2 Satz 3 wird wie folgt geändert:
- aa) Nach den Wörtern „§ 143 Abs. 2“ werden ein Komma gesetzt und das nachfolgende Wort „und“ gestrichen.
- bb) Nach den Wörtern „§ 162 Abs. 2 Satz 3 bis 5“ werden die Wörter „und § 165 Abs. 8“ eingefügt.
22. § 246a wird wie folgt gefaßt:
- § 246a
- Überleitungsregelungen aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands
- (1) Bis zum 31. Dezember 1997 gelten in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet die folgenden Maßgaben:
1. (Teil-Flächennutzungsplan)
- Abweichend von § 5 Abs. 1 Satz 1 können Darstellungen bis zur Aufstellung des Flächennutzungsplans für räumliche und sachliche Teile getroffen werden (Teil-Flächennutzungsplan).

zungsplan), wenn dies für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde vordringlich ist.

2. entfällt

3. (Vorzeitiger Bebauungsplan)

§ 8 Abs. 2 bis 4 ist in folgender Fassung anzuwenden:

„(2) Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan oder Teil-Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

(3) Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan oder Teil-Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan oder Teil-Flächennutzungsplan genehmigt und bekanntgemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans oder Teil-Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

(4) Abweichend von Absatz 2 kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan oder Teil-Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan). In der Begründung des Bebauungsplans ist darzulegen, daß der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets, insbesondere den künftigen Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans oder Teil-Flächennutzungsplans oder, wenn ein entsprechender Stand nicht erreicht ist, den Zielen und Zwecken des Flächennutzungsplans nicht entgegensteht wird.“

4. (Genehmigungspflicht der Satzungen)

Nach diesem Gesetzbuch oder dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch anzeigepflichtige Satzungen bedürfen der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde; § 6 Abs. 2 und 4 dieses Gesetzbooks, § 2 Abs. 6 und § 7 Abs. 3 Satz 5 und 6 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch sind entsprechend anzuwenden. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans ist ortsüblich bekanntzumachen. Andere Satzungen sind zusammen mit der Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekanntzumachen; die Bekanntmachung kann auch in entsprechen-

der Anwendung des § 12 vorgenommen werden.

5. entfällt

6. entfällt

7. (Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde)

In den Fällen der §§ 24 und 25 ist abweichend von § 28 Abs. 2 Satz 2 auf den von der Gemeinde zu zahlenden Betrag § 3 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch entsprechend anzuwenden.

8. (Zulässigkeit von Vorhaben)

§ 38 ist auch anzuwenden auf Zulassungsverfahren für Abwasserbehandlungsanlagen nach § 18c des Wasserhaushaltsgesetzes, genehmigungsbedürftige Rohrleitungen nach § 19a des Wasserhaushaltsgesetzes und überwachungsbedürftige Rohrleitungen nach § 2 Abs. 2a Satz 1 Nr. 4 des Gerätesicherheitsgesetzes, wenn die Gemeinde beteiligt worden ist.

9. (Vertrauensschaden)

Anstelle des § 39 ist folgende Vorschrift anzuwenden: „Haben Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans oder die bei Wirksamwerden des Beitritts bestehende Zulässigkeit nach § 34 Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan oder aus § 34 ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans an Wert verlieren. Dies gilt auch für Abgaben nach bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften, die für die Erschließung des Grundstücks erhoben wurden. Satz 1 gilt ferner für angemessene Kosten und Gegenleistungen für den Erwerb eines Grundstücks oder eines zur Bebauung berechtigenden sonstigen Rechts, wenn auf dem Grundstück eine Nutzung nach § 34 bei Wirksamwerden des Beitritts zulässig war und sich das Vertrauen auf die Zulässigkeit im Sinne des Satzes 1 auf eine Baugenehmigung, einen Vorbescheid oder eine schriftliche Auskunft der für die Erteilung der Genehmigung zuständigen Behörde stützt. Überschreitet in Fällen des Satzes 3 die Gegenleistung den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich, bemißt sich die Entschädigung nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 194). Die §§ 43 und 44 sind entsprechend anzuwenden.“

§ 42 Abs. 1 bis 3 und 5 bis 10 findet auf die bei Wirksamwerden des Beitritts nach § 34 zulässigen Nutzungen keine Anwendung.

10. entfällt

11. entfällt

12. entfällt

13. entfällt

14. (Erhaltungssatzung)

§ 172 Abs. 4 Satz 2 ist nicht anzuwenden; § 173 Abs. 2 ist auch bei Versagung einer Genehmigung nach § 172 Abs. 4 anzuwenden.

15. entfällt

16. entfällt

17. (Verfahren vor den Kammern [Senaten] für Baulandsachen)

Die §§ 217 bis 232 sind mit der Maßgabe anzuwenden, daß die Kammern für Verwaltungsrecht bei den Kreisgerichten und die Senate für Verwaltungsrecht bei den Bezirksgerichten zuständig sind; für das Verfahren gelten die Vorschriften der Verwaltungsgerichtsordnung. Dies gilt nicht für das Land Berlin für den Teil, in dem das Grundgesetz vor dem 3. Oktober 1990 nicht galt. § 217 ist auch auf Verwaltungsakte nach den Nummern 7 und 9 anzuwenden. § 13 des Rechtspflege-Anpassungsgesetzes vom 26. Juni 1992 (BGBl. I S. 1147) bleibt unberührt.

18. entfällt

(2) Auf Satzungen, die nach den Maßgaben des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 5 und 14 in der bis zum ... 1993 geltenden Fassung aufgestellt und auf Verfahren, die nach den Maßgaben des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2, 5 und 14 in der bis zum ... 1993 geltenden Fassung eingeleitet worden sind, sind diese Maßgaben in dieser Fassung weiter anzuwenden. Ist die Genehmigung einer Satzung vor dem ... 1993 beantragt worden, ist die Maßgabe des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 4 in der bis zum ... 1993 geltenden Fassung weiter anzuwenden. Auf Verfahren, die nach den Maßgaben des Absatzes 1 Nr. 1, 3, 4 und 9 bis zum 31. Dezember 1997 eingeleitet worden sind, sind diese Maßgaben weiter anzuwenden. Auf Verkaufsfälle vor dem 1. Januar 1998 ist Absatz 1 Nr. 7 weiter anzuwenden. In Bezug auf Teil-Flächennutzungspläne ist Absatz 1 Nr. 3 auch nach dem 31. Dezember 1997 weiter anzuwenden.

(3) Auf Verfahren, die nach der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik vom 20. Juni 1990 (GBl. I Nr. 45 S. 739) vor dem Wirksamwerden des Beitritts eingeleitet worden sind, sind die Vorschriften dieses Gesetzbuchs nach den Maßgaben des Absatzes 1 in der bis zum ... 1993 geltenden Fassung anzuwenden. Die §§ 58 und 59 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik sind auch nach dem Wirksamwerden des Beitritts auf Bauleitpläne und Satzungen anzuwenden, die unter Anwendung der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik erlassen worden sind. Beschlüsse und Satzungen, die nach der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen

Republik gefaßt oder erlassen worden sind, gelten als solche nach diesem Gesetzbuch.

(4) Für Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts bereits hergestellt worden sind, kann nach diesem Gesetzbuch ein Erschließungsbeitrag nicht erhoben werden. Bereits hergestellte Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen sind die einem technischen Ausbauprogramm oder den örtlichen Ausbauepiflogenheiten entsprechend fertiggestellten Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen. Leistungen, die Beitragspflichtige für die Herstellung von Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen erbracht haben, sind auf den Erschließungsbeitrag anzurechnen. Die Landesregierungen werden ermächtigt, bei Bedarf Überleitungsregelungen durch Rechtsverordnung zu treffen.

(5) Generalbebauungspläne, Leitplanungen und Ortsgestaltungskonzeptionen, die auf Grund von Vorschriften der Deutschen Demokratischen Republik aufgestellt worden sind, gelten mit folgenden Wirkungen fort:

1. Soweit sie Darstellungen im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 über die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets in den Grundzügen enthalten, gelten sie als Flächennutzungspläne oder Teil-Flächennutzungspläne im Sinne des § 5 Abs. 1 fort;
2. soweit sie im übrigen Aussagen über die geordnete städtebauliche Entwicklung enthalten, können sie Anhaltspunkte für die Beurteilung von Maßnahmen nach diesem Gesetzbuch sein.

Die Gemeinde kann die in Satz 1 bezeichneten städtebaulichen Pläne oder räumlichen oder sachlichen Teile dieser Pläne durch Beschluß von der Fortgeltung ausnehmen. Der Beschluß bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekanntzumachen.

Artikel 2

Änderung

des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes

Das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) wird wie folgt geändert:

1. Artikel 1 wird aufgehoben.

2. Artikel 2 wird wie folgt geändert:

a) Dem § 1 Abs. 1 wird folgender Satz 2 angefügt:

„In Gemeinden mit einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung soll bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen für Gewerbe- und Industriegebiete einem

durch den Bebauungsplan voraussichtlich hervorgerufenen zusätzlichen Wohnbedarf in geeigneter Weise Rechnung getragen werden.“

b) § 3 wird wie folgt gefaßt:

„§ 3

Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde

(1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht beim Kauf von unbebauten Grundstücken zu, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan oder einem Bebauungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt oder festgesetzt ist.

(2) § 25 Abs. 2, die §§ 26 und 27 Abs. 1, § 28 Abs. 1, 2, 5 und 6 und § 89 des Baugesetzbuchs sind entsprechend anzuwenden. Die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Gemeinde nach den §§ 24 und 25 des Baugesetzbuchs bleiben unberührt; in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, in welchem die Anwendung der §§ 152 bis 156 des Baugesetzbuchs nicht ausgeschlossen ist, oder in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich ist Absatz 1 nicht anzuwenden. Ein Verzicht der Gemeinde nach § 28 Abs. 5 des Baugesetzbuchs erstreckt sich auch auf das Vorkaufsrecht nach Absatz 1.

(3) Der von der Gemeinde zu zahlende Betrag bemißt sich abweichend von § 28 Abs. 2 Satz 2 des Baugesetzbuchs nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 194 des Baugesetzbuchs) im Zeitpunkt des Verkaufsfalls, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. Übt die Gemeinde das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert aus, ist der Verkäufer berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsaktes über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 354 und § 356 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Tritt der Verkäufer vom Vertrag zurück, trägt die Gemeinde die Kosten des Vertrags auf der Grundlage des Verkehrswertes. Nach Ablauf der Frist nach Satz 2 ist § 28 Abs. 3 Satz 2 bis 4 des Baugesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Führt die Gemeinde das Grundstück nicht innerhalb einer angemessenen Frist dem mit der Ausübung des Vorkaufsrechts verfolgten Zweck zu, hat sie dem Verkäufer einen Betrag in Höhe des Unterschiedes zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem Verkehrswert zu zahlen. § 44 Abs. 3 Satz 2 und 3, § 43 Abs. 2 Satz 1 sowie die §§ 121 und 122 des Baugesetzbuchs sind entsprechend anzuwenden.

(4) Soll das im Wege der Ausübung des Vorkaufsrechts zu erwerbende Grundstück einer Nutzung für sozialen Wohnungsbau oder der Wohnbebauung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zugeführt werden, kann die Gemeinde das ihr zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines anderen (Begünstigten) ausüben, wenn dieser in der Lage ist,

das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu bebauen, und er sich hierzu verpflichtet. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines Begünstigten hat die Gemeinde die Frist, in der das Grundstück zu dem vorgesehenen Zweck zu verwenden ist, zu bezeichnen. Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kaufvertrag zwischen dem Begünstigten und dem Verkäufer zustande. Die Gemeinde haftet für die Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag neben dem Begünstigten als Gesamtschuldnerin. Für den von dem Begünstigten zu zahlenden Betrag und das Verfahren gilt Absatz 3 entsprechend. Kommt der Begünstigte seiner Verpflichtung nach Satz 1 nicht nach, soll die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 102 des Baugesetzbuchs die Enteignung des Grundstücks zu ihren Gunsten oder zugunsten eines Bauwilligen verlangen, der dazu in der Lage ist und sich verpflichtet, die Baumaßnahmen innerhalb angemessener Frist durchzuführen. Für die Entschädigung und das Verfahren gelten die Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs über die Rückenteignung entsprechend. Die Haftung der Gemeinde nach Absatz 3 Satz 6 bleibt unberührt.

(5) Verwaltungsakte nach den Absätzen 3 und 4 können nur nach dem Dritten Teil des Dritten Kapitels des Baugesetzbuchs über das Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Bau-landsachen angefochten werden.“

c) § 4 wird wie folgt geändert:

aa) Dem Absatz 1 wird folgender Absatz vorangestellt:

„(1) Wird im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, auf den § 20 Abs. 2 Satz 2 der auf Grund des § 2 Abs. 5 des Baugesetzbuchs erlassenen Verordnung in einer bis zum 26. Januar 1990 geltenden Fassung anzuwenden ist, die zulässige Geschoßfläche durch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen überschritten, kann die Überschreitung zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen; die Zulassung ist nicht auf Einzelfälle beschränkt. Die Gemeinde kann Gebiete bezeichnen, in denen über die Zulässigkeit nach Satz 1 im Einvernehmen mit ihr entsprechend § 36 des Baugesetzbuchs entschieden wird.“

bb) Der bisherige Absatz 1 wird Absatz 1 a.

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

„(2 a) Die Gemeinde kann durch Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs auch mehrere Außenbereichsgrundstücke zur Ergänzung der Gebiete nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 oder 2 des Baugesetzbuchs einbeziehen, wenn in der näheren Umgebung Wohngebäude allgemein zulässig sind.“

dd) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aaa) In Satz 2 wird das Wort „insgesamt“ durch die Wörter „neben den Wohnungen nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs“ ersetzt.

bbb) Nach Satz 3 wird folgender Satz 4 angefügt:

„Die Frist zwischen der Aufgabe der Nutzung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs und der Nutzungsänderung darf nicht mehr als fünf Jahre betragen.“

ee) Nach Absatz 3 werden folgende Absätze 3 a und 3 b eingefügt:

„(3 a) § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs ist auch anzuwenden, wenn das vorhandene Wohngebäude Mißstände oder Mängel aufweist; dabei ist unbeachtlich, ob Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wirtschaftlich vertretbar sind. Hat der Eigentümer das Wohngebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß das neu errichtete Wohngebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.

(3 b) § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 in Verbindung mit Satz 3 des Baugesetzbuchs ist auch anzuwenden, wenn bei Einrichtung einer zweiten Wohnung Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß die zweite Wohnung zum dauernden Wohnen genutzt wird; § 35 Abs. 4 Satz 3 zweiter Halbsatz des Baugesetzbuchs ist nicht anzuwenden.“

d) § 6 wird wie folgt neu gefaßt:

„§ 6

Städtebaulicher Vertrag

(1) Die Gemeinde kann einem Dritten durch Vertrag die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch oder diesem Gesetz übertragen oder hierüber andere Vereinbarungen treffen. Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere die privatrechtliche Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und Freilegung von Grundstücken, sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit Baumaßnahmen durchgeführt werden können, und die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planungen sein.

(2) Vertragliche Vereinbarungen im Zusammenhang mit Bauleitplanverfahren oder sonstigen städtebaulichen Satzungsverfahren können insbesondere getroffen werden, um die mit der Bauleitplanung oder Satzung unter Beachtung von § 1 des Baugesetzbuchs verfolgten Ziele und Zwecke vorzubereiten oder zu sichern. § 2

Abs. 3 des Baugesetzbuchs bleibt unberührt; ein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplans oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung kann durch Vertrag nicht begründet werden.

(3) Bauwillige können sich gegenüber der Gemeinde durch Vertrag verpflichten, Kosten und sonstige Aufwendungen zu übernehmen, die der Gemeinde für städtebauliche Planungen, andere städtebauliche Maßnahmen sowie Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen, entstehen. Auch die Bereitstellung erforderlicher Grundstücke kann vereinbart werden. Die Kosten und Aufwendungen sowie die Planungen, städtebaulichen Maßnahmen, Anlagen und Einrichtungen müssen Voraussetzung oder Folge des vom Bauwilligen geplanten Vorhabens sein. Die vertraglich vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein; die Vereinbarung einer vom Bauwilligen zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf Erteilung der Genehmigung hätte und sie auch nicht als Nebenbestimmung gefordert werden könnte.

(4) Ein Vertrag nach Absätzen 1 bis 3 bedarf der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist.

(5) Die Zulässigkeit anderer städtebaulicher Verträge bleibt unberührt.“

e) § 7 wird wie folgt gefaßt:

„§ 7

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

(1) Die Gemeinde kann durch Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, die nicht bereits nach den §§ 30, 31 und 33 bis 35 des Baugesetzbuchs zulässig sind, wenn

1. die Vorhaben ohne Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans nicht zugelassen werden können,
2. der Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet (Durchführungsvertrag); die §§ 127 bis 135 des Baugesetzbuchs sind nicht anzuwenden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil der Satzung. Einzelne Grundstücksflächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans können in die Satzung einbezogen werden, wenn dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. In der Satzung können ergänzende Bestimmungen in entsprechender Anwendung des § 9 des Baugesetzbuchs

setzungsbuch und der auf Grund des § 2 Abs. 5 des Baugesetzbuchs erlassenen Verordnung getroffen werden; für Grundstücksflächen nach Satz 3 sind solche Bestimmungen zu treffen. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs ist entsprechend anzuwenden.

(2) Die Satzung muß mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere den Grundsätzen des § 1 des Baugesetzbuchs vereinbar sein. Die Satzung ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln; § 8 Abs. 2 bis 4 des Baugesetzbuchs, § 246a Abs. 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs und § 1 Abs. 2 sind entsprechend anzuwenden. Beschlüsse über die Satzungen sind Entscheidungen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung; § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist entsprechend anzuwenden.

(3) Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Satzungsverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden; § 2 Abs. 3 des Baugesetzbuchs gilt entsprechend. Vor dem Erlass der Satzung ist den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben. Die Gemeinde kann anstelle der Beteiligung nach Satz 2 eine Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange in entsprechender Anwendung des § 3 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuchs und des § 4 des Baugesetzbuchs durchführen; § 2 Abs. 3 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. Die Abstimmung mit benachbarten Gemeinden ist entsprechend § 2 Abs. 2 des Baugesetzbuchs durchzuführen. Die Satzung ist der höheren Verwaltungsbehörde entsprechend § 11 Abs. 3 des Baugesetzbuchs anzuzeigen; im Anzeigeverfahren ist die Verletzung von Rechtsvorschriften innerhalb eines Monats geltend zu machen. § 6 Abs. 4 Satz 2 und 3 des Baugesetzbuchs ist mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, daß die Frist um höchstens zwei Monate verlängert werden kann. Die Satzung und die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist ortsüblich bekanntzumachen; die Bekanntmachung kann auch in entsprechender Anwendung des § 12 des Baugesetzbuchs vorgenommen werden. Betrifft die Satzung Grundstücksflächen im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans, tritt der Bebauungsplan mit dem Inkrafttreten der Satzung insoweit außer Kraft; hierauf ist in der Bekanntmachung der Satzung hinzuweisen.

(4) Im Gebiet der Satzung ist ein Vorhaben zulässig, wenn es der Satzung nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Die §§ 31, 33 und 36 des Baugesetzbuchs sind entsprechend anzuwenden. Die Satzung gilt für Zwecke der Teilungsgenehmigung und Grenzregelung nach dem Baugesetzbuch als Bebauungsplan. Sie gilt für Zwecke der Enteignung als Bebauungsplan nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs, um Grundstücke entsprechend

den Bestimmungen der Satzung, die im Bebauungsplan als Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs getroffen werden können, für öffentliche Zwecke zu nutzen oder eine solche Nutzung vorzubereiten.

(5) Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 durchgeführt, soll die Gemeinde die Satzung aufheben. Wechselt der Träger des Vorhabens, kann die Gemeinde die Satzung aufheben, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 gefährdet ist. Aus der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden.

(6) Die Vorschriften über die Aufstellung der Satzung gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung oder Aufhebung; für die Änderung gelten § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und § 2 Abs. 7 entsprechend.

(7) Die Aufstellung eines Bebauungsplans bleibt unberührt. Absatz 3 Satz 8 ist entsprechend anzuwenden.

(8) Für Satzungen nach dieser Vorschrift gilt § 18 des Investitionsvorranggesetzes in seinem Anwendungsbereich, wenn die Durchführung des Vorhabens nach dem Plan für die Sicherung oder Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Dekung eines Wohnbedarfs der Bevölkerung oder für erforderliche Infrastrukturmaßnahmen dringlich ist. § 33 des Baugesetzbuchs ist in diesen Fällen nicht entsprechend anzuwenden."

f) § 8 wird aufgehoben.

g) § 9 Abs. 3 wird wie folgt gefaßt:

„(3) Auf die Satzungen nach § 4 Abs. 2a und 4 und § 7 sind die §§ 214 bis 216 des Baugesetzbuchs und Absatz 2 Nr. 3 entsprechend anzuwenden. Für die Rechtswirksamkeit einer Satzung nach § 4 Abs. 2a ist unbeachtlich, wenn die Anforderung, daß die Eigenart der näheren Umgebung einem reinen Wohngebiet oder einem allgemeinen Wohngebiet entspricht, nicht richtig beurteilt worden ist. Für die Rechtswirksamkeit einer Satzung nach § 7 ist unbeachtlich, wenn die Anforderung, daß die Vorhaben ohne Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes nicht zugelassen werden können, nicht richtig beurteilt worden ist.“

h) § 10 wird wie folgt geändert:

aa) Absatz 1 wird wie folgt gefaßt:

„(1) Satzungen nach § 4 Abs. 2a und 4 und § 7 gelten für Zwecke der Normenkontrolle nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung als solche nach dem Baugesetzbuch. Das gleiche gilt für Rechtsverordnungen.“

gen nach Absatz 3 Satz 1 in Verbindung mit § 246 Abs. 2 des Baugesetzbuchs."

bb) In Absatz 2 wird das Wort „ausschließlich“ durch das Wort „überwiegend“ ersetzt.

cc) Absatz 3 Satz 2 wird aufgehoben.

i) In § 11 Abs. 2 Satz 2 werden das Datum „31. Mai 1995“ durch das Datum „31. Dezember 1997“ und das Datum „1. Juni 1995“ durch das Datum „1. Januar 1998“ ersetzt.

j) § 12 wird wie folgt gefaßt:

„§ 12

Überleitungsvorschrift für das Vorkaufsrecht

(1) Auf Verkaufsfälle aus der Zeit vor dem 1. Juni 1990 sind die Vorschriften dieses Gesetzes nicht anzuwenden.

(2) Auf Verkaufsfälle aus der Zeit nach dem 31. Mai 1990 und vor dem ... 1993 sind die Vorschriften dieses Gesetzes in der bis zum ... 1993 geltenden Fassung anzuwenden.

(3) Auf Verkaufsfälle aus der Zeit nach dem ... 1993 und vor dem 1. Januar 1998 sind die Vorschriften dieses Gesetzes weiter anzuwenden."

k) § 13 wird wie folgt gefaßt:

„§ 13

Überleitungsvorschrift
für die Zulässigkeit von Vorhaben

(1) § 4 Abs. 1 a, 2 und 3 ist anzuwenden auf Vorhaben,

1. über deren Zulässigkeit vor dem 1. Juni 1990 entschieden worden und die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden ist,
2. für die nach dem 31. Mai 1990 und vor dem 1. Januar 1998 bei der zuständigen Behörde ein Antrag auf Genehmigung gestellt wurde und darüber vor dem 1. Januar 1998 noch nicht unanfechtbar entschieden worden ist.

(2) § 4 Abs. 1, 3a und 3b ist anzuwenden auf Vorhaben,

1. über deren Zulässigkeit vor dem ... 1993 entschieden worden ist und die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden ist,
2. für die nach dem ... 1993 und vor dem 1. Januar 1998 bei der zuständigen Behörde ein Antrag auf Genehmigung gestellt wurde und darüber vor dem 1. Januar 1998 noch nicht unanfechtbar entschieden worden ist.

(3) § 4 Abs. 2a und 4 ist auch auf Satzungen anzuwenden, für die vor dem 1. Januar 1998 das Anzeigeverfahren eingeleitet worden ist."

l) In § 14 wird das Datum „1. Juni 1995“ durch das Datum „1. Januar 1998“ ersetzt.

m) § 15 wird wie folgt gefaßt:

„§ 15

Überleitungsvorschrift zur Satzung
über den Vorhaben- und Erschließungsplan

§ 7 ist auch auf Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan anzuwenden, für die vor dem 1. Januar 1998 das Anzeigeverfahren eingeleitet worden ist."

n) § 16 wird aufgehoben.

o) In § 17 wird das Datum „31. Mai 1995“ durch das Datum „31. Dezember 1997“ ersetzt.

p) § 18 wird wie folgt geändert:

aa) In Absatz 1 werden das Datum „31. Mai 1995“ durch das Datum „31. Dezember 1997“ ersetzt und hinter dem Wort „Satzungen“ die Wörter „und Rechtsverordnungen“ eingefügt.

bb) In Absatz 2 werden das Datum „31. Mai 1990“ durch das Datum „... 1993“ und das Datum „1. Juni 1995“ durch das Datum „1. Januar 1998“ ersetzt.

cc) Dem Absatz 2 wird folgender Satz 2 angefügt:

„Auf Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten gegen eine bauaufsichtliche Genehmigung, die nach dem 31. Mai 1990 und vor dem ... 1993 erteilt worden ist, ist § 10 Abs. 2 in der bis zum ... 1993 geltenden Fassung anzuwenden."

q) § 19 wird durch die folgenden §§ 19 und 20 ersetzt:

„§ 19

Erstreckung auf die neuen Länder;
besondere Überleitungsvorschriften

(1) Abweichend von Anlage I Kapitel XIV Abschnitt I Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122) tritt dieses Gesetz am ... 1993 in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet in Kraft. § 2 Abs. 2 bis 5 kann auch auf Bebauungspläne angewendet werden, die anderen Zwecken als der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen.

(2) In dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet gelten die Überleitungsvorschriften der §§ 11 bis 18 mit folgenden besonderen Maßgaben:

1. (Bauleitplanung)

§ 1 Abs. 2 ist anzuwenden auf Bebauungspläne, für die vor dem ... 1993 noch kein Beschluß nach § 10 des Baugesetzbuchs gefaßt worden ist. § 2 Abs. 2 bis 7 ist auch auf Bebauungsplanverfahren, die vor dem ... 1993 eingeleitet worden sind, anzuwenden, soweit mit den dort bezeichneten Verfah-

rensschritten vor dem ... 1993 noch nicht begonnen worden ist.

2. (Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde)
§ 12 Abs. 2 ist nicht anzuwenden.
3. (Zulässigkeit von Vorhaben)
§ 4 Abs. 1 a, 2 Satz 2 und Abs. 3 ist anzuwenden auf Vorhaben,
 - a) über deren Zulässigkeit vor dem ... 1993 entschieden worden und die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden ist,
 - b) für die nach dem ... 1993 und vor dem 1. Januar 1998 bei der zuständigen Behörde ein Antrag auf Genehmigung gestellt wurde und darüber vor dem 1. Januar 1998 noch nicht unanfechtbar entschieden worden ist.
4. (Fristen über die Erteilung von Genehmigungen)
§ 5 ist anzuwenden auf Anträge und Ersuchen, die nach dem ... 1993 und vor dem 1. Januar 1998 bei der zuständigen Behörde eingehen.
5. (Vorhaben- und Erschließungsplan)
Ist die Genehmigung einer Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan vor dem ... 1993 beantragt worden, sind hinsichtlich des Genehmigungsverfahrens die Maßgaben des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 des Baugesetzbuchs in der bis zum ... 1993 geltenden Fassung weiter anzuwenden. Ist vor dem ... 1993 über die Zulässigkeit des Vorhabens entschieden worden und die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden, ist § 7 Abs. 4 anzuwenden.
6. (Allgemeine Vorschriften)
§ 18 Abs. 2 Satz 2 ist nicht anzuwenden.

§ 20

Geltungsdauer

Bis zum 31. Dezember 1997 gelten im Rahmen ihres Anwendungsbereichs die besonderen Vorschriften des Ersten Teils dieses Gesetzes anstelle der Vorschriften des Baugesetzbuchs oder ergänzend dazu."

3. Artikel 9 wird gestrichen.

Artikel 3

Änderung der Baunutzungsverordnung

§ 25 c Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124) geändert worden ist, wird aufgehoben.

Artikel 4

Änderung des Raumordnungsgesetzes

Das Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 1991 (BGBl. I S. 1726, 1883) wird wie folgt geändert:

1. In § 2 Abs. 1 wird nach Nummer 12 folgende Nummer 13 angefügt:
„13. Einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung soll besonders Rechnung getragen werden. Bei der Ausweisung von Gebieten, in denen viele Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, ist der Wohnbedarf der dort voraussichtlich arbeitenden Bevölkerung zu beachten; dabei ist auf eine funktional sinnvolle Zuordnung dieser Gebiete zu den Wohngebieten hinzuwirken.“
2. Dem § 5 wird folgender Absatz 5 angefügt:
„(5) Die Länder schaffen die Rechtsgrundlagen für ein Verfahren zur Abweichung von Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Bis zur Schaffung von Rechtsgrundlagen kann die zuständige Landesplanungsbehörde im Einvernehmen mit den fachlich berührten Stellen im Einzelfall Abweichungen zulassen, wenn die Abweichungen unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sind und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.“
3. § 6 a wird wie folgt gefaßt:

„§ 6 a

Raumordnungsverfahren

(1) Die Länder schaffen Rechtsgrundlagen für ein Verfahren, in dem raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen untereinander und mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt werden (Raumordnungsverfahren). Durch das Raumordnungsverfahren wird festgestellt,

1. ob raumbedeutsame Planungen oder Maßnahmen mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmen,
2. wie raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen unter den Gesichtspunkten der Raumordnung aufeinander abgestimmt oder durchgeführt werden können.

Im Raumordnungsverfahren sind die raumbedeutsamen Auswirkungen der Planung oder Maßnahme auf die in § 2 genannten Belange unter überörtlichen Gesichtspunkten zu prüfen. Die Feststellung nach Satz 2 schließt die Prüfung vom Träger der Planung oder Maßnahme eingeführter Standort- oder Trassenalternativen ein.

(2) Die Bundesregierung bestimmt durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorhaben, für die ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden soll, wenn sie raumbedeutsam sind und überörtliche Bedeutung haben.

(3) Von einem Raumordnungsverfahren kann abgesehen werden, wenn eine ausreichende

Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung auf andere Weise gewährleistet wird; dies gilt insbesondere, wenn

1. das Vorhaben räumlich und sachlich hinreichend konkreten Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht oder widerspricht oder es
2. den rechtsverbindlichen Festsetzungen eines den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßten Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuchs entspricht oder widerspricht und sich die Zulässigkeit dieses Vorhabens nicht nach den in § 38 des Baugesetzbuchs genannten Rechtsvorschriften bestimmt oder
3. eine ausreichende Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung in einem anderen gesetzlichen Abstimmungsverfahren unter Beteiligung der Landesplanungsbehörde gewährleistet ist.

(4) Die Länder regeln die Einholung der erforderlichen Angaben für die Planung der Maßnahme.

(5) Die in § 4 Abs. 5 genannten Stellen sind zu unterrichten und zu beteiligen. Bei Vorhaben des Bundes oder bundesunmittelbarer Planungsträger ist im Benehmen mit der zuständigen Stelle über die Einleitung eines Raumordnungsverfahrens zu entscheiden.

(6) Bei Vorhaben der militärischen Verteidigung entscheidet der zuständige Bundesminister oder die von ihm bestimmte Stelle, bei Vorhaben der zivilen Verteidigung die zuständige Stelle, über Art und Umfang der Angaben für die Planung oder Maßnahme.

(7) Die Länder können regeln, ob und in welchem Umfang die Öffentlichkeit einbezogen wird. Bei Vorhaben nach Absatz 6 entscheiden darüber, ob und in welchem Umfang die Öffentlichkeit einbezogen wird, die dort genannten Stellen.

(8) Über die Notwendigkeit ein Raumordnungsverfahren durchzuführen, ist innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Einreichung der hierfür erforderlichen Unterlagen zu entscheiden. Das Raumordnungsverfahren ist nach Vorliegen der vollständigen Unterlagen innerhalb einer Frist von sechs Monaten abzuschließen.

(9) Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens ist von den in § 4 Abs. 5 genannten Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die den im Raumordnungsverfahren beurteilten Gegenstand betreffen sowie bei Genehmigungen, Planfeststellungen und sonstigen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit des Vorhabens nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen. Die Pflicht, Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 5 Abs. 4 zu beachten, bleibt unberührt. Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens ist insbesondere aus den Grundsätzen und den Zielen der Raumordnung und Landesplanung herzuleiten. Für das Verfahren der Bauleitplanung ist das Ergebnis des Raumord-

nungsverfahrens in die Abwägung nach § 1 Abs. 5 und 6 des Baugesetzbuchs mit einzubeziehen. Die Anpassung der Bauleitplanung richtet sich allein nach § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuchs.

(10) Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens hat gegenüber dem Träger des Vorhabens und gegenüber einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung. Es ersetzt nicht die Genehmigungen, Planfeststellungen oder sonstigen behördlichen Entscheidungen nach anderen Rechtsvorschriften. Das Berücksichtigungsgebot nach Absatz 9 bleibt unberührt.

(11) Für die Länder Berlin, Bremen und Hamburg gilt die Verpflichtung nach Absatz 1 Satz 1 nicht. Schaffen diese Länder Rechtsgrundlagen für Raumordnungsverfahren, finden die Absätze 1 bis 10 Anwendung.

(12) In den Ländern Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen soll bis zum (einsetzen: Ablauf von fünf Jahren nach Inkrafttreten) von der Durchführung von Raumordnungsverfahren im Einzelfall abgesehen werden, wenn durch das Raumordnungsverfahren bedeutsame Investitionen unangemessen verzögert würden."

Artikel 5

Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes

Das Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), wird wie folgt geändert:

1. § 4 Satz 3 wird wie folgt gefaßt:

„Die §§ 1 bis 3, 7, 8a bis 8c, 9, 12 Abs. 4 Satz 2, §§ 20, 20a, 20d Abs. 4 bis 6 und §§ 20e bis 23, 26 bis 26c, 28 bis 40 gelten unmittelbar.“

2. Nach § 8 werden folgende §§ 8a bis 8c eingefügt:

„§ 8a

Verhältnis zum Baurecht

(1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen des Bauleitplans unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch zu befinden. Dazu gehören auch Entscheidungen über Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 des Baugesetzbuchs, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Dabei sind die Darstellungen der Landschaftspläne zu berücksichtigen. Die Sätze 1 bis 3 gelten entsprechend für

Satzungen nach § 4 Abs. 2a und § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch.

(2) Die Festsetzungen nach Absatz 1 können ergänzend zu § 9 des Baugesetzbuchs den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ganz oder teilweise nach der überbaubaren Grundstücksfläche oder der Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen zugeordnet werden.

(3) Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen und während der Planaufstellung nach den §§ 30 und 33 des Baugesetzbuchs sind § 8 Abs. 2 Satz 1 und die Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 anzuwenden, soweit der Bebauungsplan oder der Entwurf des Bebauungsplans entsprechende Festsetzungen auf den Grundstücksflächen oder den Grundstücksflächen zugeordnete Festsetzungen nach Absatz 2 enthält oder solche Festsetzungen vorsieht; im übrigen ist § 8 nicht anzuwenden. Soweit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Satz 1 den Grundstücken zugeordnet sind, sollen die Gemeinden diese an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger durchführen; die Maßnahmen können bereits vor dem Eingriff durchgeführt werden, wenn dies aus städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Naturschutzes erforderlich ist. Die Sätze 1 und 2 gelten auch für Vorhaben im Geltungsbereich einer Satzung nach § 4 Abs. 2a und § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch.

(4) Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 des Baugesetzbuchs zulässig sind, sind nicht als Eingriffe anzusehen, soweit sich aus Absatz 3 Satz 3 nichts anderes ergibt.

(5) Entscheidungen nach § 8 über Vorhaben nach § 35 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuchs und Entscheidungen über Vorhaben nach § 34 des Baugesetzbuchs ergehen im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Das Benehmen ist nicht erforderlich in den Fällen des Absatzes 3. Im übrigen bleibt § 8 Abs. 5 Satz 1 unberührt.

(6) Die Geltung des § 8 für Bebauungspläne, soweit sie auf Grund gesetzlicher Vorschriften eine Planfeststellung ersetzen, bleibt unberührt.

§ 8b

Sonderregelung für die neuen Länder

In dem in Artikel 1 Abs. 1 des Einigungsvertrages genannten Gebiet gelten bis zum (einsetzen: Ablauf von fünf Jahren ab Inkrafttreten) die folgenden Maßgaben:

1. Vorhaben

- a) in Gebieten mit Bebauungsplänen und während der Planaufstellung nach den §§ 30 und 33 des Baugesetzbuchs,
- b) im Geltungsbereich einer Satzung nach § 4 Abs. 2a und § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch und

- c) innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 des Baugesetzbuchs zulässig sind, sind nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft anzusehen. Die Geltung des § 8 für Bebauungspläne, soweit sie auf Grund gesetzlicher Vorschriften eine Planfeststellung ersetzen, bleibt unberührt. Ferner bleibt § 1 des Baugesetzbuchs unberührt.

2. Entscheidungen nach § 8 über Vorhaben nach § 35 Abs. 1 und 4 des Baugesetzbuchs und Entscheidungen über Vorhaben nach § 34 des Baugesetzbuchs ergehen im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Im übrigen bleibt § 8 Abs. 5 Satz 1 unberührt.

§ 8c

Überleitungsvorschrift zu den §§ 8a und 8b

(1) § 8a Abs. 3 bis 5 ist anzuwenden auf Vorhaben, über deren Zulässigkeit vor dem ... 1993 entschieden worden und die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden ist.

(2) § 8b ist anzuwenden auf Vorhaben, für die nach dem ... 1993 und vor dem (einsetzen: Ablauf von fünf Jahren ab Inkrafttreten) bei der zuständigen Behörde ein Antrag auf Genehmigung gestellt wurde und darüber vor dem (einsetzen: Ablauf von fünf Jahren ab Inkrafttreten) noch nicht unanfechtbar entschieden worden ist."

Artikel 6

Änderung des Abfallgesetzes

Das Gesetz über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 1410, 1501), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XII, Sachgebiet D, Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 889, 1117) wird wie folgt geändert:

1. § 7 wird wie folgt gefaßt:

„§ 7

Zulassung von Abfallentsorgungsanlagen

(1) Die Errichtung und der Betrieb von ortsfesten Abfallentsorgungsanlagen zur Lagerung oder Behandlung von Abfällen sowie die wesentliche Änderung einer solchen Anlage oder ihres Betriebes bedürfen der Genehmigung nach den Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; einer weiteren Zulassung nach diesem Gesetz bedarf es nicht. Die §§ 6 und 11 Abs. 3 sowie § 13 finden entsprechende Anwendung.

(2) Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Ablagerung von Abfällen (Deponien) sowie die wesentliche Änderung einer solchen Anlage oder ihres Betriebes bedürfen der Planfeststellung durch die zuständige Behörde. In dem Planfeststellungsverfahren ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

(3) Die zuständige Behörde kann an Stelle eines Planfeststellungsverfahrens auf Antrag oder von Amts wegen ein Genehmigungsverfahren durchführen, wenn

1. die Einrichtung und der Betrieb einer unbedeutenden Deponie oder
2. die wesentliche Änderung einer solchen Anlage oder ihres Betriebes beantragt wird, soweit die Änderung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf ein in § 2 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung genannten Schutzgutes haben kann, oder
3. die Errichtung und der Betrieb einer Deponie beantragt wird, die ausschließlich oder überwiegend der Entwicklung und Erprobung neuer Verfahren dient und die Genehmigung für einen Zeitraum von höchstens zwei Jahren nach Inbetriebnahme der Anlage erteilt werden soll; dieser Zeitraum kann auf Antrag bis zu einem weiteren Jahr verlängert werden.

Satz 1 Nr. 1 und 2 gilt nicht für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen zur Ablagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen, wenn hiervon erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können; für diese Anlagen kann die Genehmigung nach Satz 1 Nr. 3 höchstens für einen Zeitraum von einem Jahr erteilt werden. Die zuständige Behörde soll in der Regel ein Genehmigungsverfahren durchführen, wenn die Änderung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf ein in § 2 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung genannten Schutzgutes hat, und den Zweck verfolgt, eine wesentliche Verbesserung für diese Schutzgüter herbeizuführen."

2. § 7a Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Nach dem Wort „Widerrufs“ werden die Worte „für einen Zeitraum von sechs Monaten“ eingefügt und die Worte „mit der Ausführung“ durch die Worte „mit der Errichtung und dem Betrieb des Vorhabens“ ersetzt.

- b) Folgender Satz 2 wird angefügt:

„Diese Frist kann auf Antrag um weitere sechs Monate verlängert werden.“

3. Nach § 7a wird folgender § 7b eingefügt:

„§ 7b

Planfeststellungsverfahren

Für das Planfeststellungsverfahren gelten die §§ 72 bis 78 des Verwaltungsverfahrensgesetzes des Bundes. Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates weitere Einzelheiten des Planfeststellungsverfahrens, insbesondere Art und Umfang der Antragsunterlagen, zu regeln.“

4. In § 8 Abs. 1 Satz 1 wird die Angabe „§ 7 Abs. 1“ durch die Angabe „§ 7 Abs. 2“, die Angabe „§ 7 Abs. 2“ durch die Angabe „§ 7 Abs. 3“ und das Wort „Abfallentsorgungsanlagen“ durch das Wort

„Deponien“ ersetzt. In Absatz 2 und Absatz 3 Nr. 2 wird jeweils das Wort „Abfallentsorgungsanlage“ durch das Wort „Deponie“ ersetzt.

5. § 8a wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 und Absatz 5 wird die Angabe „§ 7 Abs. 1“ jeweils durch die Angabe „§ 7 Abs. 2“ ersetzt.

b) In Absatz 2 wird die Angabe „§ 7 Abs. 2“ durch die Angabe „§ 7 Abs. 3“ ersetzt.

Artikel 7

Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. August 1992 (BGBl. I S. 1564), wird wie folgt geändert:

1. In § 4 Abs. 1 wird Satz 2 wie folgt gefaßt:

„Mit Ausnahme von Abfallentsorgungsanlagen bedürfen Anlagen, die nicht gewerblichen Zwecken dienen und nicht im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmungen Verwendung finden, der Genehmigung nur, wenn sie in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche hervorzurufen.“

2. § 10 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 3 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 2 werden im zweiten Halbsatz die Worte „oder zur Niederschrift bei der Behörde“ gestrichen.

bb) Satz 3 wird aufgehoben.

- b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 4 werden die Worte „, wenn mehr als 300 Zustellungen vorzunehmen sind;“ durch einen Punkt ersetzt.

bb) Nummer 5 wird aufgehoben.

- c) Dem § 10 Abs. 6 wird folgender Satz angefügt:

„Die §§ 17 und 19 des Verwaltungsverfahrensgesetzes sind anzuwenden; § 18 des Verwaltungsverfahrensgesetzes findet entsprechende Anwendung.“

- d) Nach Absatz 6 wird folgender Absatz 6a eingefügt:

„(6a) Über den Genehmigungsantrag ist nach Eingang des Antrags und der nach Absatz 3 Satz 2 auszulegenden Unterlagen innerhalb einer Frist von sieben Monaten, in vereinfachten Verfahren innerhalb einer Frist von drei Monaten, zu entscheiden. Die zuständige Behörde kann die Frist um jeweils drei Monate verlängern, wenn dies wegen der Schwierigkeit der Prüfung oder aus Gründen, die dem Antragsteller zuzurechnen sind, erforderlich ist. Die Frist-

verlängerung soll gegenüber dem Antragsteller begründet werden.“

e) Absatz 8 wird wie folgt geändert:

aa) Sätze 1 und 2 werden durch folgenden Satz ersetzt:

„Die Zustellung des Genehmigungsbescheids an die Personen, die Einwendungen erhoben haben, kann durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden.“

bb) In Satz 6 wird der erste Halbsatz wie folgt gefaßt:

„Mit dem Ende der Auslegungsfrist gilt der Bescheid auch gegenüber Dritten, die keine Einwendung erhoben haben, als zugestellt.“

f) Absatz 10 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird das Wort „und“ durch ein Komma ersetzt.

bb) Nach den Worten „Teilgenehmigung (§ 8)“ werden die Worte „und einer Zulassung vorzeitigen Beginns (§ 15 a)“ eingefügt.

g) Absatz 12 wird gestrichen.

3. § 13 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„Die Genehmigung schließt andere, die Anlage betreffende behördliche Entscheidungen ein, insbesondere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, Zulassungen, Verleihungen, Erlaubnisse und Bewilligungen, mit Ausnahme von Planfeststellungen, Zulassungen bergrechtlicher Betriebspläne, Zustimmungen, behördlichen Entscheidungen auf Grund atomrechtlicher Vorschriften und wasserrechtlichen Erlaubnissen und Bewilligungen nach §§ 7 und 8 des Wasserhaushaltsgesetzes; die Genehmigung kann mit einem Vorbehalt einer nachträglichen wasserrechtlichen Auflage erlassen werden.“

4. § 15 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird Satz 3 wie folgt gefaßt:

„Im übrigen gilt § 10 Abs. 6 a Satz 2 und 3 entsprechend.“

b) Absatz 2 wird wie folgt gefaßt:

„(2) Die zuständige Behörde hat von der öffentlichen Bekanntmachung des Vorhabens und der Auslegung des Antrags und der Unterlagen abzusehen, wenn nicht zu besorgen ist, daß durch die Änderung zusätzliche oder andere erhebliche Emissionen oder auf andere Weise Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeigeführt werden.“

5. § 15 a wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 werden im zweiten Halbsatz in den Nummern 2 und 3 jeweils nach dem Wort „Errichtung“ die Worte „einschließlich des Probebetriebs“ eingefügt.

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

„(1 a) Unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 kann die Genehmigungsbehörde auch den Betrieb der Anlage zulassen, wenn die Änderung der Erfüllung einer sich aus diesem Gesetz oder einer auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnung ergebenden Pflicht dient.“

6. Nach § 23 wird folgender § 23 a eingefügt:

„§ 23 a

Anzeigeverfahren

(1) Durch Rechtsverordnung nach §§ 23 und 33 kann auch bestimmt werden, daß

1. der Betreiber einer Anlage, die nach § 33 der Bauart nach oder deren emissionsrelevante Teile der Bauart nach allgemein zugelassen sind, unverzüglich der zuständigen Behörde die Inbetriebnahme oder eine wesentliche Änderung der Anlage anzuzeigen hat, und

2. dieser Anzeige eine Bescheinigung über die Bauartzulassung und eine Bescheinigung eines von der zuständigen obersten Landesbehörde bekanntgegebenen Sachverständigen, daß die Anlage oder ihre emissionsrelevanten Teile den zugelassenen Mustern entsprechen und die mit der Bauartzulassung verbundenen Auflagen erfüllt sind, beizufügen sind.

(2) Durch Rechtsverordnung nach Absatz 1 kann für Anlagen, für die keine Bauartzulassung erteilt worden ist, auch vorgeschrieben werden, daß

1. der Anzeige eine Bescheinigung eines von der zuständigen obersten Landesbehörde bekanntgegebenen Sachverständigen beizufügen ist, daß die Anlage oder ihre emissionsrelevanten Teile den in der Rechtsverordnung vorgeschriebenen Anforderungen entsprechen, und

2. die Inbetriebnahme oder wesentliche Änderung erst drei Monate nach Vorlage der vollständigen Anzeige und der Bescheinigung erfolgen darf, es sei denn, die zuständige Behörde hat einer früheren Inbetriebnahme zugestimmt.

(3) Die Bundesregierung wird ermächtigt, nach Anhörung der beteiligten Kreise (§ 51) durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates den Inhalt und das Verfahren der Anzeige zu regeln und die Anforderungen zu bestimmen, denen die Sachverständigen nach Absätzen 1 und 2 hinsichtlich ihrer Fachkunde, Zuverlässigkeit und gerätetechnischen Ausstattung genügen müssen, sowie Regelungen über die Sammlung und Auswertung der Erfahrung der Sachverständigen sowie über deren Weiterbildung zu treffen.“

7. § 33 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt gefaßt:

aa) Absatz 1 wird bis einschließlich Nummer 2 wie folgt gefaßt:

„(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach Anhörung der beteiligten Kreise (§ 51) durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates

1. zu bestimmen, daß in § 3 Abs. 5 Nr. 1 und 2 bezeichnete Anlagen oder bestimmte Teile von solchen Anlagen nach einer Bauartprüfung allgemein zugelassen und daß mit der Bauartzulassung Auflagen zur Errichtung und zum Betrieb verbunden werden können;

2. vorzuschreiben, daß bestimmte serienmäßig hergestellte Anlagen oder bestimmte hierfür serienmäßig hergestellte Teile gewerbsmäßig oder im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmungen nur in Verkehr gebracht werden dürfen, wenn die Bauart der Anlage oder des Teils allgemein zugelassen ist und die Anlage oder der Teil dem zugelassenen Muster entspricht;“.

bb) Die bisherigen Nummern 2 und 3 werden die Nummern 3 und 4.

b) Absatz 2 wird wie folgt gefaßt:

„(2) Die Zulassung der Bauart darf nur von der Erfüllung der in § 32 Abs. 1 und 2 genannten Anforderungen, sowie einem Nachweis der Höhe der Emissionen der Anlage oder des Teils abhängig gemacht werden.“

Artikel 8

Änderung der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV)

In der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 24. Juli 1985 (BGBl. I S. 1586), zuletzt geändert durch Verordnung vom 28. August 1991 (BGBl. I S. 1838, 2044), wird der Anhang in Nummer 8 wie folgt geändert:

1. Die Überschrift wird wie folgt gefaßt:

„Verwertung und Beseitigung von Reststoffen und Abfällen“.

2. In Nummer 8.1 werden die Worte „oder flüssigen Stoffen“ durch die Worte „ , flüssigen oder gasförmigen Stoffen oder Gegenständen“ ersetzt.

3. a) In Nummer 8.4 werden nach dem Wort „feste“ die Worte „ , flüssige oder gasförmige“ eingefügt.

b) In Nummer 8.4 werden die Worte „1 Tonne“ ersetzt durch die Worte „10 Tonnen“.

4. a) In Nummer 8.5 wird die Zahl „0,75“ ersetzt durch die Zahl „10“.

b) Nummer 8.5 Spalte 2 wird wie folgt gefaßt:

„Anlagen zur Kompostierung mit einer Durchsatzleistung von 0,75 Tonnen bis weniger als 10 Tonnen je Stunde“.

5. Nach Nummer 8.7 wird in Spalte 1 folgende Nummer 8.8 angefügt:

„8.8 Anlagen zur chemischen Behandlung von Abfällen“.

6. Nach Nummer 8.8 wird in Spalte 2 folgende Nummer 8.9 angefügt:

„8.9 Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von Autowracks; Nummer 3.14 bleibt unberührt“.

7. Nach Nummer 8.9 wird in Spalte 1 folgende Nummer 8.10 angefügt:

„8.10 Abfallentsorgungsanlagen zur Lagerung oder Behandlung von Abfällen im Sinne des § 2 Abs. 2 des Abfallgesetzes“.

8. Nach Nummer 8.10 wird in Spalte 2 folgende Nummer 8.11 angefügt:

„8.11 Abfallentsorgungsanlagen zur Lagerung oder Behandlung von Abfällen“.

Artikel 9

Rückkehr zum einheitlichen Verordnungsrang

Die auf Artikel 8 beruhenden Teile der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen können auf Grund der Ermächtigung des § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch Rechtsverordnung geändert werden.

Artikel 10

Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 1990 (BGBl. I S. 1080), wird wie folgt geändert:

1. In § 16 Abs. 1 werden die Wörter „ , das den Anforderungen des § 6a Abs. 2 Satz 2 des Raumordnungsgesetzes entspricht,“ gestrichen.

2. In der Anlage zu § 3 wird die Nummer 4 wie folgt gefaßt:

„4. Errichtung und Betrieb einer Deponie sowie die wesentliche Änderung einer solchen Anlage oder ihres Betriebes, die der Planfeststellung nach § 7 Abs. 2 des Abfallgesetzes bedürfen;“.

3. Der Anhang zu Nummer 1 der Anlage zu § 3 wird wie folgt geändert:

a) Die bisherige Nummer 27 wird Nummer 26.

b) Nach Nummer 26 wird folgende Nummer 27 angefügt:

„27. Abfallentsorgungsanlagen.“

Artikel 11**Gesetz zur Beschränkung von Rechtsmitteln
in der Verwaltungsgerichtsbarkeit**

Bis zum (einsetzen: Ablauf von fünf Jahren ab Inkrafttreten) gelten in den Ländern Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen die folgenden Sonderregelungen:

1. § 47 Abs. 1 Nr. 1 der Verwaltungsgerichtsordnung ist, außer in den Fällen des § 18 des Investitionsvorrangsgesetzes, nicht anzuwenden.
2. In Streitigkeiten, die betreffen
 - a) die Errichtung, den Abbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne der Bauordnungen der Länder,
 - b) die Errichtung, den Betrieb und die Änderung von Anlagen im Sinne des § 4 BImSchG, soweit sie nicht von § 48 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 VwGO erfaßt sind,
 - c) die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen im Sinne des § 22 BImSchG,
 - d) die Benutzung von Gewässern im Sinne der §§ 1, 3 WHG,
 - e) Planfeststellungsverfahren nach § 7 Abs. 2 AbfG, soweit sie nicht von § 48 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 VwGO erfaßt sind,
 - f) Genehmigungsverfahren nach § 7 Abs. 3 AbfG,
 - g) Planfeststellungsverfahren für den Bau oder die Änderung von Straßen, soweit sie nicht von § 1 des Verkehrswegeplanungsbeschleunigungsgesetzes erfaßt sind,
 - h) Tätigkeiten und Einrichtungen im Sinne des § 2 des Bundesberggesetzes,
 - i) die Errichtung von Freileitungen und die Änderungen ihrer Linienführung, soweit sie nicht von § 48 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 VwGO erfaßt sind,

j) den Bau, die Erneuerung, die Erweiterung und die Stilllegung von Energieanlagen im Sinne der §§ 2 ff. EnWG,

k) die Errichtung, den Betrieb und die Änderung überwachungsbedürftiger Anlagen im Sinne der §§ 1 a, 2 Abs. 2 a des Gerätesicherheitsgesetzes

findet die Berufung gegen ein Urteil des Verwaltungsgerichts an das Oberverwaltungsgericht nur statt, wenn sie in dem Urteil zugelassen ist. Satz 1 gilt für Streitigkeiten über sämtliche für das Vorhaben erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse und sonstige behördliche Entscheidungen, auch soweit sie Nebeneinrichtungen betreffen, die mit ihm in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang stehen. Für das Zulassungs- und Beschwerdeverfahren ist § 131 der Verwaltungsgerichtsordnung anzuwenden.

3. Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten gegen den an einen anderen gerichteten, diesen begünstigenden Verwaltungsakt haben in den Fällen der Nummer 2 keine aufschiebende Wirkung.

Artikel 12**Bekanntmachung des Maßnahmengesetzes zum
Baugesetzbuch und des Raumordnungsgesetzes**

Das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau kann den Wortlaut des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch und des Raumordnungsgesetzes in der vom Inkrafttreten dieses Gesetzes an geltenden Fassung im Bundesgesetzblatt bekanntmachen.

Artikel 13**Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am . . . 1993 in Kraft.

Bonn, den 8. Dezember 1992

Dr. Wolfgang Schäuble, Dr. Wolfgang Bötsch und Fraktion

Dr. Hermann Otto Solms und Fraktion

Begründung**A. Allgemeines****I. Grundlagen****1. Investitionserleichterungen**

Die Erleichterung und Beschleunigung von Investitionen ist vor allem in den neuen Ländern ein zentrales Anliegen, um den wirtschaftlichen Aufschwung zu gewährleisten und das Arbeitsplatzangebot auszuweiten. Zu den dafür maßgeblichen Rahmenbedingungen gehören auch die gesetzlich vorgeschriebenen Planungs- und Genehmigungsverfahren für gewerbliche und industrielle Vorhaben. Diese sind einerseits Voraussetzung für eine geordnete Entwicklung, sie können andererseits aber zu Investitionshemmnissen führen, wenn die dabei anzustellenden Prüfungen zu umfangreich sind und einen zu langen Zeitraum in Anspruch nehmen.

Auf Grund der Ergebnisse der Arbeitsgruppe 1 „Aufbauhilfen neue Bundesländer“, die vom Bundeskabinett am 4. November 1992 gebilligt worden sind, werden umfangreiche Vereinfachungs- und Beschleunigungsmaßnahmen vorgeschlagen. Sie sollen in erster Linie in den neuen Ländern zur Anwendung gelangen, gelten aber überwiegend auch in den alten Ländern, da dort gleichfalls wirtschaftliche Investitionen erleichtert werden müssen.

Das Gesetz sieht u. a. vor:

- Erleichterungen und Beschleunigungen im Bau- und städtebaulichen Planungsrecht (siehe II Nr. 1 a bis i),
- Vereinfachungen und Beschleunigungen bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen (siehe II Nr. 2 b),
- Verkürzung des Raumordnungsverfahrens sowie die Möglichkeit des Absehens hiervon (siehe II Nr. 1 j),
- Harmonisierung von Baurecht und Naturschutzrecht und Aussetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in den neuen Ländern für fünf Jahre (siehe II Nr. 2 a),
- Beschleunigungen bei der Genehmigung von Abfallentsorgungsanlagen (siehe II Nr. 2 b),
- in den neuen Ländern Straffung des Rechtsmittelweges in Verwaltungsstreitsachen und Aussetzung von Normenkontrollklagen gegen Satzungen nach dem Baugesetzbuch für fünf Jahre (siehe II Nr. 3).

2. Verstärkte Baulandausweisung

In Ballungsräumen und den angrenzenden Regionen stößt eine steigende Nachfrage nach Wohnraum auf ein knapper werdendes Angebot an Wohnbauland. Bauland zu Wohnzwecken wird zunehmend zu einem Engpäßfaktor für den Wohnungsbau.

Die Gründe für diese Entwicklung sind vielschichtig. Sie liegen zum einen in einer erhöhten Nachfrage nach Wohnbauland auf Grund gestiegenen Wohnraumbedarfs und zum anderen in einer rückläufigen Ausweisung neuen Wohnbaulandes durch die Gemeinden. Der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum resultiert in den alten Ländern aus gestiegenen Realeinkommen breiter Schichten der Bevölkerung, aus der Entwicklung zu immer kleineren Haushalten und einem Zuwachs an Wohnbevölkerung. In den neuen Ländern kommt ein Nachholbedarf insbesondere nach der Wohnform des Einfamilienhauses hinzu.

Dem steht ein knappes Angebot an Wohnbauland gegenüber. Die von den Gemeinden ausgewiesenen Baulandreserven der 70er Jahre sind weitgehend aufgebraucht. Die Ausweisung von neuem Bauland ist auch seitens der kommunalpolitischen Entscheidungsfindung zeitaufwendig. Vielfältige rechtliche Anforderungen und Restriktionen, u. a. aus den Bereichen des Naturschutzes und der Regionalplanung, erschweren diese Verfahren über das von der Sache her notwendige Maß hinaus. Vorhandenes Bauland kommt angesichts niedriger Haltungskosten und zu erwartender Wertsteigerungen nicht ausreichend auf den Markt. In den neuen Ländern fehlt es an ausgewiesenem Wohnbauland, weil die Gemeinden zunächst Gewerbeflächen ausgewiesen haben und überleitungsfähige Planungen nur in wenigen Fällen vorhanden waren.

Die planungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen sind einer von mehreren Einflußfaktoren auf die regionalen Baulandmärkte. Von gleicher Bedeutung sind die regional-planerischen und naturschutzrechtlichen Vorgaben, die die Gemeinden bei der Ausweisung neuen Baulandes zu berücksichtigen haben. Diese rechtlichen Rahmenbedingungen sollen durch den vorliegenden Gesetzentwurf zugunsten einer bedarfsgerechten Ausweisung und Mobilisierung von Wohnbauland verbessert werden, ohne daß dabei die Belange einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, einer den Grundsätzen der Raumordnung entsprechenden Regionalplanung und des Schutzes von Natur und Landschaft vernachlässigt werden. Zugleich soll das städtebauliche Planungsrecht für die neuen Länder weiter vereinfacht werden. Die Beschleunigungsmöglichkeiten des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch sollen dort im wesentlichen bei allen Bauleitplänen Anwendung finden, um

die Investitionstätigkeit weiter zu erleichtern und zu beschleunigen.

Die vorgesehenen Verbesserungen der rechtlichen Rahmenbedingungen sollen zugleich Anstoß für die Gemeinden sein, ihrer Planungshoheit durch eine bedarfsgerechte Ausweisung von Bauland und Mobilisierung bestehender Baurechte nachzukommen.

II. Vorgesehene Regelungen

1. Bau- und Raumordnungsrecht

Die vorgesehenen Regelungen über Erleichterungen im Bau- und Planungsrecht und zur Verbesserung des Angebots an Wohnbauland beziehen sich sowohl auf das Baugesetzbuch vom 8. Dezember 1986 und das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch vom 17. Mai 1990 als auch auf das Raumordnungsgesetz vom 25. Juli 1991. Zugleich sollen die Anlage I Kapitel XIV Abschnitt I Nr. 1 zum Einigungsvertrag vom 31. August 1990 und die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 geändert werden.

a) Strukturelle Verbesserung der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Baulandausweisung

Das Städtebaurecht des Bundes wird zur Zeit neben dem Baugesetzbuch durch zwei besondere Rechtsgrundlagen geprägt:

- Durch das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch als Artikel 1 und 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes vom 17. Mai 1990 und
- durch die Überleitungsregelungen aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands in § 246 a BauGB.

Beide Vorschriften sind zeitlich befristet, das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch bis zum 31. Mai 1995 und § 246 a BauGB bis zum 31. Dezember 1997. Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch gilt grundsätzlich nur in den alten Ländern, § 246 a BauGB dagegen nur in den neuen Ländern. § 246 a BauGB erklärt einzelne Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch — wie z. B. die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §§ 6 und 7 BauGB-MaßnahmenG — auch in den neuen Ländern für anwendbar, dort allerdings bis zum 31. Dezember 1997. Daneben verweist § 246 a BauGB verschiedentlich auf Vorschriften der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der DDR vom 20. Juni 1990.

Dieser durch den Einigungsprozeß bedingte Rechtszustand wird von der Praxis zum Teil als unbefriedigend empfunden, u. a. weil er Verwaltungshilfe von Gemeinden der alten Länder für Gemeinden der neuen Länder erschwert. Dieser Rechtszustand kann zur Zeit wegen unterschiedlicher Ausgangslage und Problemen in den alten und neuen Ländern noch nicht durch Zusammenfassung aller Vorschriften im Baugesetzbuch vereinheitlicht werden. Er soll aber überschaubarer gestaltet werden:

setzbuch vereinheitlicht werden. Er soll aber überschaubarer gestaltet werden:

- aa) Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch soll bis zum 31. Dezember 1997 verlängert werden. Damit soll die Anwendung der die Bauleitplanverfahren für Wohnbauland erleichternden Vorschriften dieses Gesetzes um rund zweieinhalb Jahre verlängert werden. Die Lauffristen des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch und der Überleitungsregelungen für die neuen Länder wären damit gleich lang. Auf Grund der bis 1997 gesammelten Erfahrungen kann dann entschieden werden, welche Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch und der Überleitungsregelungen ins Dauerrecht des Baugesetzbuchs übernommen werden sollen.
- bb) Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch soll insgesamt auch in den neuen Ländern zur Anwendung gelangen. Die Gründe, die im Zeitpunkt des Einigungsvertrages dafür gesprochen haben, insbesondere die Bauleitplanverfahren für Wohnbauland verkürzenden Vorschriften dieses Gesetzes in den neuen Ländern nicht zur Anwendung gelangen zu lassen, bestehen nicht länger fort. Diese Vorschriften enthalten überwiegend Angebote an die Gemeinden für Verfahrensbeschleunigungen, von denen diese bei dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung nach den Umständen des Einzelfalles Gebrauch machen können.
- cc) Die Überleitungsregelungen des Baugesetzbuchs für die neuen Länder — § 246 a BauGB — sollen gestrafft und durch Auflösung der Verweisungen auf die Bauplanungs- und Zulassungsverordnung verständlicher gefaßt werden.

Der Entwurf eines Gesetzes zur Unterstützung hauptstadtbedingter Bauvorhaben in Berlin (Drucksache 12/...), der eine Ergänzung des Baugesetzbuchs um einen § 247 mit Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland vorsieht, löst einen Harmonisierungsbedarf mit diesem Gesetzentwurf hinsichtlich der Regelungen zum Vorkaufrecht, zum Vorhaben- und Erschließungsplan und zu den verfahrensbeschleunigenden Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch aus. Die Harmonisierung soll im weiteren Gesetzgebungsverfahren durchgeführt werden.

b) Erleichterungen für die neuen Länder

Durch die beabsichtigte Erstreckung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch auf die neuen Länder und die Lockerung einzelner Maßgaben der Überleitungsregelungen des § 246 a BauGB sollen sich gegenüber der geltenden Rechtslage in den neuen Ländern künftig folgende Verfahrensvereinfachungen und -beschleunigungen ergeben:

- Die 18 Maßgaben des § 246 a BauGB sollen auf acht zurückgeführt werden.
- Bislang nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB genehmigungspflichtige Satzungen über Vor-

kaufsrechte und Veränderungssperren sowie die Erschließungsbeitrags- und die Erhaltungssatzungen sollen genehmigungsfrei gestellt werden. Um den Genehmigungsstau von Satzungen weiter abzubauen, können die Länder die Zuständigkeit für die Genehmigung bestimmter Satzungen nach § 203 Abs. 3 BauGB auch auf die Landkreise delegieren.

- Die nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB bei der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan bisher nicht vorgesehene Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 2 BauGB und die Vorabgenehmigung nach § 33 BauGB sollen eingeführt werden.
- Die dreijährige Frist für die Geltung der Veränderungssperre soll auf zwei Jahre, die zweijährige Frist für die Zurückstellung von Baugesuchen in städtebaulichen Sanierungsgebieten auf ein Jahr verkürzt werden.
- Die Fristen verkürzenden und Verfahrensschritte zusammenfassenden Regelungen des § 2 BauGB-MaßnahmenG sollen bei Bebauungsplänen mit dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung Anwendung finden, die Verfahrensverkürzungen gemäß § 2 Abs. 2 bis 5 auch bei allen anderen Bauleitplänen.
- Die Genehmigungsverfahren für diese Bebauungspläne sollen auf in der Regel einen Monat verkürzt werden.
- Die Verfahrensverkürzungen des § 2 BauGB-MaßnahmenG sollen auf Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan unabhängig von der Art des Vorhabens — also auch bei gewerblichen Vorhaben — erstreckt werden und dadurch das Aufstellungsverfahren dieser Satzungen verkürzen.
- Die Genehmigungsverfahren für Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan sollen von bisher drei Monaten auf in der Regel einen Monat verkürzt werden.
- Die Vorschriften zur erleichterten Zulassung von Vorhaben nach § 4 BauGB-MaßnahmenG, wie z. B. die erweiterten Befreiungsmöglichkeiten, sollen insgesamt Anwendung finden.
- Die Fristen verkürzende Vorschrift für Baugenehmigungsverfahren des § 5 BauGB-MaßnahmenG soll Anwendung finden.

Hinzu kommen die sonstigen generellen Erleichterungen des Gesetzentwurfs, deren erstmalige Geltung für das gesamte Bundesgebiet und damit sowohl für die neuen als auch für die alten Länder vorgeschlagen wird. Hierzu zählen der Verzicht auf die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde im Falle der Vorabgenehmigung nach § 33 BauGB, bei bestimmten betrieblichen Erweiterungen nach § 34 Abs. 3 BauGB sowie bei sonstigen und begünstigten Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 und 4 BauGB.

c) Verzahnung von Gewerbeflächen- und Wohnbauflächenausweisungen in Gebieten mit dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung

In Gemeinden mit dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung werden häufig zusätzliche Flächen für Gewerbe und Industrie ausgewiesen, ohne daß hinreichend berücksichtigt wird, wie der durch diese Ausweisungen voraussichtlich hervorgerufene Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt werden kann. Zunehmend erfordert dies Lösungen im Stadt-Umland-Verhältnis durch Absprachen der Kernstädte mit ihren Umlandgemeinden. Der Zusammenhang von Gewerbe- und Industrieflächenausweisungen mit entsprechenden Wohnbauflächenausweisungen soll daher in der Abwägung — beschränkt auf Gemeinden mit dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung — besonders hervorgehoben werden. Um diesem Anliegen rechtlich Geltung zu verschaffen, sollen der für die Aufstellung von Regionalplänen maßgebliche Grundsätze-katalog des § 2 Abs. 1 ROG um einen entsprechenden Grundsatz Nummer 13 erweitert und die für die Bauleitplanung geltende Vorschrift des § 1 BauGB-MaßnahmenG um einen entsprechenden, herausgehobenen Abwägungsbelang ergänzt werden.

Durch die funktionale Zuordnung von Gewerbe- und Wohnflächen sollte zusätzlich eine bessere Erreichbarkeit der Arbeitsstätten ermöglicht werden. Dadurch werden einerseits lange Pendlerwege und deren Verkehrsströme verringert und andererseits verbesserte Möglichkeiten für einen ausgelasteten, wirtschaftlich tragfähigen öffentlichen Personennahverkehr geschaffen. Dadurch wird auch ein Beitrag zur CO₂-Reduzierung geleistet.

d) Flexibilität im Verhältnis von Regionalplanung und Bauleitplanung

Die Regionalplanung soll — wie die Bauleitplanung — auf den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung verstärkt und flexibler reagieren können. Um von Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die der Ausweisung von Wohnbauland entgegenstehen, im Einzelfall aus Anlaß konkreter gemeindlicher Bebauungsplanungen abweichen zu können, soll eine Ergänzung von § 5 ROG vorgenommen werden. Die auf Rahmensetzung angelegte Regelung soll dabei bis zur Umsetzung in den Ländern im Interesse der sofortigen Wirksamkeit übergangsweise für unmittelbar anwendbar erklärt werden.

e) Stärkung vertraglicher Regelungen zur Baulandbereitstellung und -erschließung

Der Baulandmarkt wird rechtlich durch die Planungshoheit der Gemeinden und die Baufreiheit der Eigentümer bestimmt. Eine restriktive Handhabung beider Rechtspositionen kann zu Verknappungstendenzen auf dem Baulandmarkt führen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Gemeinden nicht ausreichend Bauland ausweisen und erschließen und die Eigentümer ausgewiesenes und erschlossenes Bauland über

einen längeren Zeitraum keiner Bebauung zuführen.

Ein wirkungsvolles Mittel, mit dem die Planungshoheit der Gemeinden in Übereinstimmung mit den Bauabsichten der Eigentümer gebracht werden kann, ist der städtebauliche Vertrag. Trotz seiner häufigen Anwendung ist er im geltenden Recht nur unvollkommen in § 124 BauGB ausgeformt. Seit Inkrafttreten des Baugesetzbuchs sind aber wichtige Entwicklungen eingetreten, die nun gesetzgeberisch aufgegriffen werden sollen. § 54 BauZVO und seine Übernahme durch § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 11 BauGB enthalten zum erstenmal eine ausführlichere Regelung des städtebaulichen Vertrages, die aber nur in den neuen Ländern gilt. Zugleich haben § 55 BauZVO und § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB das Instrument der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan geschaffen, das sich in den neuen Ländern als Instrument kooperativen Handelns zwischen Gemeinde und Investor vor allem bei gewerblichen Vorhaben bewährt hat. Schließlich ist der Anwendungsbereich des Erschließungsvertrages nach § 124 Abs. 1 BauGB — trotz einer langjährigen erfolgreichen Anwendung durch Städte und Gemeinden — auf Grund einer neueren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 23. August 1991 — 8 C 61.90) inhaltlich eingengt worden.

Um vertraglichen Regelungen zwischen Gemeinde und Investoren im Städtebaurecht mehr Raum zu eröffnen, zugleich aber die rechtlichen Grenzen solcher Verträge festzulegen, sollen folgende Regelungen getroffen werden:

- aa) Der städtebauliche Vertrag soll in Anlehnung an § 54 BauZVO im Maßnahmenengesetz zum Baugesetzbuch ausführlicher als bisher geregelt sowie um Vorschriften über Verträge im Vorfeld oder im Zusammenhang mit Bauleitplänen ergänzt werden. Hierdurch soll auch die Begründung vertraglicher Baupflichten für den Fall der Baulandausweisung rechtlich abgesichert werden.
- bb) Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan, die nicht nur für Wohnbauvorhaben, sondern z. B. auch bei gewerblichen Vorhaben angewendet werden kann, soll auch in den alten Ländern eingeführt und zu diesem Zweck in fortentwickelter Form in das Maßnahmenengesetz zum Baugesetzbuch aufgenommen werden. Bei der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan handelt es sich um ein Instrument, das die Initiative zur Schaffung von Baurechten in die Hand des Investors legt, die Planungshoheit vollumfänglich bei den Gemeinden beläßt und zugleich vertragliche Baupflichten begründet. Insgesamt handelt es sich um eine „Paketlösung“ in Form des Vorhaben- und Erschließungsplans des Investors, einer das Baurecht schaffenden städtebaulichen Satzung der Gemeinde und eines Baupflichten begründenden städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Investor mit Regelungen zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten durch den Investor. Insoweit stellt die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan eine sinnvolle Ergänzung zum Bebauungsplan dar, die auch in den alten

Ländern anstelle eines maßnahmenbezogenen Bebauungsplans etwa zur Nachverdichtung bestehender Siedlungen durch Wohnungsbau-Gesellschaften sinnvoll eingesetzt werden kann. Da materiell die Grundsätze des § 1 BauGB gelten, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Zugleich sollen die Verfahrensdauer dieser Satzungen durch Anwendung der verfahrensverkürzenden Vorschriften des § 2 BauGB-MaßnahmenG gestrafft und Befreiungs- sowie Vorabgenehmigungsmöglichkeiten geschaffen werden.

- cc) Der Erschließungsvertrag soll in § 124 BauGB so ausgeformt werden, daß er wie bisher angewandt werden kann und durch den Wegfall der zwingenden Eigenbeteiligung von 10 v. H. zugleich zur Kostenentlastung der Gemeinden beiträgt. Der Erschließungsträger erhält den Vorteil einer schnelleren Erschließung und damit einer rascheren Bebaubarkeit der Grundstücke. Angesichts überproportional steigender Baukosten gleicht dieser Vorteil in der Regel die höheren Erschließungskosten aus.

f) Übernahme der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in das Baugesetzbuch

Das Maßnahmenengesetz zum Baugesetzbuch enthält in den §§ 6 und 7 die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in einer textlich komprimierten Fassung und einer zeitlich befristeten Form. Sie ist bei den Gemeinden trotz dieser Einschränkungen auf großes Interesse gestoßen. Bereits jetzt sind mehr Satzungen über Entwicklungsbereiche nach dem Maßnahmenengesetz zum Baugesetzbuch in Kraft getreten als Rechtsverordnungen über Entwicklungsbereiche nach dem Städtebauförderungsgesetz. Um die Anwendung dieses Instruments zu fördern, soll es anstelle der bisherigen (auslaufenden) Regelungen über städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen der alten Art in das Dauerrecht des Baugesetzbuchs aufgenommen und dabei verständlicher gefaßt werden.

g) Ausweitung der Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB sind vor allem für kleinere Gemeinden ein wirkungsvolles Instrument, um durch einfache städtebauliche Satzung Baurechte zu schaffen. Dies gilt insbesondere für die „Abrundungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. den Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB. Der Anwendungsbereich dieser Satzung ist jedoch insofern eingeschränkt, als nur einzelne Außenbereichsgrundstücke in die anderen Satzungsgebiete einbezogen werden können und dies auch nur zur Abrundung dieser Gebiete zulässig ist. Ist die nähere Umgebung maßgeblich vom Wohnen geprägt, soll es künftig zulässig sein, mehrere Außenbereichsgrundstücke auch dann in den Bereich der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB einzubeziehen, wenn diese Gebiete dadurch nicht abgerundet sondern städtebaulich sinnvoll ergänzt

werden, wobei der Maßstab des § 34 Abs. 1 BauGB für das Satzungsgebiet insgesamt gegeben sein muß.

h) Erleichterung des Ausbaus bestehender Dachgeschosse zu Wohnzwecken

§ 25 c Abs. 2 BauNVO vom 23. Januar 1990 sieht vor, daß in Gebieten mit Bebauungsplänen, auf die die Baunutzungsverordnung in einer früheren Fassung anzuwenden ist, die zulässige Geschoßfläche durch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen überschritten werden kann, wenn der Überschreitung öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Diese Vorschrift, die den nachträglichen Dachgeschoßausbau erleichtern soll, ist vom Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 27. Februar 1992 — 4 C 43.87) für nichtig erklärt worden, weil die Ermächtigungsgrundlage in § 2 Abs. 5 BauGB für eine solche Regelung nicht ausreiche. Die Nichtigkeit soll dadurch geheilt werden, daß eine entsprechende materielle Vorschrift mit dem Regelungsgehalt des § 25 c Abs. 2 BauNVO in das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch aufgenommen wird. Dabei wird davon ausgegangen, daß die Länder in ihren Landesbauordnungen bei nachträglichem Ausbau von Dachgeschossen in größerem Umfang als bisher Freistellungen von der Stellplatzverpflichtung und ggf. der Aufzugsverpflichtung vorsehen.

i) Erweiterte Nutzungsänderung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude im Außenbereich

Bereits durch das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch ist die Nutzung aufgegebener landwirtschaftlicher Betriebsgebäude zu Wohnzwecken in § 4 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG nachhaltig verbessert worden. Bei der Durchführung dieser Vorschrift haben sich unter den Ländern Meinungsverschiedenheiten darüber ergeben, ob bei der Höchstzahl der begünstigten Wohnungen die weiter privilegiert genutzten Wohnungen nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB mitzurechnen sind. Diese unterschiedliche Auslegung des geltenden Rechts soll durch eine Regelung dahin gehend ausgeräumt werden, daß nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB privilegiert genutzte Wohnungen nicht auf die Höchstzahl der nach § 4 Abs. 3 zulässigen drei Wohnungen angerechnet werden. Nach wie vor soll jedoch eine Anrechnung der bisherigen Wohnungen dann stattfinden, wenn eine privilegierte Nutzung nicht mehr gegeben ist, weil z. B. der landwirtschaftliche Betrieb insgesamt aufgegeben wurde und die Wohnungen nur noch Bestandsschutz genießen.

Des weiteren soll rechtlich bestimmt werden, welcher Zeitraum zwischen der Aufgabe der bisherigen privilegierten Nutzung und der Nutzungsänderung höchstens liegen darf, um den Begünstigungstatbestand des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB und § 4 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG zur Anwendung kommen zu lassen. Die Rechtsprechung hatte teilweise hinsichtlich der „nachprägenden Wirkung“ einen Zeitraum von nicht mehr als zwei Jahren angenommen. Dieser soll nun auf höchstens fünf Jahre festgelegt werden. Weitere Erleichterungen sind im Rahmen der Begün-

stigungstatbestände des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 5 BauGB vorgesehen.

j) Neuregelung des Raumordnungsverfahrens

Der Bundesgesetzgeber hat 1989 in § 6 a ROG erstmals das Raumordnungsverfahren bundeseinheitlich im Rahmenrecht des Raumordnungsgesetzes verankert und damit einen gemeinsamen Rahmen für dieses von fast allen Ländern bereits seit Jahren praktizierte Instrument der Raumordnung und Landesplanung geschaffen. Die Erfahrung mit der Durchführung von Raumordnungsverfahren hat allerdings gezeigt, daß die vorgegebenen Verfahrensabläufe vor allem unter den Gesichtspunkten der Vereinfachung und Verfahrensbeschleunigung einer Änderung bedürfen.

Die Änderung des § 6 a ROG hat folgende Schwerpunkte:

- Das Raumordnungsverfahren wird nicht mehr zwingend mit der Umweltverträglichkeitsprüfung verbunden,
- Raumordnungsverfahren sollen nur dann durchgeführt werden, wenn dies verfahrensmäßig und von den Auswirkungen des Vorhabens her geboten ist,
- die Möglichkeiten, von einem Raumordnungsverfahren abzusehen, werden vereinfacht,
- das Raumordnungsverfahren wird befristet.

2. Umweltrecht

Die vorgesehenen Regelungen zum Abbau von Investitionshemmnissen im Umweltrecht beziehen sich auf das Bundesnaturschutzgesetz vom 12. März 1987, das Abfallgesetz vom 27. August 1986, das Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 14. Mai 1990, die 4. BImSchV und auf das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990.

a) Verhältnis von naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung zur Bauleitplanung und den Vorschriften über die Zulässigkeit von Vorhaben

Die Anwendung der der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften auf die Bauleitplanung und auf die Vorschriften über die Zulässigkeit von Vorhaben nach §§ 30 ff. BauGB bereitet im Vollzug der Gemeinden und Baugenehmigungsbehörden zunehmend Schwierigkeiten. Obwohl ein Bauleitplan keinen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne eines Realaktes darstellt, wird verschiedentlich gefordert, daß bereits im Bebauungsplanverfahren über die darin vorbereiteten Eingriffe, deren Ausgleich oder Ersatz durch unmittelbare Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu befinden sei und sich dem im Baugenehmigungsverfahren für das einzelne Vorhaben eine nochmalige Prüfung der Eingriffsregelung anzuschließen habe. Die Gemein-

den sehen darin eine Überfrachtung der Bauleitplanung mit Problemen, die in dieser Stringenz die Planverfahren erheblich erschweren und verlängern. Die Baugenehmigungsverfahren werden mit umfangreichen Prüfungen der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft und deren Ausgleich belastet und zeitlich verzögert.

Im Hinblick auf das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zur Bauleitplanung und den Vorschriften über die Zulässigkeit von Vorhaben soll künftig von dem Grundsatz ausgegangen werden, daß die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für jedes Vorhaben nur einmal geprüft werden sollen. Hierzu bietet sich die Bauleitplanung mit ihrem umfassenden Gebot einer gerechten Abwägung im besonderen Maße an. Die vorgesehene Regelung setzt daher an den durch das Baugesetzbuch hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft verbesserten Grundlagen der Bauleitplanung an und verdeutlicht diese im Hinblick auf die besonderen Gesichtspunkte der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Die Grundprinzipien von Eingriff, Ausgleich und Ersatz sollen daher künftig auch in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sein, aber räumlich beschränkt auf das Plangebiet und unter dem Gebot der gerechten Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB. Entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen sollen vollzugstauglich gemacht werden, um die Verwirklichung der festgesetzten Maßnahmen zu gewährleisten.

Im Rahmen der Prüfung über die Zulässigkeit von Vorhaben sollen bestimmte Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Gebieten mit Bebauungsplan insoweit Anwendung finden, als der Bebauungsplan hierüber entsprechende Festsetzungen enthält. Darüber hinausgehende Verpflichtungen zum Ausgleich, Ersatz oder entsprechenden Zahlungen sollen ausgeschlossen sein. Eine „naturschutzrechtliche Nachbesserung“ alter Bebauungspläne ist nicht vorgesehen, da diese zumeist bereits weitgehend realisiert sind und entsprechend §§ 39 ff. BauGB Bestandsschutz vermitteln. Das Erfordernis einer Umplanung kann sich jedoch im Einzelfall aus § 1 Abs. 3 BauGB ergeben.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich hat der Gesetzgeber in § 34 BauGB eine abschließende bundesrechtliche Regelung getroffen. Durch den Maßstab des sich Einfügens in die nähere Umgebung und die Nicht-Beeinträchtigung des Ortsbildes werden bei danach zu beurteilenden Vorhaben auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt. Im Einzelfall kann auch ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB bestehen. Eine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im unbeplanten Innenbereich würde eine auch aus ökologischen Gründen sinnvolle Nachverdichtung erschweren. Soweit im Einzelfall ein Grundstück allein aus naturschutzrechtlichen Gründen von einer Bebauung freigehalten werden soll, verfügt das Naturschutzrecht selbst über geeignete Instrumente wie z. B. die Unterschutzstellung als geschützter Landschaftsbestandteil entsprechend § 18 BNatSchG, um diesem Anliegen Rech-

nung zu tragen. Im übrigen besteht auch die Möglichkeit zum Erlaß von Baumsatzungen und ergänzender Bestimmungen in Gestaltungssatzungen nach den Landesbauordnungen. Im Außenbereich nach § 35 BauGB soll die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung dagegen voll zur Anwendung gelangen.

In den neuen Ländern sollen diese Regelungen für fünf Jahre keine Anwendung finden; es soll insofern ausschließlich bei den Vorschriften des Baugesetzbuchs verbleiben.

b) Vereinfachungen im Abfallrecht und im Immissionsschutzrecht

Um die dringend erforderliche Entsorgungsinfrastuktur in den neuen Bundesländern aufzubauen, ist es dringend notwendig, daß die Zulassung von Abfallentsorgungsanlagen optimiert und beschleunigt wird. Daher soll die Zulassung von Abfallentsorgungsanlagen — bis auf Deponien — nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz erfolgen (Artikel 6).

Dadurch bedingt sind Folgeänderungen in der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Artikel 8) und in dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Artikel 10) erforderlich.

Darüber hinaus werden mit der Vereinfachung und der Beschleunigung immissionsschutzrechtlicher Genehmigungen (Artikel 7) zwei Zielsetzungen verfolgt, mit denen eine verbreitete Kritik an der Dauer und der Kompliziertheit umweltrechtlicher Zulassungsverfahren aufgenommen wird: Befragungen Betroffener haben ergeben, daß die Dauer der Verfahren als oftmals unangemessen lang empfunden wird. Die zuständigen Landesbehörden bezeichnen zum Teil selbst den bürokratischen Aufwand, der mit der Durchführung der Industriezulassungsverfahren verbunden ist, als oft unangemessen hoch.

Die Verwirklichung beider Zielsetzungen macht eine umfassende Überprüfung des geltenden immissionsschutzrechtlichen Verfahrensrechts erforderlich. Vereinfachung und Beschleunigung des Verfahrens stehen dabei in einem Wechselverhältnis. Gelingt es, unüberschaubare und schwerfällige Verfahren zu entfrachten und das Fachpersonal der Umweltbehörden dort zu binden, wo die Schwerpunkte der Beratung, Überwachung und Durchsetzung des materiellen Umweltrechts liegen, so trägt dies auch zu einer Beschleunigung der Verfahren bei. Beides liegt im Interesse der Antragsteller, der beteiligten Behörden und nicht zuletzt der Öffentlichkeit.

Die Beschleunigung und Vereinfachung immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren darf jedoch nicht allein unter dem Gesichtspunkt der Entlastung der Unternehmen von Schwerfälligkeiten eines vermeintlich bürokratischen Verfahrens gesehen werden. Die vom Bundeskanzler eingesetzte unabhängige Kommission für Rechts- und Verwaltungsvereinfachung des Bundes, die sich eingehend mit den verbreiteten Klagen zu lange dauernder Genehmigungsverfahren befaßt, weist zurecht daraufhin, daß immissionsschutzrechtliche Genehmigungsver-

fahren den allgemein anerkannten Zielen des Umweltschutzes dient. Erst durch den Ausgleich der Interessen des antragstellenden Unternehmens, betroffener Dritter und der Allgemeinheit erlangt der Antragsteller mit dem Bestandsschutz eine gesicherte Rechtsposition, die ihn überhaupt erst in die Lage versetzt, eine sichere Investition zu tätigen. Dies wird zum Beispiel darin deutlich, daß dem Modell einer vorläufigen Zulassung der Errichtung und des Betriebs einer neuen Anlage vor Erteilung einer Genehmigung oftmals eine Absage erteilt wird, weil das unternehmerische Risiko, daß die Anlage dann doch nicht oder nur unter hohen Auflagen genehmigt wird, zu hoch ist (Infratest 1990).

Mit der Novellierung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie der gleichzeitigen Novellierung der Verordnung über das Genehmigungsverfahren (9. BImSchV) und der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) durch die Bundesregierung werden nach alledem folgende Zielsetzungen verfolgt:

- aa) Mit der Novellierung des Genehmigungsverfahrensrechts müssen solche Einzelheiten des Genehmigungsverfahrens, die zu einer weiteren Straffung und zügigen Erreichung des Verfahrensziels, der Erteilung des Genehmigungsbescheids, beitragen, neu geregelt werden;
- bb) durch die Novellierung des Anlagenzulassungsrechts muß der Katalog der genehmigungsbedürftigen Anlagen daraufhin überprüft werden, ob die jeweiligen Einstufungen einer heutigen Beurteilung des jeweiligen Gefährdungspotentials noch standhalten.
- cc) Das bei den überwachungsbedürftigen Anlagen nach § 24 Gewerbeordnung (nunmehr § 11 Gerätesicherheitsgesetz) bewährte Verfahren, auf Antrag des Herstellers oder Importeurs für bestimmte Anlagen nach einer Bauartprüfung eine allgemeine Zulassung zu erteilen, soll auch im Bereich des Immissionsschutzes eingeführt werden. Die vorliegende Novelle des BImSchG ermöglicht es, bestimmte Anlagenarten aus der Genehmigungspflicht zu entlassen, bei denen der erforderliche Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch eine Bauartzulassung oder ein qualifiziertes Anzeigeverfahren sichergestellt werden kann. Hierzu sollen jeweils durch eine auf §§ 23 und 33 BImSchG gestützte Rechtsverordnung für die einzelne Anlagenart bestimmte Emissionsgrenzwerte und technische Anforderungen festgelegt werden. Die Einhaltung dieser Anforderungen kann insbesondere bei serienmäßig hergestellten Anlagen in einer ebenso für den Immissionsschutz wirksamen wie für den Betroffenen wirtschaftlichen Weise sichergestellt werden, wenn die Bauart der Anlage oder ihrer immissionsrelevanten Teile nach einer intensiven Prüfung eines Musters von der zuständigen Behörde zugelassen wird.

Wenn die Zulassungsbehörde bereits festgestellt hat, daß das geprüfte Baumuster den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften entspricht, wird dem Betreiber und den für den Standort zuständi-

gen Behörden, eine weitere Prüfung dieser Anforderungen erspart. Bei solchen standardisierten Anlagen genügt es, den Betreiber zu verpflichten, die Inbetriebnahme oder wesentliche Änderungen seiner bauartzugelassenen Anlage anzuzeigen. Bei Anlagen, bei denen der Hersteller oder Importeur nicht von der Möglichkeit einer Bauartzulassung Gebrauch gemacht hat, wird es dagegen in der Regel erforderlich sein, in einem qualifizierten Anzeigeverfahren die Erfüllung der in der Rechtsverordnung vorgeschriebenen Anforderungen nachzuweisen.

Durch die vorliegende Novelle wird die Bundesregierung ermächtigt, das Verfahren einer solchen freiwilligen Bauartzulassung und die in ihm zu prüfenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sowie das Anzeigeverfahren für solche Anlagen zu regeln.

3. Beschränkung von Rechtsmitteln in den neuen Ländern

In den neuen Ländern sollen die Rechtsmittel in der Verwaltungsgerichtsbarkeit für fünf Jahre beschränkt werden.

Ziel des Gesetzes zur Beschränkung von Rechtsmitteln in der Verwaltungsgerichtsbarkeit ist die Vermeidung von Verzögerungen, die dadurch eintreten, daß Verfahren über Investitionsentscheidungen durch mehrere gerichtliche Instanzen geführt werden und deshalb die Investitionen über Jahre nicht umgesetzt werden können. Die grundgesetzlich garantierte Kontrolle von Verwaltungsentscheidungen durch die Gerichte (Artikel 19 Abs. 4 GG) bleibt unangetastet. Eine zweite Tatsacheninstanz wird jedoch nur dann eröffnet, wenn dies zur Vereinheitlichung der Rechtsprechung oder wegen sonstiger grundsätzlicher Bedeutung der Sache notwendig ist.

Der Investitionssicherheit dient, daß Bebauungspläne und Satzungen nach dem Baugesetzbuch für fünf Jahre keiner Normenkontrolle unterzogen werden sollen. Der Rechtsschutz ist durch das Vorgehen gegen Entscheidungen auf Grund der Bebauungspläne und Satzungen hinreichend gewährleistet.

III. Finanzielle Auswirkungen

Der Bund und die Länder werden nicht mit Kosten für die Ausführung des Gesetzes belastet.

Die angestrebten Erleichterungen und Beschleunigungen können zu nicht quantifizierbaren Kosteneinsparungen im Verwaltungsvollzug führen:

1. Die betroffenen Bauwilligen und Vorhabenträger dürften durch die kürzeren Verfahren Kosteneinsparungen erfahren, die bezogen auf die Gesamtkosten preisdämpfend wirken.
2. Hinsichtlich der Preise für Wohnbauland dürfte sich der Gesetzentwurf wegen des zu erwartenden größeren Grundstücksangebots preisdämpfend auswirken.

3. Insgesamt sind die Auswirkungen des Gesetzentwurfs auf das Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, wegen der nicht abschätzbaren Auswirkungen im Einzelfall nicht quantifizierbar.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 (Änderung des Baugesetzbuchs)

Zu Nummern 1 bis 4 (§ 14 Abs. 4, § 15 Abs. 3, § 17 Abs. 6 Satz 1, § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II Nr. 1 f) wird Bezug genommen.

Die vorgesehene Übernahme der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme aus dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in das Baugesetzbuch macht verschiedene Folgeänderungen erforderlich, durch die bisherige Verweisungsketten aufgelöst werden können.

Die Regelungen entsprechen inhaltlich § 7 Abs. 1 Nr. 1 BauGB-MaßnahmenG, der folgenden Wortlaut hat:

„(1) Auf städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sind folgende Vorschriften des Baugesetzbuchs entsprechend anzuwenden:

1. § 14 Abs. 4, § 15 Abs. 3, § 17 Abs. 6 und § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 (Wirkungen der förmlichen Festlegung).“

Die entsprechende Anwendung dieser Vorschriften soll dadurch ersetzt werden, daß die städtebaulichen Entwicklungsbereiche unmittelbar in diese Vorschriften aufgenommen werden. Ein städtebaulicher Entwicklungsbereich in diesem Sinne umfaßt auch das Anpassungsgebiet nach dem geltenden § 6 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG, der in § 170 überführt werden soll.

Zu Nummer 5 (§ 36 BauGB — Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde)

Die Regelung soll dem Umstand Rechnung tragen, daß über die Zulässigkeit von Vorhaben nach §§ 33, 34 Abs. 3 und § 35 Abs. 2 und 4 eine staatliche Behörde (Bauaufsichtsbehörde) entscheidet und die Gemeinde ihr Einvernehmen erteilen muß. Die zusätzliche Einholung der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde ist zeitaufwendig und soll entfallen.

Zu Nummer 6 (§ 38 Satz 1 BauGB)

Die vorgesehene Ergänzung trägt der Änderung des Zulassungsverfahrens für öffentlich zugängliche Abfallverbrennungsanlagen Rechnung, deren Errichtung und Betrieb sich künftig nach den Vorschriften

des Bundes-Immissionsschutzgesetzes richten soll (vgl. Artikel 7 Nr. ...). Durch die Ergänzung wird klargestellt, daß das Standortprivileg des § 38 für nach BImSchG zu genehmigende, öffentlich zugängliche Abfallentsorgungsanlagen beibehalten werden soll.

Zu Nummer 7 (§ 45 Abs. 1 BauGB)

Der geltende Absatz 1 hat folgende Fassung:

„(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans können zur Erschließung oder Neugestaltung bestimmter Gebiete bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, daß nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.“

Die Umlegung ist das geeignete Mittel, um sowohl Flächen erstmals zu erschließen (Neuerschließungs-umlegung) als auch um schon bebaute oder brachliegende Bauflächen neu zu ordnen (Neuordnungsumlegung). Sie hat für die Baulandbereitstellung erhebliche Bedeutung erlangt. Sie beschränkt sich jedoch auf (qualifiziert oder einfach) beplante Gebiete und ist somit nicht durchführbar innerhalb der im Zusammenhang bebauten — nicht beplanten — Ortsteile (§ 34).

Die Möglichkeit, die Umlegung auf nicht beplante Innenbereiche zu erweitern, ist bei der Vorbereitung des Entwurfs eines Baugesetzbuchs geprüft, in den Regierungsentwurf aber nicht aufgenommen worden, insbesondere im Hinblick auf die beim Fehlen jeder Bebauungsplanfestsetzung schwierig zu ermittelnden Grundlagen für die Umlegung. Diese nicht zu bestreitenden Schwierigkeiten genügen jedoch — unter Berücksichtigung der Erfahrungen in der Praxis — nicht, die Umlegung ausschließlich auf den Geltungsbereich eines Bebauungsplans zu beschränken. Das gilt insbesondere für Gebiete, in denen ein Planerfordernis nicht besteht, eine wirtschaftlich und bauordnungsrechtlich zweckmäßige Bebauung wegen der vorhandenen Grundstückstruktur nicht möglich ist und die Maßstäbe (Grundlagen) für die Umlegung ermittelt werden können. Unter bestimmten Voraussetzungen soll daher eine Umlegung auch im nicht beplanten Innenbereich ermöglicht werden.

Der neu eingefügte Satz 2 in Absatz 1 sieht vor, daß innerhalb der im Zusammenhang bebauten, nicht beplanten Ortsteile (§ 34) Grundstücke dann neu geordnet werden können, wenn sich aus der Eigenart der näheren Umgebung hinreichende Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke ergeben. Diese Vorschrift soll es ermöglichen, vorhandenes Bauland nach Lage und Form für eine nach § 34 Abs. 1 zulässige Nutzung zweckmäßig zu gestalten.

Maßstab für die Umlegung soll die Eigenart der näheren Umgebung sein. Sie wird durch die vorhandene Bebauung geprägt. Die Kriterien für die Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen, die ggf. durch besondere Erklärung der Baugenehmigungsbehörden „entschieden“ werden können. Die

vorhandene bauliche und sonstige Nutzung soll im nicht beplanten Innenbereich dieselbe Funktion wie ein Bebauungsplan im beplanten Bereich erfüllen. Häufig wird auch für die Neuordnung der Grundstücke eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 genügen, wenn sie die für die Umlegung erforderlichen Festsetzungen enthält.

Zu Nummer 8 (§ 124 BauGB-Erschließungsvertrag)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II Nr. 1 e) wird Bezug genommen.

Der geltende Absatz 1 hat folgenden Wortlaut:

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

Die Erschließung ist gemäß § 123 Abs. 1 grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Durch § 124 Abs. 1 hat der Gesetzgeber den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, die Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten zu übertragen. Die Gemeinde bleibt jedoch Trägerin der Erschließungslast. Bei der häufig angespannten Finanzlage der Gemeinden bietet der Erschließungsvertrag die geeignete Grundlage zur Durchführung von Erschließungsmaßnahmen, die sonst nicht oder nur mit erheblicher zeitlicher Verzögerung verwirklicht werden könnten.

Sind die Finanzierungsmöglichkeiten der Gemeinde ausgeschöpft, müssen nicht selten Erschließungsprojekte zurückgestellt werden. Der Erschließungsvertrag eröffnet insoweit kurzfristig Möglichkeiten, das Angebot von baureifen Grundstücken auf dem Baulandmarkt zu steigern und wünschenswerte Projekte (Wohnbauten, gewerbliche Ansiedlungen) auf diese Weise zu fördern.

Mit Urteil vom 23. August 1991 — 8 C 61.90 — hat das Bundesverwaltungsgericht — entgegen bisheriger Praxis — entschieden, daß die Gemeinden nur diejenigen Kosten dem Erschließungsunternehmer vertraglich auferlegen dürfen, für die eine gesetzliche Erhebung von Beiträgen vorgesehen ist. Danach hat die Gemeinde auch bei Abschluß eines Erschließungsvertrages alle Kosten der Erschließung zu tragen, die auf sie entfallen würden, wenn sie selbst die Erschließung durchführen würde. Eine inhaltlich dagegen verstoßende Vertragsgestaltung führt nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts zur (teilweisen) Nichtigkeit des Erschließungsvertrages.

Als Folge dieser Rechtsprechung wird befürchtet, daß die Erschließungstätigkeit in den Gemeinden spürbar zurückgehen wird, weil die Gemeinden wegen der häufig angespannten Haushaltslage vom Abschluß eines Erschließungsvertrages und der damit verbundenen finanziellen Belastung absehen werden.

Dieser Entwicklung will die vorgesehene Neuregelung des § 124 vorbeugen. Der vorgesehene neue Absatz 2 Satz 1 bestimmt daher, daß Gegenstand des Erschließungsvertrages sowohl (nach dem Baugesetzbuch oder nach den kommunalabgabenrechtlichen Regelungen der Länder) beitragsfähige als auch nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen sein können. Satz 2 soll die Möglichkeit der vollständigen oder

teilweisen Überwälzung der Erschließungskosten auf den Erschließungsunternehmer sicherstellen. Er soll frei entscheiden können, ob er auch die Kosten übernimmt, die auf die Gemeinde entfallen würden, wenn sie die Erschließung durchführen würde. Der Erschließungsunternehmer wird zur vollständigen Kostenübernahme nur dann bereit sein, wenn er sich davon einen „Gewinn“ verspricht, er also die ihm gehörenden Grundstücke selbst baulich oder gewerblich frühzeitiger als sonst nutzen kann, oder wenn er durch Veräußerung der erschlossenen Grundstücke die ihm entstandenen Erschließungskosten auf Grund der Marktlage auf die Käufer abwälzen kann.

Der Käufer, der durch den Erschließungsunternehmer erschlossene Grundstücke erwirbt, handelt ebenfalls aus freiem Entschluß. Er wird dabei einkalkulieren, daß der Kaufpreis einschließlich der Erschließungskosten für ihn tragbar bleibt. Für den Käufer ist dabei entscheidend, daß die Erschließung des Gebiets im Wege des Vertrages und damit die Bebaubarkeit der Grundstücke zumeist frühzeitiger eintritt als sie bei einer Erschließung durch die Gemeinde eintreten würde. Daraus ergeben sich nicht selten Einsparungen hinsichtlich der Baukosten und der Zwischenfinanzierungskosten.

Nach ständiger Rechtsprechung ist die Gemeinde auch im Falle der Übertragung der Erschließung auf einen Dritten verpflichtet, mindestens 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwands zu übernehmen, und zwar spätestens dann, wenn sie bei ordnungsgemäßer Planung in der Lage wäre, das betreffende Gebiet selbst zu erschließen. Dementsprechend mußten im Erschließungsvertrag auch Bestimmungen über die Fälligkeit des Gemeindeanteils getroffen werden.

Da einerseits die finanziellen Mittel der Gemeinde in den letzten Jahren knapper geworden sind und andererseits der Druck wächst, dem Baulandmarkt erschlossene Grundstücke zuzuführen, um dadurch die Voraussetzungen für eine Bautätigkeit zu schaffen, sieht Satz 3 vor, daß die Gemeinde künftig nicht mehr verpflichtet sein soll, sich mit mindestens 10 v. H. am Erschließungsaufwand zu beteiligen. Dies ist gerechtfertigt, weil die Gemeinde ohnehin keinen Einfluß darauf hat, daß der Erschließungsunternehmer Ersparnisse auf der Kostenseite — durch Beteiligung der Gemeinde an den nicht beitragsfähigen Kosten — an den Grundstückskäufer weitergibt. Die Verteilung der Kosten durch den Erschließungsunternehmer entzieht sich dem Erschließungsrecht. Hier gelten die allgemeinen privatrechtlichen Vorschriften. Insoweit unterscheidet sich die rechtliche Situation des Erschließungsunternehmers und des späteren Grundstückserwerbers grundsätzlich von der eines Beitragspflichtigen im Falle der Beitragserhebung.

Absatz 3 Satz 1 sieht vor, daß die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein (Angemessenheitsgebot) und in einem sachlichen Zusammenhang mit der Erschließungsmaßnahme stehen sollen. Angemessen bedeutet, daß bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise die Leistungen nicht außer Verhältnis zu der Erschließung stehen, insbesondere im Hinblick auf den Umfang der Erschließung und die Kosten. Mit dieser Regelung soll

dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Übermaßverbot Rechnung getragen werden. Die Erschließung soll für eine ordnungsgemäße Nutzung geboten sein. Durch den Erschließungsvertrag soll ferner nichts miteinander verbunden werden, was nicht (ohnehin) in innerem Zusammenhang steht. Dieses Koppelungsverbot soll u. a. sachwidrige oder sachfremde Erwägungen der Vertragspartner, die sie zum Abschluß eines Erschließungsvertrages veranlassen könnten, verhindern.

Im Falle der Ablehnung eines zumutbaren Angebots auf Abschluß eines Erschließungsvertrages soll die Gemeinde verpflichtet sein, die Erschließung selbst durchführen zu müssen (Absatz 3 Satz 2). Die Gemeinden sind nach § 123 Abs. 1 nur allgemein und insbesondere nur im Rahmen ordnungsgemäßer Haushaltsführung zur Erschließung verpflichtet. Ihnen steht bei der Entscheidung, wann sie eine Erschließung durchführen, grundsätzlich eine weitgehende Handlungsfreiheit zu. Unter bestimmten Voraussetzungen kann sich nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung die allgemeine Erschließungspflicht zu einer aktuellen Pflicht verdichten, die dann mit Ansprüchen Dritter verbunden sein kann. Hierzu gehört auch das zumutbare Angebot eines Dritten, einen Erschließungsvertrag abzuschließen. Nimmt die Gemeinde dieses Angebot nicht an, wird sie selbst unmittelbar erschließungspflichtig. Satz 2 übernimmt diese Rechtsprechung und will diesen Fall der Verdichtung der Erschließungspflicht gesetzlich normieren.

Der Erschließungsvertrag ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag. Nach § 57 VwVfG bzw. den entsprechenden Regelungen der Landesverwaltungsverfahrensgesetze bedarf er der Schriftform. Wird in einem Erschließungsvertrag die Pflicht zur Übertragung des Eigentums an öffentlichen Erschließungsflächen begründet, so bedarf er nach § 313 Satz 1 BGB der notariellen Beurkundung. Absatz 4 stellt dies insoweit klar.

Das erforderliche Überleitungsrecht zum Erschließungsvertrag nach § 124 soll in § 242 Abs. 8 geregelt werden.

Zu Nummer 9 (§ 141 Abs. 4 BauGB — neu)

Die vorgesehene Regelung soll die bislang nur für die neuen Länder nach § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 12 bestehende Möglichkeit, Baugesuche und Anträge auf Erteilung von Teilungsgenehmigungen zurückstellen zu können, auf das gesamte Bundesgebiet unter Verkürzung der Zurückstellungsfristen erstrecken, sobald der Beschluß über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gefaßt und ortsüblich bekanntgemacht worden ist. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 12 Satz 1 hat folgenden Wortlaut:

„12. (Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen) Ergänzend zu § 141 ist § 28 Abs. 4 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik anzuwenden.“

§ 28 Abs. 4 BauZVO, auf den Bezug genommen wird, hat folgenden Wortlaut:

„(4) Ist der Beschluß über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gefaßt und ortsüblich bekanntgemacht, ist § 13 auf einen Antrag auf Durchführung eines Vorhabens und von Teilungen im Sinne von § 31 Abs. 1 Nr. 1 und 3 entsprechend anzuwenden; die Höchstfrist der Zurückstellung beträgt zwei Jahre.“

Mit der Möglichkeit, auch ohne den Beschluß über die Aufstellung eines Bebauungsplans Baugesuche zurückstellen zu können, soll den Gemeinden Zeit für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen und den anschließenden Satzungsbeschluß gegeben werden. In der vorgesehenen Regelung des § 141 Abs. 4 soll die Höchstfrist der Zurückstellung abweichend von § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 12 Satz 1 durch die entsprechende Anwendung des § 15 auf ein Jahr beschränkt werden. Diese Frist ist nach den bisherigen Erfahrungen ausreichend. Spätestens mit Ablauf der Höchstfrist von einem Jahr oder mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs oder eines Antrags auf Erteilung einer Teilungsgenehmigung unwirksam.

Das erforderliche Überleitungsrecht zu § 141 Abs. 4 soll in § 245a Abs. 1 geregelt werden.

Zu Nummer 10 (Zweites Kapitel, Zweiter Teil — Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen — §§ 165 bis 170 BauGB — neu)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II Nr. 1 f) wird Bezug genommen.

Nummer 8 überträgt die Regelungen über städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen des Maßnahmenengesetzes zum Baugesetzbuch in das Dauerrecht des Baugesetzbuchs. Dabei entspricht die Neuregelung inhaltlich weitgehend den §§ 6 und 7 BauGB-MaßnahmenG, die folgenden Wortlaut haben:

„§ 6

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

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

(2) Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach Absatz 1 sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden. Die Maßnahmen sollen der Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen dienen.

(3) Die Gemeinde kann einen Bereich, in dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchge-

führt werden soll, durch Beschluß förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn

1. die Maßnahme den Zielen und Zwecken nach Absatz 2 entspricht,
2. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Maßnahme nach diesem Gesetz erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen,
3. die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet ist.

(4) Der städtebauliche Entwicklungsbereich ist so zu begrenzen, daß sich die Entwicklung zweckmäßig durchführen läßt. Einzelne Grundstücke, die von der Entwicklung nicht betroffen werden, können aus dem Bereich ganz oder teilweise ausgenommen werden. Im Zusammenhang bebaute Gebiete können in den städtebaulichen Entwicklungsbereich einbezogen werden, wenn die Flächen, vorhandenen Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen nicht entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung genutzt werden. Grundstücke, die den in § 26 Nr. 2 und § 35 Abs. 1 Nr. 6 des Baugesetzbuchs bezeichneten Zwecken dienen, die in § 26 Nr. 3 des Baugesetzbuchs bezeichneten Grundstücke sowie Grundstücke, für die nach § 1 Abs. 2 des Landbeschaffungsgesetzes ein Anhörungsverfahren eingeleitet worden ist, und bundeseigene Grundstücke, bei denen die Absicht, sie für Zwecke der Landesverteidigung zu verwenden, der Gemeinde bekannt ist, dürfen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers in den städtebaulichen Entwicklungsbereich einbezogen werden. Der Bedarfsträger soll seine Zustimmung erteilen, wenn auch bei Berücksichtigung seiner Aufgaben ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme besteht.

(5) Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs als Satzung (Entwicklungssatzung). In der Entwicklungssatzung ist der städtebauliche Entwicklungsbereich zu bezeichnen.

(6) Ergeben sich aus den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in einem im Zusammenhang bebauten Gebiet Maßnahmen zur Anpassung an die vorgesehene Entwicklung, kann die Gemeinde dieses Gebiet in der Entwicklungssatzung förmlich festlegen (Anpassungsgebiet). Das Anpassungsgebiet ist in der Entwicklungssatzung zu bezeichnen. Die förmliche Festlegung darf erst erfolgen, wenn entsprechend § 141 des Baugesetzbuchs vorbereitende Untersuchungen durchgeführt worden sind. In dem Anpassungsgebiet sind neben den für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen geltenden Vorschriften mit Ausnahme des § 7 Abs. 1 Nr. 12 und 15 bis 17 die Vorschriften des Baugesetzbuchs über städtebauliche Sanierungsmaßnahmen entsprechend anzuwenden, mit Ausnahme der §§ 136, 142 und des § 143 Abs. 1, 2 und 4 des Baugesetzbuchs.

(7) Die Entwicklungssatzung bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde; dem Antrag auf Genehmigung ist ein Bericht über die Gründe, die

die förmliche Festlegung des entwicklungsbedürftigen Bereichs rechtfertigen, beizufügen. § 6 Abs. 2 und 4 des Baugesetzbuchs ist entsprechend anzuwenden.

(8) Die Entwicklungssatzung ist zusammen mit der Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekanntzumachen. Hierbei ist auf die Genehmigungspflicht nach den §§ 144, 145 und 153 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (§ 7 Abs. 1 Nr. 5 und 8) hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Entwicklungssatzung rechtsverbindlich.

(9) Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Entwicklungssatzung mit. Sie hat hierbei die von der Entwicklungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, daß eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt wird (Entwicklungsvermerk). § 54 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuchs ist entsprechend anzuwenden.

§ 7

Besondere Vorschriften für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

(1) Auf städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sind folgende Vorschriften des Baugesetzbuchs entsprechend anzuwenden:

1. § 14 Abs. 4, § 15 Abs. 3, § 17 Abs. 6 und § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 (Wirkungen der förmlichen Festlegung),
2. § 24 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 und 3, die §§ 26 und 27 Abs. 1 und § 28 (Gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde),
3. § 136 Abs. 4 Satz 3 (Abwägung),
4. die §§ 137, 138 und 139 (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen; Auskunftspflicht; Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger),
5. die §§ 144 und 145 (Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge; Genehmigung),
6. § 147 Abs. 2 und § 149 (Durchführung von Ordnungsmaßnahmen durch den Eigentümer; Kosten- und Finanzierungsübersicht),
7. § 151 (Abgaben- und Auslagenbefreiung),
8. § 153 Abs. 1 bis 3 (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen; Kaufpreise),
9. § 154 Abs. 1 Satz 2 und § 156 (Erschließungsbeiträge; Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung),
10. die §§ 162 bis 164 (Abschluß der Maßnahme),
11. § 166 Abs. 1 und 2 (Zuständigkeit und Aufgaben der Gemeinde) mit der Maßgabe, daß in Absatz 2 „ein lebensfähiges örtliches Gemeinwesen entsteht, das“ durch „ein funktionsfähiger Bereich entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen

- Entwicklung und Ordnung entsteht, der“ ersetzt wird,
12. § 166 Abs. 3 (Erwerbspflicht der Gemeinde) mit der Maßgabe, daß Satz 3 Nr. 2 lautet:
- „2. der Eigentümer eines Grundstücks, dessen Verwendung nach den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen, und er sich hierzu verpflichtet.“,
13. § 167 (Entwicklungsträger),
14. § 168 (Übernahmeverlangen),
15. § 169 Abs. 2 bis 6 (Ausschluß von Umlegung und Grenzregelung, Enteignung, Veräußerungspflicht der Gemeinde) mit der Maßgabe, daß in Absatz 6 Satz 1 „glaubhaft machen“ durch „sich verpflichten“ ersetzt wird,
16. § 169 Abs. 7 (Sicherung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme) mit der Maßgabe, daß Satz 2 lautet:
- „Sie hat weiter sicherzustellen, daß die neu geschaffenen baulichen Anlagen entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dauerhaft genutzt werden.“,
17. § 169 Abs. 8 (Veräußerung zum Neuordnungswert) mit der Maßgabe, daß § 154 Abs. 5 des Baugesetzbuchs auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden ist, der der durch die Entwicklung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht,
18. die §§ 180, 181, 182 bis 186 (Sozialplan; Härteausgleich; Miet- und Pachtverhältnisse),
19. § 191 (Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken),
20. § 205 Abs. 4 (Übertragung von Aufgaben auf einen Planungsverband),
21. § 245 Abs. 11 (Finanzierungsvorschriften).
- (2) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und städtebauliche Entwicklungsbereiche nach diesem Gesetz gelten als solche im Sinne des § 4 Abs. 8, des § 6b Abs. 8 und 9 der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes, der §§ 82g und 82h der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung, des § 7 Abs. 5 des Kapitalverkehrsteuergesetzes, des § 26 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, des § 1 Abs. 1a des Reichssiedlungsgesetzes und des § 3 Nr. 4 Buchstabe a des Strukturhilfegesetzes.
- (3) Soweit sich aus § 6 und Absatz 1 nichts anderes ergibt, gelten die Vorschriften des Baugesetzbuchs und die auf seiner Grundlage erlassenen Rechtsvorschriften.“
- Zu § 165 (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen — neu)
- Absatz 1 entspricht § 6 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG.
- Absatz 2 entspricht § 6 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG.
- Absatz 3 entspricht § 6 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG. Zusätzlich enthält Absatz 3 das Abwägungsgebot, das inhaltlich § 7 Abs. 1 Nr. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch entspricht.
- Absatz 4 soll das Entwicklungsmaßnahmenrecht ergänzen. Nach Satz 1 hat die Gemeinde regelmäßig Voruntersuchungen durchzuführen, um die hinreichenden Beurteilungsunterlagen zu ermitteln, die die Festlegungsvoraussetzung der Entwicklungsmaßnahme tragen können. Inhaltlich ist dies keine Erweiterung der Handlungspflicht der Gemeinde, da diese auch nach geltendem Recht gehalten ist, alle abzuwägenden Belange sorgfältig zu ermitteln und der Aufsichtsbehörde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Satzung einen Bericht über die die Entwicklungsmaßnahme rechtfertigenden Tatsachen vorzulegen. Der Inhalt der erforderlichen Voruntersuchungen beschränkt sich damit auf die ohnehin in diesem Bericht notwendigerweise zu machenden Angaben. Sie werden daher auf die notwendige Ermittlung der abzuwägenden Belange und die Prüfung der Festlegungsvoraussetzungen zu begrenzen sein. Dies sind insbesondere:
- die Notwendigkeit der Entwicklung des Gebiets,
 - die allgemeine Mitwirkungs- und Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer,
 - die Erforderlichkeit des besonderen entwicklungsrechtlichen Instrumentariums,
 - die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Entwicklung und
 - die zügige Durchführbarkeit der Maßnahme im allgemeinen.
- Satz 2 entspricht § 141 Abs. 2.
- Mit Satz 3 soll die Verpflichtung einer Beschlußfassung über die Durchführung von Voruntersuchungen eingeführt werden. Dies entspricht bereits der üblichen Praxis, die Absicht der Entwicklung eines Gebietes mit Mitteln des besonderen Städtebaurechts ortsüblich bekanntzumachen. Die durch Satz 4 vorgesehene öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses kann auch für die enteignungsrechtliche Vorwirkung nach § 169 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit § 153 Abs. 1 Bedeutung haben, da die Gemeinde damit im Sinne einer klaren Stichtagsregelung bei einer späteren Entschädigung Werterhöhungen ausschließt, die im Geschäftsverkehr lediglich durch die Aussicht auf die Entwicklung eingetreten sind. Satz 5 verlangt einen Hinweis auf die Auskunftspflicht nach § 138. Satz 6 bestimmt, daß die Vorschriften über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger — wie bisher entsprechend § 7 Abs. 1 Nr. 4 BauGB-MaßnahmenG —

bereits vor dem förmlichen Beschluß über die Festlegung des Entwicklungsbereichs anwendbar sind. Daneben sieht Satz 6 vor, daß auch der Beschluß über durchzuführende Voruntersuchungen die Zurückstellung von Baugesuchen und Anträgen auf Erteilung einer Teilungsgenehmigung im Sinne des § 144 Abs. 1 Nr. 1 und 2 ermöglichen soll. Dem Beschluß über die Durchführung von Voruntersuchungen soll damit dieselbe Wirkung wie dem Beschluß über die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen im Sanierungsverfahren zukommen (siehe den Vorschlag zu § 141 Abs. 4).

Absatz 5 entspricht § 6 Abs. 4
BauGB-MaßnahmenG.

Absatz 6 entspricht § 6 Abs. 5
BauGB-MaßnahmenG.

Absatz 7 entspricht § 6 Abs. 7
BauGB-MaßnahmenG.

Absatz 8 entspricht § 6 Abs. 8
BauGB-MaßnahmenG.

Absatz 9 entspricht § 6 Abs. 9
BauGB-MaßnahmenG.

Zu § 166 (Zuständigkeit und Aufgaben)

Von der Übernahme der Regelungen des § 7 Abs. 1 Nr. 11 und 12 BauGB-MaßnahmenG ins Dauerrecht abgesehen sollen die Absätze 1 bis 3 von § 166 unverändert bleiben. Die bisherigen, auf der Rechtslage zum Städtebauförderungsgesetz beruhenden Absätze 4 und 5 sind gegenstandslos und werden aufgehoben. Entsprechend § 7 Abs. 1 Nr. 20 BauGB-MaßnahmenG regelt Absatz 4, daß die Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme auf einen Planungsverband übertragen werden kann.

Zu § 167 (Entwicklungsträger)

Entsprechend der Regelung des § 7 Abs. 1 Nr. 13 BauGB-MaßnahmenG bleibt § 167 unverändert. Die Bestätigung eines Entwicklungsträgers soll jedoch auch generell ausgesprochen werden können. Dies schließt auch künftig nicht aus, daß eine Bestätigung nur für den einzelnen Fall ausgesprochen oder sonst beschränkt z. B. unter Widerrufsvorbehalt erteilt wird.

Zu § 168 (Übernahmeverlangen)

Entsprechend der Regelung des § 7 Abs. 1 Nr. 14 BauGB-MaßnahmenG bleibt § 168 unverändert.

Zu § 169 (Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich)

In der Fassung des § 7 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG bleibt § 169 inhaltlich unverändert. Um eine bessere Lesbarkeit der Vorschrift zu erreichen, sollen die

zahlreichen Verweisungen des § 7 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG möglichst aufgelöst und durch entsprechende Ergänzungen der dort genannten Vorschriften des Baugesetzbuchs ersetzt werden. Die Regelungen des § 7 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauGB-MaßnahmenG werden als Absatz 6 Satz 1 und Absatz 7 Satz 2 ins Dauerrecht übernommen.

Zu § 170 (Sonderregelung für Anpassungsgebiete)

Die Vorschrift entspricht unter redaktioneller Anpassung der Regelung des § 6 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG; sie ersetzt die auf die Rechtslage zum Städtebauförderungsgesetz abstellende bisherige Vorschrift.

Zu § 171 (Aufgehoben)

Der bisherige § 171 (Aufhebung der Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich, Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke) stellt auf die Rechtslage zum Städtebauförderungsgesetz ab und soll aufgehoben werden. Auf den Abschluß der Entwicklungsmaßnahme sind nach § 169 Abs. 1 Nr. 6 die Vorschriften der §§ 162 bis 164 zum Abschluß der Sanierung entsprechend anzuwenden.

Das erforderliche Überleitungsrecht für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen soll in § 245a Abs. 2 und 3 geregelt werden.

Zu Nummern 11 und 12 (§ 175 Abs. 2, § 176 Abs. 7 bis 9 BauGB — neu)

Mit den Änderungen und Ergänzungen von § 175 Abs. 2 und § 176 Abs. 7 bis 9 sollen die das Baugebot klarstellenden Regelungen des § 8 BauGB-MaßnahmenG in das Dauerrecht übernommen werden.

§ 8 BauGB-MaßnahmenG hat folgenden Wortlaut:

„§ 8 Baugebot

(1) Bei Anordnung eines Baugebots nach § 176 des Baugesetzbuchs kann im Rahmen städtebaulicher Gründe nach § 175 Abs. 2 des Baugesetzbuchs auch ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung berücksichtigt werden.

(2) Mit dem Baugebot kann die Verpflichtung verbunden werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist den für eine bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlichen Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung zu stellen.

(3) Kommt der Eigentümer der Verpflichtung nach Absatz 2 auch nach Vollstreckungsmaßnahmen auf Grund landesrechtlicher Vorschriften nicht nach, kann das Enteignungsverfahren nach § 85 Abs. 1 Nr. 5 des Baugesetzbuchs auch vor Ablauf der Frist nach § 176 Abs. 1 des Baugesetzbuchs eingeleitet werden.

(4) In dem Enteignungsverfahren ist davon auszugehen, daß die Voraussetzungen des Baugebots vor-

liegen; die Vorschriften über die Zulässigkeit der Enteignung bleiben unberührt. Bei der Bemessung der Entschädigung bleiben Werterhöhungen unberücksichtigt, die nach Unanfechtbarkeit des Baugebots eingetreten sind, es sei denn, daß der Eigentümer die Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat."

Das in der Fassung von § 8 BauGB-MaßnahmenG als ein Instrument insbesondere zur Schließung von Baulücken vollzugstauglicher ausgestaltete Instrument des Baugebots wird damit vollständig in das Dauerrecht übernommen.

Das erforderliche Überleitungsrecht soll in § 237 Abs. 1 a BauGB geregelt werden.

Zu Nummern 13 bis 15 (§ 180 Abs. 1 Satz 1, § 182 Abs. 1, § 186 BauGB)

Es handelt sich um Folgeänderungen zur Übernahme der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen in das Baugesetzbuch. Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II Nr. 1f) wird Bezug genommen.

Die Ergänzungen entsprechen dem Regelungsgehalt des § 7 Abs. 1 Nr. 18 BauGB-MaßnahmenG, der wie folgt lautet:

„(1) Auf städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sind folgende Vorschriften des Baugesetzbuchs entsprechend anzuwenden:

18. Die §§ 180, 181, 182 bis 186 (Sozialplan; Härteausgleich; Miet- und Pachtverhältnisse),“.

Mit diesen Vorschriften wird der Anwendungsbereich der §§ 180, 182 und 186 auf den städtebaulichen Entwicklungsbereich erstreckt.

Zu Nummer 16 (§ 203 Abs. 3 BauGB)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Übernahme der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen in das Baugesetzbuch. Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II Nr. 1f) wird Bezug genommen.

Die Regelung entspricht inhaltlich § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG, der folgenden Wortlaut hat:

„§ 203 Abs. 3 des Baugesetzbuchs gilt nicht für die Genehmigung von Satzungen nach § 6 Abs. 7.“

Damit wird angeordnet, daß die der höheren Verwaltungsbehörde als Aufgabe zugewiesene Genehmigung der Entwicklungssatzung nicht auf andere staatliche Behörden, Landkreise oder kreisfreie Gemeinden übertragen werden kann.

Zu Nummer 17 (§ 237 Abs. 1 a BauGB — neu)

§ 237 Abs. 1 a ist eine notwendige Folgeänderung bedingt durch die Übernahme der das Baugebot konkretisierenden Regelungen des § 8 BauGB-MaßnahmenG. Da die inhaltlichen Regelungen des § 8

BauGB-MaßnahmenG unverändert übernommen werden, stellt der Gesetzentwurf hinsichtlich der entschädigungsrechtlichen Vorwirkung eines unanfechtbaren Baugebots auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch ab.

Zu Nummer 18 (§ 242 Abs. 8 BauGB — neu)

Nach Absatz 8 soll ein vor Inkrafttreten dieses Gesetzes geschlossener Erschließungsvertrag so abgewickelt werden, wie er vereinbart worden ist.

Nachdem das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 23. August 1991 — 8 C 61.19 — entgegen bisheriger Praxis und abweichend von der bis dahin vertretenen Rechtsauffassung — entschieden hat, daß die Gemeinden nur diejenigen Kosten dem Erschließungsunternehmer vertraglich auferlegen dürfen, für die eine gesetzliche Erhebung von Erschließungsbeiträgen vorgesehen ist, soll Satz 1 sicherstellen, daß die Gemeinden nicht zur Erstattung der Kosten an den Erschließungsunternehmer herangezogen werden, die sie nach der neuesten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts selbst zu tragen hätten. Die Gemeinden haben im Vertrauen darauf, daß sämtliche Kosten überwältzt werden können, entsprechende Erschließungsverträge mit Dritten geschlossen. Viele Erschließungsverträge wären nicht zustande gekommen, wenn die erschließungsvertragliche Übernahme der Kosten durch den Erschließungsunternehmer nur in den vom Bundesverwaltungsgericht aufgezeigten Grenzen möglich gewesen wäre. Die Gemeinden sollen daher nachträglich nicht mit Erschließungskosten bzw. einer Erstattung dieser Kosten an den Erschließungsunternehmer — auch aus haushaltsrechtlichen Gründen — belastet werden, die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht vorhersehbar waren.

Andererseits sollen auch Verträge, in denen die Gemeinden vor oder nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 23. August 1991 Kosten für nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen übernommen haben, unberührt bleiben. Satz 2 sieht daher vor, daß die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes getroffene Vereinbarung über den Eigenanteil der Gemeinde — auch aus Gründen des schützenswerten Vertrauens der Vertragspartner — unverändert bleiben soll. Die Freistellung der Gemeinde von der Eigenbeteiligung bei Abschluß eines Erschließungsvertrages soll daher nur für Verträge gelten, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen werden.

Zu Nummer 19 (§ 245 Abs. 8 BauGB)

Durch die mit dem Gesetzentwurf vorgeschlagene Neufassung von § 165 bedarf es der Klarstellung, daß sich der Verweis in Absatz 8 auf § 165 der noch geltenden Fassung bezieht.

Zu Nummer 20 (§ 245 a BauGB)

— Überleitungsvorschriften für
städtebauliche Sanierungs- und
Entwicklungsmaßnahmen — neu)

§ 245 a soll die Überleitungsvorschriften enthalten, die durch die Übernahme der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen in das Dauerrecht sowie die Neuregelung des § 141 Abs. 4 und des § 165 Abs. 4 erforderlich werden:

Absatz 1 Satz 1 stellt hinsichtlich des Beginns der Geltung von § 141 Abs. 4 in den alten Ländern auf den Zeitpunkt der Änderung dieses Gesetzes ab. Nach Satz 2 soll für die neuen Länder die Beschränkung der geltenden Höchstfrist der Zurückstellung von Baugesuchen und Anträgen auf Teilungsgenehmigungen von bisher zwei Jahren auf künftig nur noch ein Jahr für alle zum Zeitpunkt der Gesetzesänderung noch nicht unanfechtbar entschiedenen Anträge gelten. Bereits unanfechtbar vorgenommene Zurückstellungen werden von der Fristverkürzung nicht berührt.

Nach Absatz 2 sollen die bis zur Änderung des Gesetzes geltenden §§ 165 bis 171, welche Überleitungsrecht für die noch nach dem Städtebauförderungsgesetz festgelegten Entwicklungsmaßnahmen enthalten, für diese Entwicklungsmaßnahmen weiterhin Anwendung finden. Dies gilt auch für § 245 Abs. 8 und 9, ohne daß es hierzu einer Regelung bedarf.

Absatz 3 Satz 1 sieht die Anwendung des neuen Rechts auf für die nach den geltenden §§ 6 und 7 BauGB-MaßnahmenG festgelegten Entwicklungsbereiche vor. Für in Vorbereitung befindliche Entwicklungsmaßnahmen, für welche nach geltendem Recht der Beschluß über Voruntersuchungen nicht erforderlich, wenn auch möglich ist, soll durch Satz 2 die Anwendung des künftigen § 165 Abs. 4 in bezug auf die damit verbundene Zurückstellungsmöglichkeit von Baugesuchen und Anträgen auf Erteilung einer Teilungsgenehmigung für vor Inkrafttreten des Gesetzes gestellte Anträge ausgeschlossen werden.

Zu Nummer 21 (§ 246 Abs. 1 und 2 BauGB)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zum neu gefaßten § 165 Abs. 7.

Zu Nummer 22 (§ 246 a BauGB)

— Überleitungsregelungen aus
Anlaß der Einheit Deutschlands)

Zum Grundsätzlichen wird auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II Nr. 1 a und b) verwiesen.

Absatz 1 in der geltenden Fassung enthält die Maßgaben, mit denen die Vorschriften des Baugesetzbuchs und einzelne Vorschriften des Maßnahmen-gesetzes zum Baugesetzbuch in den neuen Ländern bis zum 31. Dezember 1997 anzuwenden sind. Diese Überleitungsregelungen sollen gestrafft und durch Auflösung der Verweisungen auf die Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik (BauZVO) verständlicher gefaßt

werden. Nicht mehr notwendige Maßgaben sollen entfallen, einzelne Satzungen sollen genehmigungsfrei gestellt werden. Durch die vorgesehene unmittelbare Anwendung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in den neuen Ländern können weitere Maßgaben entfallen.

Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 hat folgenden Wortlaut:

„1. (Bauleitplanung; Raumordnung und Landesplanung, Teil-Flächennutzungsplan, Ausarbeitung von Bauleitplänen)

§ 1 Abs. 4 Satz 2, § 4 Abs. 3 und § 5 Abs. 1 Satz 3 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik vom 20. Juni 1990 (GBl. I S. 739) sind anzuwenden. § 2 Abs. 4 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik ist mit der Maßgabe anzuwenden, daß Satz 2 folgende Fassung erhält: „Das Recht der Gemeinden, andere fachlich geeignete Personen oder Stellen zu beauftragen, bleibt unberührt.“

§ 1 Abs. 4 Satz 2 BauZVO hat folgenden Wortlaut:

„Soweit keine Ziele vorhanden sind, sind die aus den Grundsätzen der Raumordnung und aus Raumordnungsverfahren entwickelten sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung nach Absatz 6 zu berücksichtigen.“

Die weitere Anwendung dieser Vorschrift soll entfallen. Inzwischen verfügen alle neuen Länder zumindest über vorläufige Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind auch weiterhin in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 zu berücksichtigen.

§ 4 Abs. 3 BauZVO hat folgenden Wortlaut:

„(3) Die Gemeinde hat die Absicht, einen Bauleitplan aufzustellen, der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle unter allgemeiner Angabe ihrer Planungsabsichten mitzuteilen und anzufragen, welche Ziele der Raumordnung und Landesplanung für den Planbereich bestehen. Äußert sich die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle nicht innerhalb einer Frist von zwei Monaten, kann die Gemeinde davon ausgehen, daß raumordnerische Bedenken nicht erhoben werden.“

Die Vorschrift sollte die Beteiligung der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle im Bauleitplanverfahren bis zur Aufstellung von Zielen der Raumordnung und Landesplanung besonders sichern. Dies ist inzwischen nicht mehr notwendig, weil einerseits in allen neuen Ländern zumindest vorläufige Ziele bestehen und sich andererseits die Beteiligungsverfahren eingespielt haben. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen sind auch weiterhin im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 zu beteiligen.

§ 5 Abs. 1 Satz 3 BauZVO hat folgenden Wortlaut:

„Darstellungen können bis zur Aufstellung des Flächennutzungsplans nach Satz 1 für räumliche und sachliche Teile getroffen werden (Teil-Flächennutzungsplan), wenn dies für die städtebauliche Entwick-

lung der Gemeinde vordringlich ist; die Verpflichtung nach Satz 1 bleibt unberührt."

Die Möglichkeit, in den neuen Ländern zunächst Teil-Flächennutzungspläne aufzustellen, soll erhalten bleiben, auch wenn die Gemeinden überwiegend Flächennutzungspläne für das gesamte Gemeindegebiet anstreben. Soweit dabei Schwierigkeiten für Teilgebiete auftreten, kann für das übrige Gemeindegebiet vom Instrument des Teil-Flächennutzungsplans Gebrauch gemacht werden. Der Regelungsgehalt der Vorschrift soll jedoch ohne Verweisung auf die Bauplanungs- und Zulassungsverordnung unmittelbar in § 246a Abs. 1 Nr. 1 aufgenommen werden.

Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 hat folgenden Wortlaut:

„2. (Planungspflicht)

§ 2 Abs. 6 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik ist mit der Maßgabe anzuwenden, daß in Satz 1 „oder die von ihm bezeichnete Stelle“ gestrichen wird; die Vorschrift ist auf § 204 Abs. 1 entsprechend anzuwenden."

§ 2 Abs. 6 BauZVO hat folgenden Wortlaut:

„(6) Ist aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, die Aufstellung eines Bauleitplans geboten, und kommt die Gemeinde ihrer Verpflichtung nach § 1 Abs. 3 nicht nach, kann der Minister für Bauwesen, Städtebau und Wohnungswirtschaft oder die von ihm bezeichnete Stelle anordnen, daß die Gemeinde den Bauleitplan aufstellt. Leitet die Gemeinde die Aufstellung des Bauleitplans nicht binnen drei Monaten nach Anordnung durch einen Aufstellungsbeschluß ein oder führt sie ein eingeleitetes Verfahren nicht fort, kann die Aufsichtsbehörde anstelle der Gemeinde den Bauleitplan nach den Vorschriften dieser Verordnung aufstellen. Stellt die Aufsichtsbehörde einen Bauleitplan in den Fällen des Satzes 2 auf, ist der Entwurf des Bauleitplans mit Erläuterungsbericht oder Begründung vor der Beschlußfassung der Gemeinde zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zuzuleiten; auf die Behandlung der von der Gemeinde fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen ist § 3 Abs. 2 Satz 4 und 6 entsprechend anzuwenden."

Die Vorschrift hat in den neuen Ländern keine Bedeutung erlangt und soll deshalb aufgehoben werden. Das erforderliche Überleitungsrecht soll in Absatz 2 geregelt werden.

Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 hat folgenden Wortlaut:

„3. (Vorzeitiger Bebauungsplan)

§ 8 Abs. 2 bis 4 ist in der Fassung des § 8 Abs. 2 bis 4 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik mit der Maßgabe anzuwenden, daß in § 8 Abs. 4 Satz 1 der Satzteil „1. innerhalb einer Frist von fünf Jahren nach Inkrafttreten dieser Verordnung," sowie Nummer 2 gestrichen werden."

§ 8 Abs. 2 bis 4 BauZVO hat folgenden Wortlaut:

„(2) Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan oder Teil-Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

(3) Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan oder Teil-Flächennutzungsplan genehmigt und bekanntgemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans oder Teil-Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

(4) Abweichend von Absatz 2 kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist,

1. innerhalb einer Frist von fünf Jahren nach dem Inkrafttreten dieser Verordnung, wenn die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist,

2. nach der in Nummer 1 bezeichneten Frist, wenn dringende Gründe es erfordern,

und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan). In der Begründung des Bebauungsplans ist darzulegen, daß der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets, insbesondere den künftigen Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans oder, wenn ein entsprechender Stand nicht erreicht ist, den Zielen und Zwecken des Flächennutzungsplans nicht entgegensteht."

Die erweiterte Möglichkeit für den Erlass vorzeitiger Bebauungspläne hat sich in den neuen Ländern bewährt. Sie soll daher beibehalten werden. Zugleich soll zur besseren Verständlichkeit der Vorschrift die Verweisung auf die Bauplanungs- und Zulassungsverordnung durch einen Volltext ersetzt werden.

Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 (Genehmigungspflicht der Satzungen) soll hinsichtlich der Erstreckung des Maßnahmengesetzes auf die neuen Länder und der Überführung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan in das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch angepaßt werden. Nach Satz 1 erster Halbsatz sollen im Gegensatz zur bislang bestehenden Genehmigungspflicht aller Satzungen künftig — neben den bereits nach dem Baugesetzbuch genehmigungspflichtigen Satzungen — nur noch die anzeigepflichtigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch und dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch einer Genehmigungspflicht unterliegen. Von der Genehmigungspflicht freigestellt werden sollen dadurch die Satzungen zum Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1, zur Veränderungssperre nach § 16 Abs. 1

sowie die Erhaltungssatzung nach § 172 und die Erschließungsbeitragssatzung nach § 132. Diese Regelung entspricht der Rechtslage in den alten Ländern. Die das Anzeigeverfahren verkürzenden Vorschriften des § 6 Abs. 2 und 4 BauGB sowie des § 2 Abs. 6 und § 7 Abs. 3 Satz 5 und 6 BauGB-MaßnahmenG sollen nach Satz 1 zweiter Halbsatz auch im Genehmigungsverfahren entsprechende Anwendung finden. Satz 4 der geltenden Fassung kann entfallen, da sich die Freistellung von der Genehmigungspflicht für die dort genannten, nicht anzeigepflichtigen Sachverhalte bereits aus Satz 1 ergibt.

Das erforderliche Überleitungsrecht soll in Absatz 2 geregelt werden.

Absatz 1 Satz 1 Nr. 5 hat folgenden Wortlaut:

„5. (Veränderungssperre)

§ 12 Abs. 1 Satz 2 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik ist mit der Maßgabe anzuwenden, daß eine Genehmigung nur versagt werden darf, wenn für die mit dem Rechtsvorgang bezweckte Nutzung eine Ausnahme nach § 14 Abs. 2 nicht erteilt werden könnte. In § 17 Abs. 1 werden in Satz 1 das Wort „zwei“ durch das Wort „drei“ und in Satz 2 das Wort „Zweijahresfrist“ durch das Wort „Dreijahresfrist“ ersetzt. In § 18 Abs. 1 Satz 1 wird das Wort „vier“ durch das Wort „fünf“ ersetzt.“

§ 12 Abs. 1 Satz 2 BauZVO hat folgenden Wortlaut:

„Die Gemeinde kann in der Veränderungssperre bestimmen, daß Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr begründet wird, ihrer Genehmigung bedürfen; dies gilt nicht für Mietverträge über die Nutzung von Wohnraum zu Wohnzwecken.“

Die Ausweitung der Genehmigungstatbestände bei Veränderungssperren hat sich in der Praxis nicht bewährt; die Gemeinden haben von dieser Möglichkeit kaum Gebrauch gemacht. Die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre nach § 17 wird als nicht mehr erforderlich angesehen, da die Gemeinden der neuen Länder — auch mit Hilfe der vom Bund gewährten Finanzhilfen für städtebauliche Planungen — in großem Umfang und zügig Bebauungspläne erstellen. Das erforderliche Überleitungsrecht soll in Absatz 2 geregelt werden.

Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 behandelt den Vorhaben- und Erschließungsplan und erklärt § 55 BauZVO mit Maßgaben für weiter anwendbar. Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan soll nun in § 7 BauGB-MaßnahmenG geregelt werden (siehe zu Artikel 2 Nr. 2 Buchstabe e). In der Begründung dazu ist auch der Wortlaut des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 6 und § 55 BauZVO wiedergegeben. Mit der Umstellung kann Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 entfallen. Das erforderliche Überleitungsrecht soll in § 19 Abs. 2 Nr. 5 BauGB-MaßnahmenG geregelt werden.

Absatz 1 Satz 1 Nr. 7 (Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde) soll mit einer redaktionellen Änderung beibehalten werden. Die Überleitungsregelung des

Satzes 2 der Nummer 7 soll aus systematischen Gründen in Absatz 2 überführt werden.

Absatz 1 Satz 1 Nr. 8 hat folgenden Wortlaut:

„8. (Zulässigkeit von Vorhaben)

Die § 4 Abs. 2 Satz 1, Abs. 4 und 5, § 5 Abs. 3 und § 10 Abs. 3 Satz 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch sind anzuwenden.“

Der bisherige Inhalt der Vorschrift kann entfallen, da das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch insgesamt auch in den neuen Ländern Anwendung finden soll (siehe zu Artikel 2 Nr. 2 Buchstabe q). Dafür sollen bestimmte, Infrastrukturanlagen vergleichbare Vorhaben den Vorhaben nach § 38 BauGB gleichgestellt werden, um auch diese in den neuen Ländern beschleunigt realisieren zu können.

Absatz 1 Satz 1 Nr. 9 (Vertrauensschaden) soll unverändert beibehalten werden.

Absatz 1 Satz 1 Nr. 10 hat folgenden Wortlaut:

„10. (Zulässigkeit der Enteignung)

Eine Satzung nach Nummer 6 gilt für Zwecke der Enteignung als Bebauungsplan nach § 85 Abs. 1 Nr. 1, um Grundstücke entsprechend den Bestimmungen der Satzung, die im Bebauungsplan als Festsetzungen nach § 9 getroffen werden können, für öffentliche Zwecke zu nutzen oder eine solche Nutzung vorzubereiten.“

Die Vorschrift kann entfallen, da die Regelung in § 7 Abs. 4 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG übernommen werden soll (siehe zu Artikel 2 Nr. 2 Buchstabe e).

Absatz 1 Satz 1 Nr. 11 hat folgenden Wortlaut:

„11. (Erschließung)

Anstelle von § 124 ist § 54 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik anzuwenden. Für Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die vor dem Wirksamwerden des Beitritts bereits hergestellt worden sind, kann nach diesem Gesetzbuch ein Erschließungsbeitrag nicht erhoben werden. Bereits hergestellte Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen sind die einem technischen Ausbauprogramm oder den örtlichen Ausbauepflogenheiten entsprechend fertiggestellten Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen. Leistungen, die Beitragspflichtige für die Herstellung von Erschließungsanlagen oder Teilen von Erschließungsanlagen erbracht haben, sind auf den Erschließungsbeitrag anzurechnen. Die Landesregierungen werden ermächtigt, bei Bedarf Überleitungsregelungen durch Rechtsverordnung zu treffen.“

Der in § 54 BauZVO geregelte städtebauliche Vertrag soll in erweiterter Form in § 6 BauGB-MaßnahmenG geregelt werden (siehe zu Artikel 2 Nr. 2 Buchstabe d). In der Begründung zu dieser Vorschrift ist auch der Wortlaut des § 54 BauZVO wiedergegeben. Die Sätze 2 bis 5 der Nummer 11 sollen aus systematischen Gründen in Absatz 4 überführt werden. Es handelt sich um Überleitungsrecht, für das auch nach Auslaufen der Maßgaben noch Bedarf besteht. Absatz 1 Satz 1 Nr. 11 kann daher insgesamt entfallen.

Absatz 1 Satz 1 Nr. 12 hat folgenden Wortlaut:

„12. (Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen)

Ergänzend zu § 141 ist § 28 Abs. 4 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik anzuwenden. § 142 Abs. 4 zweiter Halbsatz ist nicht anzuwenden.“

Die Möglichkeit der vorläufigen Zurückstellung von Baugesuchen nach Bekanntmachung des Beschlusses über vorbereitende Untersuchungen soll generell unter Verkürzung auf bis zu zwölf Monate auch für die alten Länder in § 141 Abs. 4 geschaffen werden (siehe zu Artikel 1 Nr. 9). In der Begründung zu dieser Vorschrift ist auch der Wortlaut von § 28 Abs. 4 BauZVO wiedergegeben. Der Ausschluß der Wahlmöglichkeiten im vereinfachten Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 zweiter Halbsatz soll entfallen, da in den neuen Ländern auch vereinfachte Sanierungsverfahren ohne Anwendung der Genehmigungsvorschriften des § 144 Abs. 1 und 2 sinnvoll erscheinen, insbesondere bei der Nachbesserung von Großsiedlungen. Die Maßgabe kann daher insgesamt entfallen.

Die Sonderregelungen für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in Absatz 1 Satz 1 Nr. 13 können entfallen, da die Entwicklungsmaßnahme nach §§ 6 und 7 BauGB-MaßnahmenG in die §§ 165 ff. überführt werden soll (siehe zu Artikel 1 Nr. 10).

Absatz 1 Satz 1 Nr. 14 hat folgenden Wortlaut:

„14. (Erhaltungssatzung)

Ergänzend zu § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ist § 43 Abs. 1 Satz 3 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik anzuwenden. § 172 Abs. 4 Satz 2 ist nicht anzuwenden; § 173 Abs. 2 ist auch bei Versagung einer Genehmigung nach § 172 Abs. 4 anzuwenden.“

§ 43 Abs. 1 Satz 3 BauZVO hat folgenden Wortlaut:

„In den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 kann die Gemeinde in der Satzung auch bestimmen, daß Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird, der Genehmigung bedürfen; dies gilt nicht für Mietverträge über die Nutzung von Wohnraum zu Wohnzwecken.“

Diese Vorschrift hat sich — wie die Parallelregelung bei der Veränderungssperre — nicht bewährt; die Gemeinden haben kaum von ihr Gebrauch gemacht. Sie soll daher entfallen. Im übrigen ist der Regelungsgehalt von Absatz 1 Satz 1 Nr. 14 nach wie vor erforderlich, da die objektive Wirtschaftlichkeit der Nutzung z. B. von Wohngebäuden in den neuen Ländern häufig noch nicht gegeben ist und daher der Genehmigungsversagungsgrund des § 172 Abs. 4 bei sogenannten „Milieuschutzsatzungen“ ansonsten nicht eingreifen würde. Das erforderliche Überleitungsrecht soll in Absatz 2 geregelt werden.

Absatz 1 Satz 1 Nr. 15 (Städtebauliche Gebote) kann entfallen, da der Regelungsgehalt des § 8 BauGB-MaßnahmenG in §§ 175, 176 überführt werden soll (siehe zu Artikel 1 Nr. 11 und 12).

Absatz 1 Satz 1 Nr. 16 hat folgenden Wortlaut:

„16. (Wertermittlung)

Bis zum Inkrafttreten einer Rechtsverordnung nach § 199 Abs. 2 in dem jeweiligen Land sind § 50 Abs. 1 und § 51 Abs. 1 und 2 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik weiter anzuwenden; die Landesregierung oder die von ihr bestimmte Behörde kann die Behörden in den jeweiligen kreisfreien Städten und Landkreisen bestimmen, bei denen die Geschäftsstellen einzurichten sind, soweit dies nicht bereits nach § 53 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik geschehen ist.“

§ 50 Abs. 1 BauZVO hat folgenden Wortlaut:

„(1) Zur Vorbereitung der Bildung von Gutachterausschüssen zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen wird für jede kreisfreie Stadt und für jeden Landkreis bei dem zuständigen Liegenschaftsamt (Kataster- oder Vermessungsamt) oder einer anderen vorhandenen geeigneten kommunalen oder staatlichen Behörde eine Geschäftsstelle eingerichtet.“

§ 51 Abs. 1 und 2 BauZVO hat folgenden Wortlaut:

„(1) Die Geschäftsstelle führt eine Kaufpreissammlung, gegliedert nach Grundstücksarten mit Einfamilienhausgrundstücken, Zweifamilienhausgrundstücken, Mietwohngrundstücken und Geschäftsgrundstücken. Dabei sind aus den Rechtsvorgängen insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten, die Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Grundstücks zu erfassen und in Beziehung zum gezahlten Entgelt zu setzen. Das Ergebnis ist in die Kaufpreissammlung zu übernehmen.

(2) Die Kaufpreissammlung besteht aus einem kartenmäßigen und einem beschreibenden Nachweis.“

§ 53 BauZVO hat folgenden Wortlaut:

„§ 53 Einrichtung der Geschäftsstelle

Der Minister für Bauwesen, Städtebau und Wohnungswirtschaft bestimmt im Einvernehmen mit dem Minister des Innern zur Wahrung der Einheitlichkeit die Behörden in den jeweiligen kreisfreien Städten und Landkreisen, bei denen die Geschäftsstellen einzurichten sind.“

Diese Überleitungsvorschriften bis zum Inkrafttreten von Rechtsverordnungen nach § 199 Abs. 2 sind nicht länger erforderlich, weil die Länder inzwischen entsprechende Rechtsverordnungen erlassen haben. Die Vorschrift kann daher entfallen.

Absatz 1 Satz 1 Nr. 17 (Verfahren vor den Kammern [Senaten] für Baulandsachen) wird um den Hinweis auf § 13 des Rechtspflege-Anpassungsgesetzes vom 26. Juni 1992 (BGBl. I S. 1147) ergänzt, da dieser eine Ermächtigung an die Länder erhält, eine gegenüber der Maßgabe andere Regelung zu treffen.

Absatz 1 Satz 1 Nr. 18 (Höhere Verwaltungsbehörde) ist obsolet geworden, da die Landesregierungen inzwischen entsprechende Zuständigkeitsregelungen getroffen haben.

Absatz 1 Satz 2 bis 5 hat folgenden Wortlaut:

„Soweit in den nach Satz 1 Nr. 1 bis 18 anzuwendenden Vorschriften der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik auf andere Vorschriften dieser Verordnung verwiesen wird, gelten an deren Stelle die inhaltsgleichen Vorschriften dieses Gesetzbuchs; „Aufsichtsbehörde“ ist durch „Höhere Verwaltungsbehörde“, „Minister für Bauwesen, Städtebau und Wohnungswirtschaft“ durch „Landesregierung“ zu ersetzen. Soweit Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch anzuwenden sind, gelten diese Vorschriften abweichend von Artikel 1 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes bis zum 31. Dezember 1997. Soweit in diesem Gesetzbuch auf Vorschriften verwiesen wird, die in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet keine Anwendung finden, sind die entsprechenden Vorschriften der Deutschen Demokratischen Republik anzuwenden. Bestehen solche Vorschriften nicht oder würde ihre Anwendung dem Sinn der Verweisung widersprechen, gelten die Vorschriften, auf die verwiesen wird, entsprechend.“

Diese Sätze können entfallen, da Absatz 1 künftig keine Verweisungen auf die Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik und das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch enthalten soll.

Der neu gefaßte Absatz 2 soll das Überleitungsrecht zu den Verfahren nach dem geltenden Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 18 regeln. Der neu vorangestellte Satz 1 soll das Auslaufen der in Absatz 1 Satz 1 geregelten Verfahren der Nummern 2, 5 und 14 regeln, die mit der Änderung von § 246a entfallen sollen. Auf Satzungen über die Veränderungssperre und Erhaltungssatzungen, die unter Anwendung der Maßgaben beschlossen worden sind, sollen diese Maßgaben weitergelten. Dies soll bei Satzungen über die Veränderungssperre sowohl hinsichtlich des zusätzlichen Genehmigungstatbestandes als auch hinsichtlich der entschädigungslosen Verlängerungszeiträume gelten. Bei der Erhaltungssatzung kann davon der zusätzliche Genehmigungstatbestand betroffen sein, sofern die Gemeinde davon Gebrauch gemacht hat. Hinsichtlich von nach den Maßgaben Nummer 2 (Planungspflicht), Nummer 5 (Veränderungssperre) und Nummer 14 (Erhaltungssatzung) bereits eingeleiteten Verfahren, soll es bei den bisherigen Maßgaben bleiben. Darüber hinaus soll durch den neuen Satz 2 die Fortgeltung der bisherigen Nummer 4 für Satzungen, die künftig nicht mehr genehmigungspflichtig sein sollen, angeordnet werden, soweit die Genehmigung bereits beantragt worden ist. Der geltende Satz 1 soll aus systematischen Gründen zu Satz 3 und dabei auf die auch nach der vorgeschlagenen Änderung fortgeltenden Verfahren der Nummern 1, 3 und 9 sowie der geänderten Nummer 4 eingegrenzt werden. Der einzufügende Satz 4 entspricht der bislang geltenden Regelung des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 7 (Satz 2). Der geltende Satz 2 soll sprachlich neu gefaßt und aus systematischen Gründen zu Satz 5 werden. Die geltenden Sätze 3 und 4 sollen entfallen, da die Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch künftig allgemein Anwendung in den neuen Ländern finden sollen. Der geltende Satz 5 wird durch

die Neufassung von Absatz 1 überflüssig und kann daher gleichfalls entfallen.

Absatz 3 bleibt als Überleitungsrecht zur Bauplanungs- und Zulassungsverordnung inhaltlich unverändert, soll aber wegen der angestrebten Änderungen in Absatz 1 auf die bis zu dieser Änderung geltende Fassung Bezug nehmen.

Der neue Absatz 4 entspricht wörtlich dem geltenden § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 11 (Satz 2 bis 5). Der Ausschluß der Beitragspflicht nach dem Baugesetzbuch für vor dem 3. Oktober 1990 entsprechend einem technischen Ausbauprogramm oder den örtlichen Ausbauepflogeneheiten fertiggestellte (Teile von) Erschließungsanlagen kann auch noch nach der in § 246a Abs. 1 vorgesehenen Befristung bis zum 31. Dezember 1997 von praktischer Bedeutung sein. Diese Überleitungsregelung aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands soll daher unbefristet als neuer Absatz 4 weitergelten.

Der materielle Regelungsgehalt des geltenden Absatzes 4 soll teilweise in Absatz 5 überführt werden.

Absatz 4 geltender Fassung hat folgenden Wortlaut:

„(4) § 64 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik ist mit der Maßgabe anzuwenden, daß in Absatz 3 Satz 1 die Worte „innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach dem Inkrafttreten dieser Verordnung“ durch die Worte „bis zum 30. Juni 1991“ ersetzt werden; Absatz 1 Satz 2 ist anzuwenden.“

§ 64 BauZVO hat folgenden Wortlaut:

„ § 64

Überleitung bestehender städtebaulicher Pläne

(1) Generalbebauungspläne, Leitplanungen und Ortsgestaltungskonzeptionen, die auf Grund bisher geltender Vorschriften aufgestellt worden sind, gelten mit folgenden Wirkungen fort:

1. Soweit sie Darstellungen im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 über die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets in den Grundzügen enthalten, gelten sie als Flächennutzungspläne oder Teil-Flächennutzungspläne im Sinne des § 5 Abs. 1 fort;
2. soweit sie im übrigen Aussagen über die geordnete städtebauliche Entwicklung enthalten, können sie Anhaltspunkte für die Beurteilung von Maßnahmen nach dieser Verordnung sein.

(2) Die Gemeinde kann die in Absatz 1 bezeichneten städtebaulichen Pläne oder räumlichen oder sachlichen Teil dieser Pläne durch Beschluß von der Fortgeltung im Sinne des Absatzes 1 ausnehmen. Der Beschluß bedarf der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde. Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekanntzumachen.

(3) Bei Inkrafttreten dieser Verordnung bestehende baurechtliche Vorschriften und festgestellte städtebauliche Pläne gelten als Bebauungspläne, soweit sie verbindliche Regelungen der in § 9 bezeichneten Art enthalten und von der Gemeinde innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach dem Inkrafttreten dieser

Verordnung durch Beschluß bestätigt werden. Der Beschluß nach Satz 1 bedarf der Genehmigung der Aufsichtsbehörde; die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekanntzumachen. Sollen nach Satz 1 weitergeltende Vorschriften oder Pläne geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, sind für die Bauleitpläne geltende Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden."

Der materielle Regelungsgehalt des § 64 Abs. 1 und 2 BauZVO soll auch künftig weiter Anwendung finden. Die Frist zur Anwendung des § 64 Abs. 3 BauZVO in Verbindung mit § 246a Abs. 4 ist dagegen abgelaufen. Eine § 64 Abs. 3 BauZVO entsprechende Regelung kann daher entfallen.

Zu Artikel 2 (Änderung des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes)

Zu Nummer 1 (Artikel 1)

Artikel 1 soll aufgehoben werden. Die Befristung des Maßnahmengesetzes, die künftig bis zum 31. Dezember 1997 vorgesehen ist, soll nunmehr in § 20 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch aufgenommen werden (vgl. Artikel 2 Nr. 2 Buchstabe q).

Zu Nummer 2 (Artikel 2 — Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch)

Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch soll künftig uneingeschränkt auch in den neuen Ländern Anwendung finden (vgl. den Allgemeinen Teil der Begründung, A II, Nr. 1 b). Es soll ergänzt werden um Regelungen u. a.

- zur Verknüpfung von Gewerbeflächen- und Wohnbaulandausweisung,
- zur Erweiterung des Vorkaufsrechts der Gemeinden auf unbebaute Wohnbaugrundstücke im Innenbereich,
- zum nachträglichen Dachgeschoßausbau,
- zur Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und
- zur Umnutzung, Erweiterung und Neuerrichtung von begünstigten Gebäuden im Außenbereich.

Des weiteren soll der städtebauliche Vertrag in Anlehnung an § 54 BauZVO ausführlicher geregelt werden. In den alten Ländern neu eingeführt werden soll das Instrument der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan. Auch soll das Verhältnis der Vorschriften über die Bauleitplanung und die Zulässigkeit von Vorhaben zu den der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften bundeseinheitlich klargestellt werden.

Aus dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch herausgenommen und als Dauerrecht in das Baugesetzbuch überführt werden sollen die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen und die Regelung zum Baugebot.

Zu Buchstabe a (§ 1 Abs. 1 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG — neu)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II Nr. 1 c) wird Bezug genommen.

Abgestellt werden soll auf den voraussichtlich auf Grund eines Bebauungsplans mit Festsetzungen von Gewerbe- oder Industriegebieten hervorgerufenen zusätzlichen Wohnbedarf. Bereits bestehende Defizite an Wohnraum sollen zwar die Anwendung der Vorschrift begründen, selbst aber außer Ansatz bleiben. Notwendig ist eine von der Gemeinde anzustellende Prognose, ob durch den Bebauungsplan ein zusätzlicher Wohnbedarf hervorgerufen und in welchem Umfang dieser voraussichtlich eintreten wird. Angesichts des Abstraktionsgrades von Bebauungsplänen und der Unsicherheiten beim Vollzug dieser Pläne kann es sich dabei in der Regel nur um eine grobe Schätzung handeln. Die Gemeinden sollen sich in der Abwägung mit diesem zusätzlichen Wohnbedarf auseinandersetzen und Wege aufzeigen, wie diesem in geeigneter Weise Rechnung getragen werden soll. Den Gemeinden wird dabei ein großer Gestaltungsraum zuzubilligen sein. Sie können dem erwarteten zusätzlichen Wohnbedarf z. B. durch Ausweisung neuen Wohnbaulandes, im Rahmen eines Planungsverbandes nach § 205 BauGB oder durch vertragliche Vereinbarungen mit Nachbargemeinden Rechnung tragen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf einzugehen sein.

Zu Buchstabe b (§ 3 BauGB-MaßnahmenG — Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde)

Durch die Ergänzung in Absatz 1 wird das bisherige Vorkaufsrecht nach § 3 auf alle unbebauten Grundstücke (vgl. hierzu die Definition in § 72 des Bewertungsgesetzes vom 1. Februar 1991) im Gemeindegebiet, deren Nutzung als Wohngebiet oder Wohnbaufläche in einem Bauleitplan vorgesehen ist, erweitert. Erfaßt werden damit auch die im unbeplanten Innenbereich gelegenen Flächen, soweit der Flächennutzungsplan für diese Flächen entsprechende Darstellungen enthält. Gleiches gilt für Flächen im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit darin Wohngebiete festgesetzt sind. Mit Hilfe dieses Vorkaufsrechts, der Abwendungsmöglichkeit des Käufers nach § 27 BauGB durch Begründung vertraglicher Baupflichten und der Veräußerungspflicht der Gemeinde nach § 89 BauGB an Bauwillige soll verstärkt sichergestellt werden, daß unbebaute Grundstücke auch tatsächlich einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Absatz 2, der das Konkurrenzverhältnis zwischen dem erweiterten Vorkaufsrecht nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und dem Vorkaufsrecht nach dem Baugesetzbuch regelt, soll im wesentlichen unverändert bleiben. Hiernach gilt, daß die Gemeinde grundsätzlich zwischen dem preislimitierten Vorkaufsrecht nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und dem herkömmlichen Vorkaufsrecht nach dem Baugesetzbuch wählen kann, sofern

die jeweiligen Voraussetzungen gegeben sind. Auch bleibt es beim Ausschluß des preislimitierten Vorkaufsrechts im städtebaulichen Entwicklungsbereich. Eine Erweiterung des Vorkaufsrechts im städtebaulichen Entwicklungsbereich, das sich auf alle Grundstücke im Gebiet erstreckt, ist nicht erforderlich. Einerseits kann das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 4 BauGB auch zugunsten eines Entwicklungsträgers ausgeübt werden. Andererseits kann ein wirksamer Kaufvertrag, der Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts ist, im Hinblick auf die im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich vorgeschriebene Preisprüfung gemäß § 144 i. V. m. § 153 BauGB nur einen den Verkehrswert nicht deutlich überschreitenden Kaufpreis beinhalten. Aus den gleichen Gründen ist die Erweiterung des Vorkaufsrechts auch im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet entbehrlich, soweit nicht die §§ 152 bis 156 BauGB ausgeschlossen sind.

Absatz 3 ist unverändert.

Die mit Absatz 4 neu eingefügten Regelungen sollen in bestimmten Fällen die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter ermöglichen. Bereits nach § 28 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde das ihr zustehende Vorkaufsrecht in eng begrenzten Fällen auch zugunsten anderer ausüben. Eine begrenzte Erweiterung dieser Möglichkeiten ist geboten, um unnötige Zwischenerwerbsvorgänge durch die Gemeinde zu vermeiden. Neben der nur einmal anfallenden Grunderwerbsteuer können Zwischenfinanzierungskosten gespart werden. Da die Ausübung des Vorkaufsrechts aber nicht zur Verwirklichung rein privater Interessen dienen soll, ist es erforderlich, die möglichen Anwendungsfälle zu beschränken. Absatz 4 sieht daher vor, daß die Ausübung nur möglich ist, wenn die Grundstücke einer Nutzung für sozialen Wohnungsbau oder der Wohnbebauung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zugeführt werden sollen. Die Verwirklichung des mit der Ausübung des Vorkaufsrechts verfolgten Zwecks ist auch im Falle der Ausübung zugunsten eines Dritten sicherzustellen. Die Gemeinde bleibt auch insoweit in der Haftung. Daher ist einmal der Begünstigte zur Verwirklichung der baulichen Vorhaben innerhalb einer zu bezeichnenden angemessenen Frist vertraglich zu verpflichten. Andererseits hat die Gemeinde die Möglichkeit und regelmäßig die Pflicht, entsprechend den Grundsätzen der Rückenteignung die Rückübertragung des Grundstücks an sich oder an einen dritten Bauwilligen zu verlangen, wenn der Begünstigte seine Verpflichtungen nicht erfüllt, um so selbst oder durch den Dritten die angestrebte Nutzung doch noch herbeizuführen.

Das erforderliche Überleitungsrecht soll in § 12 und § 19 Abs. 2 Nr. 2 geregelt werden.

Zu Buchstabe c (§ 4 BauGB-MaßnahmenG)

Zu Doppelbuchstabe aa (Absatz 1 — neu)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II Nr. 1h) wird Bezug genommen.

Es handelt sich um einen eigenständigen Befreiungstatbestand von einer bestimmten Anrechnungsregel für das zulässige Maß der baulichen Nutzung als Bestandteil der Festsetzungen alter Bebauungspläne. Die sonstigen Voraussetzungen für Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB sollen nicht zur Anwendung gelangen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der sog. Atypik von Befreiungen und der Würdigung nachbarlicher Interessen. Angesichts der geringen städtebaulichen Auswirkungen des nachträglichen Dachgeschossausbaus, der zur Regelung des § 20 Abs. 3 BauNVO 1990 geführt hat, soll kein generelles Einvernehmen der Gemeinden nach § 36 Abs. 1 BauGB vorgesehen werden. Die Gemeinden sollen jedoch städtebaulich besonders sensible Gebiete bezeichnen können, in denen ihr Einvernehmen erforderlich ist.

Zu Doppelbuchstabe cc (Absatz 2a — neu)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II Nr. 1g) wird Bezug genommen.

Voraussetzung für eine Satzung nach dieser Vorschrift ist zunächst, daß im geplanten Satzungsgebiet der Maßstab des sich Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 BauGB gegeben sein muß. Diese Eigenart soll ihrer Art nach durch Wohnnutzung maßgeblich geprägt sein, um sicherzustellen, daß mit einer solchen erweiterten Satzungsmöglichkeit in erster Linie Wohnbauflächen geschaffen werden. Sind diese Voraussetzungen gegeben, sollen auch mehrere Außenbereichsgrundstücke in die im Zusammenhang bebauten oder zu entwickelnden Ortsteile einbezogen werden können. Dabei soll es entscheidend auf die Größe und nicht auf die Zahl der Grundstücke ankommen. Die maximale Größe der einzubeziehenden Grundstücke insgesamt soll durch den Maßstab des § 34 Abs. 1 BauGB bestimmt werden. Grundstücke, für die dieser Maßstab — Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung — nicht mehr gegeben ist, sollen auch künftig nicht in eine Satzung nach dieser Vorschrift einbezogen werden können. Nicht erforderlich soll dagegen sein, daß die einzubeziehenden Grundstücke die bebauten oder zu entwickelnden Ortsteile abrunden. Vielmehr soll ausreichen, wenn sie diese ergänzen, d. h. sich unmittelbar daran anschließen, wobei dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muß.

Zu Doppelbuchstabe dd (Absatz 3)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II Nr. 1i) wird Bezug genommen.

Hinsichtlich der höchstzulässigen Zahl begünstigter Wohnungen im Falle der Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude sollen in Satz 2 die nach wie vor privilegiert genutzten Wohnungen auf der Hofstelle nicht mitgerechnet werden. Dies hat z. B. Bedeutung in Fällen, in denen der Betrieb von Vollerwerbs- auf Nebenerwerbslandwirtschaft umgestellt wird. Wohnungen, die nach Aufgabe der privilegierten Nutzung nur noch Bestandsschutz genießen, sollen dagegen weiter angerechnet werden.

Zum anderen soll die Zeitspanne, die zwischen der Aufgabe der privilegierten Nutzung und der Nutzungsänderung höchstens liegen darf, gesetzlich bestimmt werden. Sie soll künftig nach Satz 3 höchstens fünf Jahre betragen. Dabei beginnt die Frist mit der endgültigen Aufgabe der privilegierten Nutzung und endet mit der Antragstellung auf Nutzungsänderung. Die (ehemaligen) Landwirte sollen auf diese Weise Gelegenheit erhalten, die Verwertung der Gebäudesubstanz ihrer Hofstelle in den Grenzen des § 4 Abs. 3 auch über mehrere Jahre verteilt vornehmen zu können.

Zu Doppelbuchstabe ee (Absätze 3 a und 3 b — neu)

Der Begünstigungstatbestand des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB setzt u. a. voraus, daß eine wirtschaftlich vertretbare Modernisierung des Wohngebäudes nicht möglich ist und der Eigentümer das Wohngebäude selbst seit längerer Zeit nutzt. Die Anwendung dieser Vorschrift soll dadurch erleichtert werden, daß es nach Absatz 3 a nur darauf ankommen soll, ob das Wohngebäude Mißstände oder Mängel aufweist. Die recht schwierige und zeitaufwendige Wirtschaftlichkeitsberechnung soll entfallen. Im Falle der Erbfolge soll der Erbe von dem Begünstigungstatbestand dann Gebrauch machen können, wenn der Erblasser das alte Wohngebäude längere Zeit selbst genutzt hat und das neu zu errichtende Wohngebäude für den Eigenbedarf des neuen Eigentümers oder seiner Familie genutzt werden soll. Nicht mehr erforderlich soll sein, daß auch der Erbe das modernisierungsbedürftige Wohngebäude zunächst über eine längere Zeit selbst nutzt.

Der Begünstigungstatbestand des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB — Erweiterung von zulässigerweise im Außenbereich errichteten Wohngebäuden — ist hinsichtlich der Errichtung einer zweiten Wohnung bislang an die Voraussetzung geknüpft, daß Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß das Wohngebäude ausschließlich vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird. Durch Absatz 3 b soll die zulässige Einrichtung einer zweiten Wohnung auch dann ermöglicht werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß die zweite Wohnung zum dauernden Wohnen genutzt wird. Die Schaffung von Zweitwohnsitzen oder von Ferienwohnungen soll weiterhin ausgeschlossen bleiben. Hinsichtlich der nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB zu berücksichtigenden Wohnbedürfnisse wird künftig auf die allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustellen sein.

Das erforderliche Überleitungsrecht zu § 4 soll in § 13 und § 19 Abs. 2 Nr. 3 geregelt werden.

Zu Buchstabe d (§ 6 BauGB-MaßnahmenG — Städtebaulicher Vertrag — neu)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II Nr. 1 e) wird Bezug genommen.

§ 6 soll die Regelung des städtebaulichen Vertrages in § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 11 BauGB ablösen und auch in den alten Ländern anwendbar machen. Der gleich-

falls in dieser Vorschrift geregelte Erschließungsvertrag soll in § 124 BauGB aufgenommen werden (siehe zu Artikel 1 Nr. 6).

§ 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 11 BauGB hat folgenden Wortlaut:

„11. (Erschließung)

Anstelle von § 124 ist § 54 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik anzuwenden.“

§ 54 BauZVO hat folgenden Wortlaut:

„§ 54 Erschließungsvertrag; städtebaulicher Vertrag

(1) Die Gemeinde kann einem Dritten durch Vertrag

1. die ihr obliegende Erschließung der nach der geordneten baulichen Entwicklung anstehenden Grundstücke übertragen (Erschließungsvertrag) und
2. die Vorbereitung und Durchführung anderer städtebaulicher Maßnahmen übertragen oder hierüber andere Vereinbarungen treffen (städtebaulicher Vertrag).

Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere die privat-rechtliche Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und Freilegung von Grundstücken, sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit Baumaßnahmen durchgeführt werden können, und die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planungen sein; die Aufstellung eines Bebauungsplans kann nicht übertragen werden. § 2 Abs. 3 und die Vorschriften über städtebauliche Sanierungsmaßnahmen bleiben unberührt. Unberührt bleibt auch der Abschluß öffentlich-rechtlicher Verträge über andere als die in Satz 2 genannten Gegenstände, die nicht städtebaulicher Natur sind.

(2) Bauwillige können sich gegenüber der Gemeinde durch Vertrag verpflichten, Kosten und sonstige Aufwendungen zu übernehmen, die der Gemeinde für städtebauliche Planungen, andere städtebauliche Maßnahmen sowie Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen, entstehen. Auch die Bereitstellung erforderlicher Grundstücke kann vereinbart werden. Die Kosten und Aufwendungen sowie die Planungen, städtebaulichen Maßnahmen, Anlagen und Einrichtungen müssen Voraussetzung oder Folge des vom Bauwilligen geplanten Vorhabens sein. Die vertraglich vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein; § 49 der Kommunalverfassung bleibt unberührt. Die Vereinbarung einer vom Bauwilligen zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf Erteilung der Genehmigung hätte und sie auch nicht als Nebenbestimmung gefordert werden könnte.

(3) Ein Vertrag nach Absatz 1 und 2 bedarf der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist.“

Absatz 1 entspricht weitgehend § 54 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauZVO. Die Aufzählung der Gegenstände städte-

baulicher Verträge in Satz 2 ist beispielhaft und daher nicht abschließender Natur.

Absatz 2 soll städtebauliche Verträge im Vorfeld oder im Zusammenhang mit Bauleitplanverfahren und sonstigen städtebaulichen Satzungsverfahren — über die bereits von Absatz 1 erfaßten Verträge zur Ausarbeitung von Planentwürfen — regeln. Dabei wird davon ausgegangen, daß im Hinblick auf das Gebot der gerechten Abwägung nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB durch Vertrag ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung nicht begründet werden kann. Dies bedeutet aber nicht, daß andere städtebauliche Verträge im Zusammenhang mit Bauleitplanverfahren unzulässig wären (siehe auch Bundesverwaltungsgericht — Urteil vom 5. Juli 1974 — IV C 50.72). Vertragliche Vereinbarungen im Vorfeld oder im Zusammenhang mit Bauleitplanverfahren sollen insbesondere dann getroffen werden können, wenn sie das mit dem Bauleitplan verfolgte und durch § 1 BauGB legitimierte städtebauliche Ziel vorbereiten oder sichern. Gedacht ist insbesondere an die Begründung vertraglicher Bau- oder Veräußerungspflichten im Vorfeld von Bebauungsplanverfahren. Um sicherzustellen, daß neu ausgewiesenes Bauland auch zügig einer Bebauung — sei es durch den bisherigen Eigentümer oder einen Käufer — zugeführt wird, soll es auch im Hinblick auf den Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB), zulässig sein, dies im Vorfeld des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan vertraglich mit den Eigentümern zu vereinbaren. Solche vertraglichen Regelungen haben sich in vielen Städten und Gemeinden insbesondere des süddeutschen Raums als Instrument der Baulandmobilisierung bewährt.

Absatz 3 soll städtebauliche Verträge über Kostentragungen i. S. von Folgekostenverträgen regeln. Er greift die höchststrichterliche Rechtsprechung zu Folgekostenverträgen auf, begrenzt aber die Errichtung von Folgeeinrichtungen nicht auf das Gebiet eines Bebauungsplans. Die Vorschrift entspricht weitgehend § 54 Abs. 2 BauZVO.

Absatz 4 entspricht § 54 Abs. 3 BauZVO. Die Vorschrift regelt die Form des Vertrages.

Absatz 5 soll klarstellen, daß es sich um keine abschließende Regelung städtebaulicher Verträge handelt. Solche Verträge kommen im Städtebaurecht in vielfältiger Form vor, z. B. nach § 157 BauGB zwischen Gemeinde und Sanierungsträger.

Zu Buchstabe e (§ 7 BauGB-MaßnahmenG — Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan — neu)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II Nr. 1 e) wird Bezug genommen.

§ 7 soll § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB ersetzen. Die Vorschrift soll für die neuen und alten Länder gelten. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB hat folgenden Wortlaut:

„6. (Vorhaben- und Erschließungsplan)

§ 55 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik ist mit folgenden Maßgaben anzuwenden:

- a) In Absatz 1 wird in Satz 1 der Satzteil vor Nummer 1 wie folgt gefaßt: „Die Gemeinde kann durch Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben abweichend von den §§ 30, 31 und 33 bis 35 des Baugesetzbuchs bestimmen, wenn“. In Absatz 1 Satz 3 wird „Anlage 1 zu dieser Verordnung“ durch „auf Grund des § 2 Abs. 5 des Baugesetzbuchs erlassenen Verordnung“ ersetzt. § 9 Abs. 8, § 31 Abs. 1 und § 36 dieses Gesetzbuchs sowie § 4 Abs. 3 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik sind entsprechend anzuwenden. Eine Satzung nach § 55 Abs. 1 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik gilt für Zwecke der Teilungsgenehmigung als Bebauungsplan.
- b) Die §§ 58 und 59 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik sind auf Satzungen nach § 55 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik mit der Maßgabe anzuwenden, daß § 58 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik auch für die Begründung der Satzung nach § 55 Abs. 1 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik gilt; § 216 ist anzuwenden.
- c) Beschlüsse nach § 55 Abs. 1 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik sind Entscheidungen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung; § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist entsprechend anzuwenden.“

§ 55 BauZVO hat folgenden Wortlaut:

„§ 55 Vorhaben- und Erschließungsplan

(1) Innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten dieser Verordnung kann die Gemeinde abweichend von den §§ 16 bis 20 durch Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn

1. die Vorhaben ohne Aufstellung eines Bebauungsplans nicht zugelassen werden können,
2. die Durchführung der Vorhaben für die Sicherung oder Schaffung von Arbeitsplätzen zur Deckung eines Wohnbedarfs der Bevölkerung oder für erforderliche Infrastrukturmaßnahmen dringlich ist,
3. der Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

Der von der Gemeinde gebilligte Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil der Satzung. In der Satzung können ergänzende Bestimmungen in

entsprechender Anwendung des § 9 und der Anlage 1 zu dieser Verordnung getroffen werden.

(2) Die Satzung muß mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere mit den Grundsätzen des § 1 vereinbar sein. § 2 Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden.

(3) Vor dem Erlass der Satzung ist den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben. Die Gemeinde kann anstelle der Beteiligung nach Satz 1 eine Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange in entsprechender Anwendung des § 3 Abs. 2 und des § 4 Abs. 1 und 2 durchführen. Auf die Satzung ist § 11 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. Die Satzung ist zusammen mit der Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekanntzumachen; die Bekanntmachung kann auch in entsprechender Anwendung des § 11 Abs. 3 vorgenommen werden.

(4) Im Gebiet der Satzung ist ein Vorhaben zulässig, wenn es der Satzung nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

(5) Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der Frist nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 durchgeführt, soll die Gemeinde die Satzung aufheben. Wechselt der Träger des Vorhabens, kann die Gemeinde die Satzung aufheben, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 gefährdet ist. Für die Aufhebung der Satzung gilt Absatz 3 entsprechend. Aus der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden.

(6) Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der nach Absatz 1 Satz 1 und 2 Bestandteil der Satzung ist, sowie nach Absatz 1 Satz 3 getroffene ergänzende Bestimmungen können durch Satzung geändert werden. Für die Änderung der Satzung gilt Absatz 3 und § 11 Abs. 4 entsprechend.

(7) Die Aufstellung eines Bebauungsplans bleibt unberührt."

§ 7 löst die wegen der erforderlichen Verweisung auf § 55 BauZVO schwer zu lesende Vorschrift des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB durch eine in sich geschlossene und in bestimmten Punkten fortentwickelte Regelung ab:

Nach Absatz 1 Satz 1 ist Voraussetzung für eine Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan, daß das Vorhaben nicht bereits nach §§ 30, 31 und 33 bis 35 BauGB zulässig ist, vielmehr ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB vorliegt. Gegenüber § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB in Verbindung mit § 55 BauZVO soll verdeutlicht werden, daß es sich bei der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan um eine „Paketlösung“ aus drei Elementen handelt, dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors, der gemeindlichen Satzung und dem zwischen Vorhabenträger und Gemeinde zu schließenden Durchführungsvertrag. Die Voraussetzung des § 55 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauZVO, daß es sich um ein bestimmtes,

dringliches Vorhaben handeln muß, soll entfallen, da sich dieses Tatbestandsmerkmal generell als nicht zweckdienlich zur Abgrenzung gegenüber anderen Vorhaben erwiesen hat. Es soll nach Absatz 8 nur noch Bedeutung bei einer Satzung mit Investitionsvorrang nach § 18 InvorG erlangen.

Der Vorhabenträger soll den Vorhaben- und Erschließungsplan entwerfen und mit der Gemeinde abstimmen. Die Gemeinde kann den Vorhaben- und Erschließungsplan dann zum Bestandteil der Satzung machen. Form und Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans sollen keinen festen Regeln unterworfen werden, um den Gestaltungsraum des Investors nicht einzuengen. Aus Gründen der Zweckmäßigkeit und Planklarheit wird es sich gleichwohl regelmäßig anbieten, auf die Vorgaben der Baunutzungsverordnung und Planzeichenverordnung oder auch der Bauvorlageverordnung der jeweiligen Landesbauordnung zurückzugreifen. Der Plan sollte dabei Angaben mindestens entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB und im übrigen nur bodenrechtlicher Natur enthalten.

Da die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan auf Realisierung angelegt ist, bedarf es eines Durchführungsvertrages, in dem sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde verpflichtet, das Vorhaben und die Erschließungsanlagen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb einer zu bestimmenden Frist durchzuführen und die Kosten der Planung und der Erschließungsanlagen ganz oder teilweise zu tragen. Dabei soll der Regelfall die vollständige Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten durch den Vorhabenträger sein, eine teilweise Übernahme der Kosten durch die Gemeinde in atypischen Fällen aber nicht ausgeschlossen werden. Die Vorschriften der §§ 127 bis 135 BauGB über Erschließungsbeiträge, insbesondere § 129 Abs. 1 BauGB, sollen nicht zur Anwendung gelangen. Dies bedeutet im Hinblick auf die neuen Länder eine Klarstellung, da es im Rahmen der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der Deutschen Demokratischen Republik eine dem § 129 Abs. 1 BauGB vergleichbare Regelung noch nicht gegeben hat und § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB hierzu keine Maßgabe im Sinne einer Anwendung des § 129 Abs. 1 BauGB enthält. Ergänzend zu § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB sollen nach Satz 3 auch einzelne Grundstücke außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in die Satzung einbezogen werden können, wenn dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Werden solche Grundstücksflächen einbezogen, sind für diese Bestimmungen in entsprechender Anwendung des § 9 BauGB zu treffen (Satz 4 zweiter Halbsatz).

Absatz 2 Satz 1 entspricht § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Satz 1 BauZVO. Die Regelung legt fest, daß die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muß, welche den Grundsätzen des § 1 BauGB entspricht. In Satz 2 ist das Verhältnis der Satzung zum Flächennutzungsplan entsprechend den Vorschriften zum Verhältnis von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan geregelt. Für die alten Länder ist insoweit auf § 8 Abs. 2 bis 4 BauGB und für die neuen Länder zusätz-

lich auf die Sonderregelung des § 246a Abs. 1 Nr. 3 BauGB sowie insgesamt auf § 1 Abs. 2 abzustellen.

Nach Absatz 3 Satz 1 soll der Vorhabenträger einen Anspruch erhalten, daß über seinen Antrag von der Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden wird. Ein Anspruch auf Einleitung des Satzungsverfahrens und auf Erlaß der Satzung soll dadurch nicht begründet werden. Der Vorhabenträger hat aber zumeist in erheblichem Umfang Vorarbeiten in Form von Planungsleistungen erbracht, die es rechtfertigen, daß er ordnungsgemäß beschieden wird. Die Verfahrensvorschriften der Sätze 2 bis 4 entsprechen im übrigen weitgehend § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB in Verbindung mit § 55 Abs. 3 BauZVO. Klarstellend hinzugekommen ist die Verpflichtung zur gemeindenachbarlichen Abstimmung entsprechend § 2 Abs. 2 BauGB und der erneuten Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB. Zusätzlich soll es möglich sein, die verfahrensverkürzenden Vorschriften des § 2 Abs. 3 bis 5 anzuwenden. Dies soll nicht auf Fälle eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung beschränkt bleiben, sondern für alle Satzungen über einen Vorhaben- und Erschließungsplan gelten. Da es sich in der Regel um Satzungen über Einzelvorhaben handelt, erscheinen die verfahrensverkürzenden Vorschriften des § 2 auch bei anderen als Wohnbauvorhaben angemessen, zumal die Gemeinden sie bei sachlich komplizierteren Sachverhalten nicht anzuwenden brauchen. Sätze 5 bis 7 betreffen das Anzeigeverfahren der Satzung. Dieses soll vergleichbar § 2 Abs. 6 — aber nicht beschränkt auf Satzungen zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung — zeitlich gestraft werden. In den neuen Ländern tritt an die Stelle des verkürzten Anzeigeverfahrens ein verkürztes Genehmigungsverfahren (§ 246a Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Satz 8 soll es ermöglichen, daß eine Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes erlassen wird. In Abweichung von § 2 Abs. 4 BauGB soll der Bebauungsplan insoweit mit dem Inkrafttreten der Satzung außer Kraft treten. Hierauf soll in der Bekanntmachung der Satzung hingewiesen werden.

Absatz 4 Satz 1 entspricht § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB in Verbindung mit § 55 Abs. 4 BauZVO. Die Regelung legt fest, daß analog § 30 Abs. 1 BauGB ein Vorhaben im Gebiet der Satzung zulässig ist, wenn es der Satzung nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Nach Satz 2 sollen künftig auch Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB und eine Vorweggenehmigung nach § 33 BauGB zulässig sein. Durch Satz 3 soll in Erweiterung von § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB in Verbindung mit § 55 BauZVO geregelt werden, daß die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan auch im Hinblick auf Grenzregelungen einem Bebauungsplan gleichstehen soll. Satz 4 entspricht § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 10 BauGB.

Absatz 5 entspricht § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB in Verbindung mit § 55 Abs. 5 BauZVO und regelt die Möglichkeiten und Rechtsfolgen der Aufhebung der Satzung durch die Gemeinde.

Absatz 6 erster Halbsatz stellt klar, daß die Vorschriften über die Aufstellung der Satzung auch für ihre Änderung, Ergänzung oder Aufhebung gelten. Im

zweiten Halbsatz wird die erweiterte Regelung für vereinfachte Änderungen eines Bebauungsplans nach § 2 Abs. 7 unabhängig davon, ob das Vorhaben einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung oder sonstigen Zwecken dient, für entsprechend anwendbar erklärt.

Durch Absatz 7 Satz 1 wird festgelegt, daß die nachträgliche Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich der Satzung möglich bleibt. Satz 2 stellt klar, daß die Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan nachträglich durch einen Bebauungsplan außer Kraft gesetzt werden kann.

Absatz 8 soll gewährleisten, daß eine Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan auch nach der rechtstechnischen Überführung aus § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB in die Vorschrift des § 7 wie in § 18 InVorG vorgesehen in den neuen Ländern dazu genutzt werden kann, einen Investitionsvorrang zu begründen und die Anwendung des § 3 Abs. 3 bis 5 des Vermögensgesetzes auszuschließen. Voraussetzung ist ein besonderer investiver Zweck des Vorhabens, der § 55 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauZVO entspricht.

Das erforderliche Überleitungsrecht soll in § 15 und § 19 Abs. 2 Nr. 5 geregelt werden.

Zu Buchstabe f (§ 8 BauGB-MaßnahmenG)

Da die Vorschriften zum Baugebot als Dauerrecht in den §§ 175 und 176 BauGB zusammengefaßt werden sollen (vgl. Artikel 1 Nr. 11 und 12), kann § 8 aufgehoben werden.

Zu Buchstabe g (§ 9 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG)

Satz 1 soll den Anwendungsbereich der Vorschrift auf die Satzung nach § 4 Abs. 2a und auf die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 7 erstrecken. Bei den Sätzen 2 und 3 handelt es sich um Unbeachtlichkeitsklauseln, die die Rechtswirksamkeit der Satzungen nach § 4 Abs. 2a bzw. § 7 sichern sollen, falls die genannten materiellen Voraussetzungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens verkannt worden sind. Satz 3 entspricht § 58 Abs. 3 Nr. 1 BauZVO.

Zu Buchstabe h (§ 10 BauGB-MaßnahmenG)

Nach Absatz 1 wird der Anwendungsbereich der Vorschrift auf die Satzung nach § 4 Abs. 2a und auf die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 7 erstreckt.

Nach Absatz 2 soll die Vorschrift über den Wegfall der aufschiebenden Wirkung von Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten gegen Baugenehmigungen für innerstädtische Vorhaben geöffnet werden, die nicht ausschließlich, aber überwiegend Wohnzwecken dienen, daneben aber noch andere Nutzungen vorsehen, wie z. B. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO. Eine überwiegende Nutzung zu

Wohnzwecken liegt bei einem Vorherrschen der Wohnnutzung gegenüber anderen Hauptnutzungen vor, d. h. wenn mehr als die Hälfte der Hauptnutzfläche Wohnzwecken dient.

Absatz 3 Satz 2 wird aufgehoben, da die Vorschriften über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als Dauerrecht in das BauGB eingefügt werden sollen (siehe Artikel 1 Nr. 16).

Zu Buchstabe i (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG)

Bei der Datumsänderung handelt es sich um eine Folgeänderung zur Verlängerung des Geltungszeitraums von § 1 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 bis 7 auf Grund der Änderung von Artikel 1 WoBauErlG (siehe Artikel 2 Nr. 1).

Zu Buchstabe j (§ 12 BauGB-MaßnahmenG)

Die vorgesehene Erweiterung des Vorkaufsrechts nach § 3 bedingt notwendig Überleitungsvorschriften:

Absatz 1 stellt klar, daß das erweiterte Vorkaufsrecht des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch nur auf Verkaufsfälle nach Inkrafttreten der geltenden Regelung Anwendung finden kann. Gemäß Absatz 2 soll die Vorschrift des § 3 in der geltenden Fassung auf alle Verkaufsfälle bis zum Eintritt der vorgeschlagenen Gesetzesänderung Anwendung finden. Die jetzt vorgesehene Erweiterung des § 3 soll nach Absatz 3 nur für Verkaufsfälle nach Eintritt der vorgeschlagenen Gesetzesänderung und bis zum Zeitpunkt des Außerkrafttretens des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch gelten.

Zu Buchstabe k (§ 13 BauGB-MaßnahmenG)

Bei der Änderung der Daten in den Absätzen 1 und 3 handelt es sich um Folgeänderungen zur Verlängerung des Geltungszeitraums des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch. Darüber hinaus soll durch Einfügen eines neuen Absatzes 2 das Überleitungsrecht an die vorgesehene Erweiterung des § 4 um die Absätze 1, 3a und 3b angepaßt werden. Die Überleitungsregelung des Absatzes 3 soll nunmehr auch für Satzungen nach § 4 Abs. 2a gelten.

Zu Buchstabe l (§ 14 BauGB-MaßnahmenG)

Bei der Datumsänderung handelt es sich um eine Folgeänderung zur Verlängerung des Geltungszeitraums von § 5.

Zu Buchstabe m (§ 15 BauGB-MaßnahmenG — Überleitungsvorschrift zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan — neu)

Die Neufassung des § 15 soll den Anwendungszeitraum der Vorschrift des § 7 über die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan regeln. Die Regelung sieht vor, daß § 7 auch über den Geltungszeitraum des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch hinaus Anwendung findet, wenn vor Ablauf der Frist das Anzeigeverfahren für eine Satzung eingeleitet worden ist. Entsprechendes gilt für die neuen Länder, wenn bis dann das Genehmigungsverfahren eingeleitet ist.

Zu Buchstabe n (§ 16 BauGB-MaßnahmenG)

Da die Vorschriften zum Baugebot in den §§ 175 und 176 BauGB zusammengefaßt werden sollen (vgl. Artikel 1 Nr. 11 und 12), kann neben § 8 (vgl. Artikel 2 Nr. 2 Buchstabe f) auch die entsprechende Überleitungsregelung des § 16 aufgehoben werden.

Zu Buchstabe o (§ 17 BauGB-MaßnahmenG)

Bei der Datumsänderung handelt es sich um eine Folgeänderung zur Verlängerung des Geltungszeitraums von § 9 durch Änderung von Artikel 1 WoBauErlG.

Zu Buchstabe p (§ 18 BauGB-MaßnahmenG)

Zu Doppelbuchstabe aa (Absatz 1)

Bei der Datumsänderung handelt es sich um eine Folgeänderung zur Verlängerung des Geltungszeitraums von § 10 Abs. 1 und 3.

Zu Doppelbuchstabe bb (Absatz 2 Satz 1)

Durch die Änderung der Daten in Absatz 2 Satz 1 soll der Anwendungsbereich der neu gefaßten Regelung des § 10 Abs. 2 auf den Zeitraum zwischen dem Inkrafttreten der geänderten Fassung und dem Außerkrafttreten des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch begrenzt werden.

Zu Doppelbuchstabe cc (Absatz 2 Satz 2 — neu)

Durch die Ergänzung von Absatz 2 um Satz 2 soll der Anwendungszeitraum des § 10 Abs. 2 in der jetzt geltenden Fassung auf den Zeitpunkt bis zum Inkrafttreten der Änderung begrenzt werden.

**Zu Buchstabe q (§§ 19 und 20
BauGB-MaßnahmenG)**

**Zu § 19 (Erstreckung auf die neuen Länder;
besondere Überleitungsvorschriften — neu)**

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II Nr. 1 b) wird Bezug genommen.

Anlage I Kapitel XIV Abschnitt I Nr. 1 des Einigungsvertrages sieht vor, daß das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch auf die neuen Länder nicht anwendbar ist, soweit nicht Vorschriften dieses Gesetzes in § 246 a BauGB für anwendbar erklärt werden. Mit zunehmender Vertrautheit der Gemeinden und Behörden der neuen Länder mit dem Instrumentarium des Baugesetzbuchs erscheint es sachgerecht, die beschleunigenden Sonderregeln des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch nunmehr auch auf die neuen Länder auszudehnen. Absatz 1 Satz 1 soll daher das Inkrafttreten des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in den neuen Ländern regeln. Die bundesweite Anwendbarkeit des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch soll zugleich zur Vereinheitlichung des Rechts der alten und neuen Länder beitragen.

Die Erstreckung soll auch für § 10 Abs. 2 gelten, obwohl Nummer 3 des Gesetzes zur Beschränkung von Rechtsmitteln in der Verwaltungsgerichtsbarkeit (siehe Artikel 11 dieses Gesetzes) eine weitergehende Regelung enthält, die aber nicht im Land Berlin Anwendung finden soll (siehe den Anwendungsbereich des Artikel 11). Die Erstreckung von § 10 Abs. 2 hätte danach vor allem für das Land Berlin und hier für den Ostteil der Stadt, in welchem das Grundgesetz bisher nicht galt, Bedeutung.

Die nach Absatz 1 Satz 2 vorgesehene Ausdehnung des Anwendungsbereichs der Verfahrensverkürzungen des § 2 Abs. 2 bis 5 auf alle Bauleitpläne soll sicherstellen, daß die Bauleitplanung zur Erleichterung und Beschleunigung von Investitionen in den neuen Ländern zügig vorangebracht werden kann und so den besonderen Aufbau Problemen Rechnung getragen wird.

Die vorgesehene Erstreckung der Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch auf die neuen Länder erfordert für diese ergänzend zum allgemeinen, für alte und neue Länder gemeinsam geltenden Überleitungsrecht in den §§ 11 bis 18 besondere Überleitungsvorschriften. Absatz 2 soll daher für die neuen Länder die gegenüber der Rechtslage in den alten Ländern unterschiedlichen Zeitpunkte für die erstmalige Geltung von Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch sowie die Weitergeltung von bislang schon im Beitrittsgebiet anwendbaren Vorschriften regeln:

Absatz 2 Nr. 1 soll im Gegensatz zur in § 11 getroffenen allgemeinen Überleitungsregelung für die Bauleitplanung auf den Zeitpunkt der Erstreckung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch auf die neuen Länder abstellen.

Absatz 2 Nr. 2 soll die Anwendung der Überleitungsvorschrift des § 12 Abs. 2 für das Vorkaufsrecht für

den Zeitraum zwischen dem 31. Mai 1990 und dem Zeitpunkt der Änderung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch für die neuen Länder ausschließen.

Absatz 2 Nr. 3 soll entgegen der allgemeinen Regelung des § 13 Abs. 1 und gemäß dem späteren Inkrafttreten des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in den neuen Ländern den Anwendungsbeginn der besonderen Zulässigkeitsvorschriften des § 4 Abs. 1 a, 2 Satz 2 und Abs. 3 gleichfalls auf diesen späteren Inkrafttretenszeitpunkt verlegen.

In gleicher Weise soll durch Absatz 2 Nr. 4 im Hinblick auf den Zeitpunkt der ersten Anwendbarkeit der Vorschrift des § 5 verfahren werden.

Da Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan in den neuen Ländern bereits vor Inkrafttreten von § 7 nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB aufgestellt werden konnten, soll gemäß Absatz 2 Nr. 5 Satz 1 die Regelung des § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB für Genehmigungsverfahren über Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan, die vor dem Inkrafttreten des § 7 beantragt worden sind, weiterhin Anwendung finden. Satz 2 legt fest, daß § 7 Abs. 4 mit der dort vorgesehenen Möglichkeit der entsprechenden Anwendung der §§ 31, 33 und 36 BauGB auf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschrift noch nicht unanfechtbare Zulassungsentscheidungen Anwendung findet.

Absatz 2 Nr. 6 soll die rückwirkende Anwendbarkeit von § 10 Abs. 2 der geltenden Fassung auf die neuen Länder ausschließen.

Zu § 20 (Geltungsdauer — neu)

Die ursprünglich nach Artikel 1 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes bis zum 31. Mai 1995 geltende Befristung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch soll um gut zweieinhalb Jahre bis zum 31. Dezember 1997 verlängert werden. Dies soll den Gemeinden auch Gelegenheit geben, mit den bestimmte Bauleitplanverfahren erleichternden Vorschriften — insbesondere des § 2 — ausreichend Erfahrungen sammeln zu können. Das unbefristet geltende Überleitungsrecht ist in den vorhergehenden §§ 11 bis 19 geregelt.

Zu Nummer 3 (Artikel 9 — Berlin-Klausel)

Die zwischenzeitlich gegenstandslose Berlin-Klausel soll gestrichen werden.

**Zu Artikel 3 (Änderung der
Baunutzungsverordnung)**

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II Nr. 1 h) wird Bezug genommen.

Die Regelung des § 25 c Abs. 2 ist vom Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 27. Februar 1992 — 4 C 43.87) wegen Fehlens einer Ermächtigungsgrundlage im § 2 Abs. 5 BauGB für nichtig erklärt worden. Eine

inhaltlich entsprechende materielle Vorschrift soll in § 4 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG (vgl. Begründung zu Artikel 2 Nr. 2 Buchstaben c Doppelbuchstabe aa) aufgenommen werden. § 25 c Abs. 3 Satz 1 entspricht hinsichtlich des Fehlens der Ermächtigungsgrundlage § 25 c Abs. 2 und soll daher gleichfalls aufgehoben werden.

Zu Artikel 4 (Änderung des Raumordnungsgesetzes)

Zu Nummer 1 (§ 2 Abs. 1 Nr. 13 ROG — neu)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II Nr. 1 c) wird Bezug genommen.

Die Grundsätze der Raumordnung, die sich an die öffentlichen Planungsträger von Bund und Ländern wenden, sollen ergänzt werden. Mit der neuen Nummer 13 wird die raumordnerische Bedeutung des Wohnens in einem eigenen Grundsatz behandelt.

Satz 1 nimmt Bezug auf die in den Verdichtungsräumen besonders angespannte Situation auf den Wohnungsmärkten. Hierauf ist auch durch die Entschließung der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 14. Februar 1992 „Wohnbauland für Verdichtungsräume“ hingewiesen worden.

Die Regelung sieht vor, daß bei der landesplanerischen Flächenausweisung insbesondere auf der Regionalebene die jeweilige Wohnsituation in den Verdichtungsräumen gesondert geprüft und bei vorhandenen Defiziten im Rahmen der Abwägung mit Vorrang berücksichtigt werden soll. Bei der Abwägung der einzelnen Flächennutzungen und -ansprüche soll daher ein Vorrang der Wohnbedürfnisse bestehen, soweit ein deutliches Defizit an fehlenden Wohnungen und Wohnbauflächen feststellbar ist.

Satz 2 soll die Regionalplanung verpflichten, bei der Aufstellung der Regionalpläne auf ein ausgewogenes Verhältnis von Gebieten, in denen viele Arbeitsplätze entstehen sollen, und den hierdurch hervorgerufenen Wohnbedarf zu achten.

Bei der Ausweisung von Gebieten, in denen viele Arbeitsplätze entstehen sollen, soll durch die Regionalplanung auch gleichzeitig der voraussichtliche Wohnbedarf der dort arbeitenden Bevölkerung ermittelt und diesem durch gesonderte Flächenausweisung Rechnung getragen werden. Es ist zu erwarten, daß durch diese Regelung der interkommunale Interessenausgleich über die Flächennutzung und die Zuordnung der Funktionen von Arbeiten und Wohnen deutlich verbessert wird. Zudem werden durch eine bessere Erreichbarkeit der Arbeitsstätten einerseits lange Pendlerwege und Verkehrsströme und deren schädliche Kohlendioxidemissionen verringert und andererseits verbesserte Möglichkeiten für einen ausgelasteten, wirtschaftlich tragfähigen öffentlichen Personennahverkehr geschaffen.

Zu Nummer 2 (§ 5 Abs. 5 ROG — neu)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II Nr. 1 d) wird Bezug genommen.

Satz 1 verpflichtet rahmenrechtlich die Länder, ein Verfahren zur Abweichung von Zielen der Raumordnung und Landesplanung vorzusehen. Durch ein solches Verfahren soll bundesweit eine zügige Ausweisung von z. B. Wohnbauland durch die Gemeinden ermöglicht werden, wenn im Einzelfall Ziele der Raumordnung und Landesplanung eine andere Art der Flächennutzung vorsehen. Die Möglichkeit der „Abweichung“ bedeutet, daß die Durchführung eines förmlichen Zieländerungsverfahrens z. B. eines Regionalplans nicht nötig wird. Die Ausgestaltung des Abweichungsverfahrens im einzelnen, sowie die Festlegung der Voraussetzungen, wann auf ein förmliches Änderungsverfahren verzichtet werden kann, bleibt den Ländern überlassen.

Damit angesichts des Wohnflächenbedarfs eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung unmittelbar ermöglicht wird, soll Satz 2 sicherstellen, daß die zuständigen Landesplanungsbehörden im Einvernehmen mit den fachlich berührten Stellen auch vor Änderung der Landesplanungsgesetze Abweichungen im Einzelfall zulassen können.

Unabdingbar für eine Abweichungsregelung ist jedoch, daß die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Denn wenn die Grundzüge berührt werden, ist u. U. der ganze Plan hinfällig. Will eine Gemeinde dagegen eine die Grundzüge der Landes- und Regionalplanung beeinträchtigende Ausweisung z. B. von Wohnbauland vornehmen, muß sie ein förmliches Zieländerungsverfahren bei der Landesplanungsbehörde beantragen. Diese muß dann unter Beteiligung aller Träger öffentlicher Belange die Änderung im förmlichen Verfahren durchführen.

Zu Nummer 3 (§ 6 a ROG)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II Nr. 1 j) wird Bezug genommen.

Absatz 1 Satz 1 und 2 enthält unverändert die rahmenrechtlichen Vorgaben für die bundeseinheitliche Einführung und Ausgestaltung des Raumordnungsverfahrens.

Wie in Absatz 1 Satz 2 (bisher: Satz 3) bestimmt ist, wird durch das eigentliche Raumordnungsverfahren festgestellt,

- ob raumbedeutsame Planungen oder Maßnahmen mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmen,
- wie raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen unter den Gesichtspunkten der Raumordnung aufeinander abgestimmt oder durchgeführt werden können.

In Absatz 1 soll der bisherige Satz 2, der davon ausgeht, daß das Raumordnungsverfahren die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließt, gestrichen werden. Durch die Streichung dieser Regelung wird das Raumordnungsverfahren auf seine ursprünglichen Zwecke als ein der frühzeitigen zwischenbehördlichen Koordinierung dienendes Abstimmungsinstrument zurückgeführt. Die raumbedeutsamen Auswirkungen eines Vorhabens — einschließlich der Umweltauswirkungen — sind weiterhin umfassend zu prüfen, aber ohne formalisierte Umweltverträglichkeitsprüfung erster Stufe. Es bleibt der zuständigen Behörde überlassen, ob sie im Einzelfall im Rahmen des Raumordnungsverfahrens auch eine Umweltverträglichkeitsprüfung erster Stufe durchführen will.

Die Erfahrung hat gezeigt, daß die Verknüpfung des Raumordnungsverfahrens mit einer solchen Umweltverträglichkeitsprüfung nicht in jedem Fall geboten ist. Insbesondere die in § 6a erfolgte schematische Verbindung von Raumordnungsverfahren und Umweltverträglichkeitsprüfung wird den Erfordernissen der Praxis nicht gerecht. Dies gilt insbesondere, wenn die im Rahmen des Raumordnungsverfahrens durchgeführte Umweltverträglichkeitsprüfung für ein nachfolgendes Zulassungsverfahren keine Bindungswirkung entfalten würde.

Eine solche Bindungswirkung tritt beispielsweise nicht ein, wenn bei der raumordnerischen Begründung nicht gesondert — also unabhängig von der raumordnerischen Beurteilung — eine zusammenfassende Darstellung, Beschreibung, Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt einschließlich der Wechselwirkungen enthalten ist oder wenn beispielsweise einzelne Umweltaspekte im Hinblick auf die großmaßstäbliche Beurteilung der raumordnerischen Belange nicht geprüft wurden. Die Folge ist dann, daß die Umweltverträglichkeitsprüfung erneut durchzuführen ist einschließlich einer evtl. notwendigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Dies ist als zu aufwendig befunden worden und wird auch von der Öffentlichkeit nicht verstanden. Insbesondere wird dadurch das Verfahren unangemessen verlängert, was notwendig werdende Investitionen verhindert.

Durch die Streichung des bisherigen Satzes 2 werden die Länder nicht gehindert, weitergehende Regelungen zu treffen bzw. bestehen zu lassen und Umweltverträglichkeitsprüfungen im Rahmen von Raumordnungsverfahren durchzuführen oder dies einem nachfolgenden Zulassungsverfahren zu überlassen.

Wird im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, so richtet sich die Frage, ob die gefundenen Ergebnisse in einem nachfolgenden Zulassungsverfahren Verwendung finden danach, ob die entsprechenden Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung eingehalten sind.

In Satz 3 (neu) soll geregelt werden, daß im Raumordnungsverfahren die raumbedeutsamen Auswirkungen eines Vorhabens auf die in den Grundsätzen der Raumordnung genannten Belange unter überörtlichen Gesichtspunkten zu prüfen sind. Damit wird zum einen der umfassende Prüfungsauftrag des Raumord-

nungsverfahrens verdeutlicht und zum anderen klargestellt, daß sich die Prüfung eines Standorts oder einer Trasse nicht auf jedes denkbare Eignungskriterium zu erstrecken braucht, sondern sich grundsätzlich auf Auswirkungen von besonderem Gewicht beschränken kann.

Durch Satz 4 (neu) wird klargestellt, daß sich die Prüfungspflicht der das Raumordnungsverfahren durchführenden Stelle nur auf die vom Träger des Vorhabens eingeführten Vorschläge bezieht.

Absatz 2 enthält eine Neuregelung der Ermächtigung an die Bundesregierung, eine Rechtsverordnung zur Durchführung von Raumordnungsverfahren zu erlassen. Dabei wird — in Abweichung von der bisherigen Regelung des Absatzes 2 Satz 2 — festgelegt, daß auch bei den in der Verordnung aufgeführten Vorhaben jeweils im Einzelfall zu prüfen ist, ob diese Vorhaben raumbedeutsam sind und überörtliche Bedeutung haben. Die Neuregelung soll sicherstellen, daß Raumordnungsverfahren nicht schematisch, sondern nur bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen im Einzelfall durchgeführt werden müssen.

Die auf der Grundlage von § 6a Abs. 2 Satz 1 erlassene Raumordnungsverordnung vom 13. Dezember 1990 ist der geänderten Rechtslage anzupassen.

Die in dem bisherigen § 6a Abs. 2 Satz 2 enthaltene Regelung ist gestrichen worden. Die Regelungen zum Absehen von Raumordnungsverfahren sind nunmehr in dem neuen Absatz 3 enthalten.

Absatz 3 soll gegenüber dem bisherigen Rechtszustand (§ 6a Abs. 2 Satz 2) die Möglichkeiten des Absehens von einem Raumordnungsverfahren erweitern. Satz 1 erster Halbsatz enthält den Grundsatz, daß von einem Raumordnungsverfahren abgesehen werden kann, wenn auf andere Weise eine ausreichende Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung gewährleistet ist. Dies kann z. B. dann gelten, wenn nur ein Standort für das geplante Vorhaben denkbar erscheint. Dies kann insbesondere bei dem Ausbau einer vorhandenen Anlage der Fall sein. Gleiches gilt, wenn sich der Vorhabentreiber vor Einleitung eines Raumordnungsverfahrens bereits abschließend auf einen einzigen Vorhabenstandort festgelegt hat. In diesem Fall können auch im Zulassungsverfahren die raumordnerischen Belange hinreichend geprüft werden.

Ein weiterer Fall, bei dem die Belange der Raumordnung anderweitig berücksichtigt werden, ist dann gegeben, wenn in Programmen und Plänen nach § 5 zwar keine Ziele in bezug auf einzelne Vorhaben vorhanden sind (s. dazu Satz 1 zweiter Halbsatz Nr. 1), aber mit mehr generellen Darstellungen in einem Programm oder Plan gleichwohl für das Vorhaben ausreichend die Belange der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigt werden. Ein Beispiel hierfür ist die generalisierende schematische Darstellung für die Verkehrsinfrastruktur im Regionalplan. Eine solche Darstellung (gedacht in den Fällen, in denen noch keine Linie für eine Straße oder eine Bahn feststeht) beinhaltet zwar keine Darstellung einer konkreten Linie, enthält aber gleichwohl eine Abwägung mit anderen landesplanerischen Belangen in

Programmen und Plänen und damit in diesem Maßstab Aussagen zur Lösung der Konflikte mit anderen landesplanerischen Belangen. So ergibt sich bereits aus der generalisierenden schematischen Darstellung, ob ein Naturschutzbereich in Anspruch genommen oder ein Siedlungsbereich tangiert werden kann. Damit sind die entscheidenden landesplanerischen Vorgaben für die anschließende Bestimmung der Linie und die Planfeststellung erfolgt und die Erfordernisse der Raumordnung hinreichend berücksichtigt; eines Raumordnungsverfahrens bedarf es nicht mehr.

In Satz 1 zweiter Halbsatz werden beispielhaft weitere wichtige Fälle genannt, in denen von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens abgesehen werden kann. Dies gilt beispielsweise dann, wenn das Vorhaben mit vorhandenen Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Einklang steht oder ihnen widerspricht (Nummer 1). Derartige hinreichend konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, bei denen ein Raumordnungsverfahren entfallen kann, liegen nicht nur bei Darstellungen vor, die sich auf ein einzelnes Vorhaben beziehen, sondern beispielsweise auch dann, wenn eine Zielsetzung in einem Programm oder Plan nach § 5 eine bestimmte Gruppe von Vorhaben umfaßt, die alle dort verwirklicht werden können. Ein Beispiel dafür ist z. B. ein „Sammelplanzeichen“ für emittierende Betriebe, in dem alle Industrievorhaben mit Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, für die ein Raumordnungsverfahren in Frage kommt, verwirklicht werden können.

Ist ein solches konkretes Ziel vorhanden, und ordnet sich ein Vorhaben darin ein, so entspricht es landesplanerischen Zielen. Ist kein konkretes Ziel vorhanden, in das sich das Vorhaben einordnen kann, so widerspricht es den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und kann nicht verwirklicht werden. Soll das Vorhaben ermöglicht werden, so muß zunächst ein hinreichend konkretes „Ziel“ der Raumordnung und Landesplanung geschaffen werden. Dann sind die Voraussetzungen der Nummer 1 gegeben, so daß auf ein Raumordnungsverfahren verzichtet werden kann.

Nach Nummer 2 kann von einem Raumordnungsverfahren abgesehen werden, wenn das Vorhaben einem Bebauungsplan entspricht oder widerspricht, weil die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans auf ihre Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bereits geprüft worden sind, und das Vorhaben nicht im Sinne des § 38 BauGB privilegiert ist.

Nach Nummer 3 kann von einem Raumordnungsverfahren abgesehen werden, wenn eine ausreichende Berücksichtigung landesplanerischer Erfordernisse auch durch eine Beteiligung der Landesplanungsbehörde in anderen gesetzlich geregelten Abstimmungsverfahren gewährleistet ist. Diese Voraussetzungen können z. B. dann erfüllt sein, wenn der Standort für ein Vorhaben bereits durch den Fachplan verbindlich ausgewiesen ist (so z. B. der Standort einer Abfalldeponie durch einen Abfallwirtschaftsplan) und die Landesplanung an diesem Fachverfahren förmlich beteiligt worden ist.

Die Absätze 4 bis 6 entsprechen den bisherigen Absätzen 3 bis 5. Im Hinblick darauf, daß Raumordnungsverfahren nicht mehr zwingend mit der Umweltverträglichkeitsprüfung verbunden sind, werden die Vorschriften über die Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit gestrichen (bisher Absatz 4 Satz 3 und 4 sowie Absatz 5, letzter Satzteil); die Beteiligung der Öffentlichkeit bleibt nach dem neuen Absatz 7 den Ländern überlassen.

Wird allein das Raumordnungsverfahren durchgeführt, bedarf es nach Absatz 7 keiner Beteiligung der Öffentlichkeit. Es bleibt den Behörden aber auch im Rahmen des Raumordnungsverfahrens unbenommen, die Öffentlichkeit zu beteiligen. Satz 1 stellt es in das Ermessen der Länder, Vorschriften über die Einbeziehung der Öffentlichkeit zu erlassen. Satz 2 regelt, daß bei Vorhaben der militärischen oder zivilen Verteidigung die in Absatz 6 genannten Stellen über die Einbeziehung der Öffentlichkeit entscheiden.

Absatz 8 enthält eine Befristung des Raumordnungsverfahrens. Nach den bisher gemachten Erfahrungen kann davon ausgegangen werden, daß für die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens eine Frist von sechs Monaten ausreichend ist. Dabei sind die gegebenen Möglichkeiten zur Straffung des Verfahrens sowie zur Konzentration der inhaltlichen Prüfung des Vorhabens zu nutzen.

Bei Fristversäumnis kann die für die Genehmigung zuständige Behörde das Zulassungsverfahren weiter durchführen.

In Absatz 9 Satz 1 ist (wie bisher in Absatz 6 Satz 1) geregelt, daß das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen ist. Für Planungsentscheidungen, bei denen verschiedene Belange mit- und untereinander abgewogen werden (z. B. im Planfeststellungsverfahren), bedeutet dies, daß das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens in die Abwägung einzubeziehen ist. Im Hinblick auf die nicht mehr zwingend vorgeschriebene Verbindung von Raumordnungsverfahren und Umweltverträglichkeitsprüfung werden die Regelungen über die Einbeziehung der Umweltverträglichkeitsprüfung in das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens (bisher Absatz 6 Satz 1) sowie über die Wirkungen der Umweltverträglichkeitsprüfung für nachfolgende Zulassungsverfahren (bisher Absatz 6 Satz 2 und 3) gestrichen.

Der bisherige Absatz 9, der die unmittelbare Anwendung bestimmter Vorschriften des § 6a in den neuen Ländern regelte, soll aufgehoben werden. Die Bestimmung hat keine Bedeutung mehr, da inzwischen alle neuen Länder Rechtsgrundlagen zur Einführung eines Raumordnungsverfahrens geschaffen haben.

Absatz 10 enthält die Regelungen des bisherigen Absatzes 7.

Absatz 11 enthält die Regelungen des bisherigen Absatzes 8. Satz 2 ist redaktionell an die veränderte Folge der Absätze angepaßt worden.

Absatz 12 berücksichtigt, daß für den wirtschaftlichen Aufschwung in den neuen Ländern der Durchführung

von Investitionen besondere Bedeutung zukommt und diese ohne Zeitverzögerungen erfolgen müssen. Aus diesem Grunde soll von der Durchführung von Raumordnungsverfahren im Einzelfall abgesehen werden, wenn durch das Raumordnungsverfahren bedeutende Investitionen unangemessen verzögert würden. Solche Verzögerungen können z. B. auftreten, wenn für die Beschaffung von gesonderten Unterlagen ein erheblicher Zeitraum benötigt wird. In solchen Fällen kann es angezeigt sein, von der Durchführung von Raumordnungsverfahren abzusehen.

Die Absehensregelung gilt nur für solche Fälle, bei denen es sich um bedeutsame Investitionen handelt, d. h. bei Investitionen die von besonderem Gewicht für die Entwicklung in den neuen Ländern sind.

Zu Artikel 5 (Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II Nr. 2a) wird Bezug genommen.

Die vorgesehenen Änderungen des BNatSchG bezwecken eine Harmonisierung von Naturschutz- und Baurecht sowie befristete Verfahrenserleichterungen in diesem Bereich für die neuen Länder.

Zu Nummer 1 (§ 4 Satz 3 BNatSchG)

In den Katalog der unmittelbar geltenden Vorschriften werden die nachfolgenden Vorschriften aufgenommen. Dies ist notwendig, um eine bundeseinheitliche Anwendung der neuen, auch das Baurecht betreffenden Regelungen sicherzustellen.

Zu Nummer 2 (§§ 8a bis 8c BNatSchG — neu)

Zu Nummer 8a (Verhältnis zum Baurecht — neu)

§ 8a soll — bundesrechtlich einheitlich — das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, einschließlich der dazu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften, zu den Vorschriften über die Bauleitplanung und die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch regeln. Dabei wird davon ausgegangen, daß die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der konkretisierten Form der Eingriffsregelung aus Gründen der Rechts- und Verwaltungsvereinfachung nur auf einer Ebene geprüft werden sollen; dies soll die Ebene der Bauleitplanung sein. Bei der Zulässigkeitsprüfung von Vorhaben nach den §§ 30 und 33 BauGB soll die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nur insoweit Anwendung finden, als der Bebauungsplan auf Grund seiner vorauslaufenden Prüfung und Abwägung auf den Grundstücksflächen oder den Grundstücksflächen zugeordnet Festsetzungen über Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen enthält. Bei Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB soll die Eingriffsregelung uneingeschränkt Anwendung finden. Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB sollen nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft angesehen werden.

§ 8a regelt ferner das förmliche Abstimmungsverfahren bei der Zulassung eines Vorhabens zwischen der zuständigen Genehmigungsbehörde und der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde.

Bauleitpläne nach dem Baugesetzbuch erfüllen nicht die Voraussetzungen von Eingriffen im Sinne von § 8 Abs. 1. Flächennutzungspläne und Bebauungspläne können aber Eingriffe vorbereiten. Daher sollen nach Absatz 1 Satz 1 wichtige Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Ausgleich, Ersatz) bereits im Bauleitplan, und damit im Plangebiet, zur Konkretisierung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung aller bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB eingestellt werden, soweit dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Dazu sollen nach Satz 2 auch Entscheidungen über Darstellungen im Flächennutzungsplan und Festsetzungen in Bebauungsplänen gehören, die im Plangebiet die durch die beabsichtigten Nutzungen zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ausgleichen, in sonstiger Weise ersetzen oder mindern. Als Festsetzungen kommen insbesondere solche in Betracht nach:

- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Grünflächen),
- § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB (Wasserflächen, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können),
- § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB (Flächen für die Landwirtschaft),
- § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB (Wald),
- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft),
- § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern).

Hinsichtlich der Erforderlichkeit und Art von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen nach Satz 3 die Darstellungen oder Landschaftspläne berücksichtigt werden, sofern solche vorliegen.

Die Grundsätze der Sätze 1 bis 3 sollen nach Satz 4 auch für Abrundungssatzungen nach § 4 Abs. 2a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch und für Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan, mit denen nach § 7 des genannten Gesetzes Vorhaben planungsrechtlich ermöglicht werden können, gelten.

Nach Absatz 2 können die Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ganz oder teilweise

den Grundstücksflächen, die zur Überbauung vorgesehen sind, zugeordnet werden. Hierfür werden die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB entsprechend ergänzt. Maßstab für die Zuordnung sollen die überbaubaren Grundstücksflächen oder die Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen sein. Der Maßstab der überbaubaren Grundstücksfläche wird regelmäßig dann zu wählen sein, wenn die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im gesamten Plangebiet als etwa gleich schwer anzusehen sind. Bestehen dagegen hinsichtlich der Schwere der Beeinträchtigung deutliche Unterschiede zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen, ist auf diesen Verteilungsmaßstab auf Grund von Einzelbewertungen abzustellen.

Nach Absatz 3 Satz 1 sollen die Vorschriften über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8 Abs. 2 Satz 1 und § 8 Abs. 9 in Fällen, in denen sich die Zulässigkeit der Vorhaben nach den §§ 30 oder 33 BauGB beurteilt, insoweit Anwendung finden, als der Bebauungsplan oder sein Entwurf entsprechende Festsetzungen nach Absatz 2 enthält oder vorsieht. Ansonsten finden § 8 und die entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften keine Anwendung. Dies gilt insbesondere für Zahlungen wegen nicht erbringbarer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Einbeziehung von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB) in die Regelung ist dadurch gerechtfertigt, daß baurechtlich die Träger der öffentlichen Belange (darunter die Naturschutzbehörden) schon beteiligt worden sein müssen. Bei alten Bebauungsplänen, die keine Festsetzungen im o. g. Sinne enthalten, kann sich im Einzelfall in Anwendung von § 1 Abs. 3 BauGB eine Pflicht zur Änderung des Bebauungsplans ergeben. Im übrigen sind alte Bebauungspläne zumeist weitgehend vollzogen; die zulässigen Nutzungen genießen im Rahmen der §§ 39 ff. BauGB Bestandsschutz.

Um die den überbaubaren Grundstücksflächen zugeordneten Festsetzungen, die die Eigentümer nicht eigenständig auf ihren Grundstücken realisieren können, durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu verwirklichen, sollen die Gemeinden nach Satz 2 diese Maßnahmen in der Regel anstelle und auf Kosten der Grundstückseigentümer durchführen. Dies soll im Einzelfall bereits vor Abschluß der Baugenehmigungsverfahren zulässig sein, wenn dies aus städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Naturschutzes erforderlich ist. Ein solches Erfordernis kann dann gegeben sein, wenn hinsichtlich einer einheitlichen Durchführung der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nicht abgewartet werden kann, daß alle Grundstücke, denen diese Maßnahmen zugeordnet sind, einer baulichen Nutzung zugeführt sind.

Die vorstehenden Grundsätze der Sätze 1 und 2 gelten nach Satz 3 auch für Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie für Abrundungssatzungen nach § 4 Abs. 2a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch.

Nach Absatz 4 soll die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht auf Vorhaben in Ortsteilen angewendet werden, die im Zusammenhang bebaut sind. Für diese Vorhaben hat der Bundesgesetzgeber die

Zulässigkeit von Vorhaben abschließend in § 34 BauGB geregelt. Maßstab für die Bebaubarkeit ist danach die Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung. Diese kann auch durch besondere Freiraumfunktionen oder ökologische Funktionen geprägt sein. Sollen einzelne nach § 34 BauGB bebaubare Grundstücke wegen ihrer besonderen naturschutzrechtlichen Bedeutung von einer Bebauung freigehalten werden, kann dies z. B. durch eine ggf. entschädigungspflichtige Unterschutzstellung als geschützter Landschaftsbestandteil nach den Naturschutzgesetzen der Länder erfolgen. Im übrigen bieten andere naturschutzrechtliche Instrumente, wie z. B. der Erlass einer Baumsatzung, hinreichende Möglichkeiten, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zu verwirklichen.

Auf Vorhaben in Bereichen, die durch eine Abrundungssatzung nach § 4 Abs. 2a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen worden sind, ist ggf. Absatz 3 anzuwenden.

Nach Absatz 5 Satz 1 hat die Baugenehmigungsbehörde bei der Zulassung eines sonstigen Vorhabens im Außenbereich, das im Sinne des § 35 Abs. 1 oder 4 BauGB privilegiert oder begünstigt ist, die nach § 8 und den entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften erforderliche Entscheidung im Benehmen mit der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde zu treffen.

Nach Satz 3 bleibt es in den Fällen des § 35 Abs. 2 BauGB, in denen die Zulässigkeitsvoraussetzungen von Vorhaben baurechtlich nicht abschließend geregelt sind, bei der allgemeinen Regelung des § 8 Abs. 5 Satz 1. Die Länder können also insoweit wie bisher weitergehende Beteiligungsvorschriften erlassen.

Das Benehmen soll nach Satz 1 auch erforderlich sein für Entscheidungen nach § 34 BauGB über Vorhaben im unbeplanten Innenbereich. Die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde soll durch das Erfordernis des Benehmens Kenntnis von dem geplanten Vorhaben erhalten. Damit besteht für sie unter Umständen die Möglichkeit, bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich, bei denen die Anwendung der Eingriffsregelung nach Absatz 4 ausgeschlossen ist, andere geeignete naturschutzrechtliche Maßnahmen zu treffen.

Nach Satz 2 entfällt das Benehmen mit den Naturschutzbehörden in den Fällen des Absatzes 3, also bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen und während der Planaufstellung sowie im Geltungsbereich einer Satzung nach § 4 Abs. 2a und § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch, da es insoweit nur um die Konkretisierung bauplanerischer Festsetzungen geht. Das entspricht weitgehend § 8 Abs. 5 Satz 2. Die Naturschutzbehörden erhalten in diesen Fällen ausreichend Kenntnis und Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen des nach den bauplanungsrechtlichen Vorschriften geregelten behördlichen Beteiligungsverfahrens.

Die Vorschriften über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sollen nach Absatz 6 auf solche Bebau-

ungspläne weiterhin unmittelbar Anwendung finden, die auf Grund fachgesetzlicher Ermächtigungen eine Planfeststellung ersetzen (siehe z. B. § 17 Abs. 3 FStrG). Geht der Bebauungsplan in seinem räumlichen Geltungsbereich über den Gegenstand der Planfeststellung hinaus, soll es insoweit bei den Grundsätzen der Absätze 1 bis 3 verbleiben.

Zu § 8b (Sonderregelung für die neuen Länder)

Zur Vereinfachung und Beschleunigung von Genehmigungsverfahren und Erleichterung notwendiger Investitionen in den neuen Ländern sind dort an Stelle des § 8a für einen Zeitraum von fünf Jahren die genannten Maßgaben zu § 8 vorgesehen.

Nach Nummer 1 Satz 1 gelten die aufgeführten Vorhaben nicht als Eingriffe im Sinne des § 8 Abs. 1. Es handelt sich einmal um die Vorhaben, für die nach § 8a Abs. 3 eine nur noch beschränkte Anwendung der Eingriffsregelung (nach Maßgabe bauplanungsrechtlicher Festsetzungen) vorgesehen ist; sodann um Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die auch nach § 8a Abs. 4 von der Eingriffsregelung ausgenommen sind. Auf die Begründung zu § 8a Abs. 3 und 4 wird insoweit Bezug genommen. Satz 2 entspricht § 8a Abs. 6. Auf die Begründung dazu wird verwiesen. Die vorgesehenen Rechtsvereinfachungen für die neuen Länder dürfen nicht dazu führen, daß die Naturschutzbelange bei der Bauleitplanung nicht mehr das ihnen zukommende Gewicht erhalten. In Satz 3 wird darum klargestellt, daß die Planungsleitsätze des Baugesetzbuchs unberührt bleiben. Die nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind also in vollem Umfang in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB einzustellen.

Nummer 2 entspricht § 8a Abs. 5. Auf die Begründung dazu wird gleichfalls Bezug genommen.

Zu § 8c (Überleitungsvorschrift zu den §§ 8a und 8b)

§ 8c regelt näher den Anwendungszeitraum der §§ 8a und 8b für die dort genannten Vorhaben und das Beteiligungsverfahren. § 8a Abs. 3 bis 5 soll nach Absatz 1 auch auf Vorhaben Anwendung finden, über deren Genehmigung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens noch nicht unanfechtbar entschieden worden ist.

Absatz 2 regelt die Anwendung des auf fünf Jahre befristeten § 8b auf Vorhaben, über deren nach dem Inkrafttreten gestellten Antrag auf Genehmigung innerhalb dieses Zeitraums noch nicht unanfechtbar entschieden worden ist.

Zu Artikel 6 (Änderung des Abfallgesetzes)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II Nr. 2b) wird Bezug genommen.

Zu Nummer 1

Die Zulassung von Abfallentsorgungsanlagen — bis auf Deponien — folgt dem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren, weil diese Anlagen mit den Produktionsanlagen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vergleichbar sind. Für die Deponien werden insoweit im wesentlichen die bisherigen Zulassungserfordernisse nach § 7 Abs. 1 und 2 AbfG beibehalten, um so die Möglichkeit zur planerischen Abwägung zwischen Alternativstandorten in diesen Fällen zu eröffnen. Deponien sind typischerweise entweder im bauplanungsrechtlichen Außenbereich angesiedelt oder lösen wegen ihrer besonderen Standortanforderungen und ihres Einzugsbereiches regelmäßig einen überörtlichen Koordinierungsbedarf aus.

Absatz 3 entspricht im wesentlichen dem bisherigen § 7 Abs. 2 AbfG.

Zu Nummer 2

Mit der Ergänzung wird der Anwendungsbereich des bisherigen § 7a AbfG auf den vorzeitigen Beginn des Betriebes für die Dauer von sechs Monaten erweitert.

Zu Nummer 3

Diese Regelung sieht das Planfeststellungsverfahren nach dem Verwaltungsverfahrensgesetz des Bundes vor und läßt zur Optimierung der Verfahren die Regelung weiterer Einzelheiten durch Rechtsverordnung zu. Insbesondere kann so ein „Abgleich“ zur Neunten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Genehmigungsverfahrensverordnung) unter Einbindung der Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgen.

Zu Nummern 4 und 5

In diesen Bestimmungen werden redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

Zu Artikel 7 (Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II Nr. 2b) wird Bezug genommen.

Zu Nummer 1

Die Neufassung des § 4 Abs. 1 Satz 2 BImSchG ist erforderlich, um die Ermächtigungsgrundlage für die Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) auch auf Abfallentsorgungsanlagen zu erstrecken, die nicht gewerblichen Zwecken dienen.

Zu Nummer 2 Buchstabe a und b

Durch den Einigungsvertrag erhielt § 10 eine Fassung, die in den neuen Ländern nur die schriftliche Erhebung von Einwendungen zuläßt. Dies zwingt die Einwender, ihre Einwendungen zu überdenken und möglichst verständlich darzustellen. Diese Regelung soll daher auch für die alten Länder übernommen werden; sie dient einer möglichst sachorientierten Durchführung des Genehmigungsverfahrens.

Zu Nummer 2 Buchstabe c

§ 17 des Verwaltungsverfahrensgesetzes enthält eine abgewogene Regelung für sog. gleichförmige Eingaben, d. h. für Unterzeichner von Unterschriftenlisten oder bei vervielfältigten gleichlautenden Texten. Bei mehr als 50 Einwendungen dieser Art gilt derjenige als Vertreter für das Verfahren, der ausdrücklich hierfür bestimmt ist.

Entsprechendes gilt für die Anwendung des § 18 VwVfG, der in Form einer Kann-Bestimmung die Bestellung eines gemeinsamen Vertreters eröffnet, wenn mehr als 50 Personen im gleichen Interesse am Verfahren beteiligt sind. Die Vorschrift ist nicht unmittelbar anwendbar, da sie eine „Beteiligung“ i. S. d. § 13 VwVfG voraussetzt, eine Rechtsstellung, die den Einwendern nicht ohne weiteres zukommt. Daher ist eine entsprechende Anwendung für das immissionschutzrechtliche Genehmigungsverfahren vorgesehen.

§ 19 VwVfG verpflichtet den Vertreter zu einer sorgfältigen Wahrnehmung der Interessen der Vertretenen.

Zu Nummer 2 Buchstabe d

Durch die Vorschrift wird eine Regelfrist für die Entscheidung über den Genehmigungsantrag begründet, die nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen überschritten werden darf. Der Antragsteller ist allerdings ebenfalls gehalten, zügig an der Vorbereitung der Entscheidung mitzuwirken; Säumnisse gehen auch zu seinen Lasten.

Die Neuregelung beruht auf der Erwägung, daß der Antragsteller ein berechtigtes Interesse an einer zügigen Entscheidung im geltenden Recht bei der Erteilung von Neuanlagen das Verfahren so zu führen, daß mit einer Entscheidung binnen bestimmter Frist gerechnet werden kann. Die Dauer der Frist ist an die entsprechende Regelung bei der Änderungs-genehmigung angelehnt, allerdings um einen Monat erweitert, weil die Prüfung eines Genehmigungsantrags bei Neuanlagen in der Regel einen höheren Prüfaufwand erfordert.

Die Frist beginnt mit der Vorlage des Antrags und der nach § 10 Abs. 3 Satz 2 auszulegenden Unterlagen.

Zu Nummer 2 Buchstabe e

Durch den Einigungsvertrag erhielt Absatz 8 eine Fassung, wonach die Zustellung des Genehmigungsbescheids an die Personen, die Einwendungen erhoben haben, durch öffentliche Bekanntmachung erfolgt.

Diese Regelung dient der Vereinfachung des Genehmigungsverfahrens. Sie wird daher auch für das Gebiet der alten Länder übernommen. Allerdings wird die öffentliche Bekanntmachung nicht zwingend vorgeschrieben, da es im Einzelfall durchaus sachgerecht sein kann, den Genehmigungsbescheid auch den Einwendern zuzustellen, z. B. wenn es sich nur um einzelne wenige Personen handelt.

Zu Nummer 2 Buchstabe f und g

Die Regelungen zu Absätzen 10 und 12 beinhalten keine Rechtsänderungen sondern lediglich klarstellende bzw. rechtsbereinigende Regelungen.

Zu Nummer 3

Nach geltendem Recht ist die immissionsschutzrechtliche Genehmigung mit einer umfassenden Konzentrationswirkung ausgestattet. Die Konzentration umfaßt hinsichtlich des Wasserrechts auch die Eignungsfeststellung nach § 19h Abs. 1 Satz 1 WHG.

In der Genehmigungspraxis hat die Einbeziehung der wasserrechtlichen Eignungsfeststellung in Einzelfällen zu Verfahrensverzögerungen geführt; insgesamt sind jedoch, vor allem nach einer inzwischen eingefahrenen Praxis, keine Verzögerungen mehr festzustellen. An der durch die Dritte Novelle des Bundes-Immissionsschutzgesetzes begründeten neuen Rechtslage wird daher festgehalten.

Nunmehr werden sämtliche Entscheidungen auf Grund wasserrechtlicher Entscheidungen, mit Ausnahme der wasserrechtlichen Erlaubnisse und Bewilligungen in die Konzentrationswirkung einbezogen. Deshalb bedarf es künftig einer ausdrücklichen Normierung einer Gegen Ausnahme für die wasserrechtliche Eignungsfeststellung nicht mehr. Das geltende Recht sieht für diese ein gesondertes eigenständiges Verfahren vor, das in der Zuständigkeit der Wasserbehörde liegt.

Gegenstand der behördlichen Prüfung im immissionschutzrechtlichen Verfahren ist die Genehmigungsfähigkeit einer Anlage, in deren Betrieb Abwässer anfallen. Nach geltendem Recht müssen für eine derartige Anlage mehrere Verwaltungsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung parallel ablaufen. Dies ist für alle Beteiligten mit einem unnötigen Zeit- und Kostenaufwand verbunden. Eine verfahrenstechnische und inhaltliche Koordinierung der immissionschutzrechtlichen und der wasserrechtlichen Komponenten ist überdies auch aus materiellen Gründen zwingend erforderlich. Wasserrechtliche Anforderungen zur Minimierung der Schadstofffracht des Abwassers wirken sich unmittelbar auf die technische

Gestaltung der immissionsschutzrechtlich zu beurteilenden Anlage aus. Die erforderliche Koordination wird am einfachsten dadurch bewirkt, daß die immissionsschutzrechtliche Genehmigung entsprechend erweitert wird. Sie umfaßt nunmehr auch Entscheidungen auf Grund wasserrechtlicher Vorschriften, welche einen unmittelbaren Bezug zur technischen Ausgestaltung der Anlage einschließlich ihrer Nebeneinrichtungen aufweisen.

Die „Verzögerungslast“ für die neu eingeschlossenen Entscheidungen trägt nunmehr die für den Immissionsschutz zuständige Behörde. Sie muß daher eine Möglichkeit erhalten, eine Entscheidung zu treffen, bevor die für das Wasserrecht zuständige Behörde in allen Einzelheiten entschieden hat, mit welchen Auflagen der Genehmigungsbescheid aus ihrer Sicht versehen werden muß. Die neue Vorschrift beschränkt daher den Prüfungs- und Entscheidungsumfang der Genehmigungsbehörde für den Zeitpunkt der Erteilung der Genehmigung. Es genügt hierfür, wenn die Genehmigungsbehörde in ihrem Bescheid feststellt, daß wasserrechtliche Bedenken grundsätzlicher Art dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Einzelheiten können im Anschluß an die erteilte Genehmigung durch nachträgliche Genehmigungsaufgaben geregelt werden. Die Behörde erteilt den Bescheid in diesem Fall, d. h. soweit es sich dabei um konzentrierte Entscheidungen handelt, unter dem Vorbehalt weiterer Auflagen, die sich aus wasserrechtlicher Sicht im Anschluß an die Genehmigungserteilung ergeben.

Wie bisher bleiben die wasserrechtlichen Erlaubnisse und Bewilligungen ausgenommen, da diese maßgeblich geprägt sind vom wasserrechtlichen Bewirtschaftungsermessen. Dies gilt auch für die zum Teil landesgesetzlich vorgesehene „gehobene“ Erlaubnis.

Zu Nummer 4

Die Frist, innerhalb derer über einen Antrag zur Genehmigung einer wesentlichen Änderung zu entscheiden ist, beträgt nach geltendem Recht sechs Monate. An dieser Regelung wird festgehalten (Absatz 1 Satz 2). In Satz 3 (neu) wird auf die für Neuanlagen getroffene Regelung verwiesen, so daß die Behörde auch in Änderungsverfahren die Frist verlängern kann.

§ 15 Abs. 2 gestattet in seiner bisherigen Fassung bei der Erteilung einer Änderungsgenehmigung von der öffentlichen Bekanntmachung und Auslegung des Antrags und der Unterlagen abzusehen, wenn von der Änderung zusätzliche oder andere Gefahren, Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft nicht zu besorgen sind. Diese Voraussetzungen des geltenden Rechts sind außerordentlich eng; sie bedürfen daher einer Korrektur derart, daß zukünftig verstärkt von einem Verfahren nach § 15 Abs. 2 Gebrauch gemacht werden kann. Daher ist eine zwingende Regelung vorzusehen, wonach die zuständige Behörde nur bei der Besorgnis „erheblicher“ Emissionen (etc.) eine Auslegung des Antrages und der Unterlagen sowie eine öffentliche Bekanntmachung durchführen muß. Diese Regelung

steht im Zusammenhang mit der Nummer 1 der Anlage zu § 3 des UVPG.

Zu Nummer 5

Der geltende § 15a beschränkt den vorzeitigen Beginn einer wesentlichen Anlagenänderung auf die Errichtungsphase. Es ist immer wieder die Forderung erhoben worden, diese Regelung auf den vorzeitigen Betrieb auszudehnen. Dem stehen jedoch folgende Gründe entgegen:

- Die Richtlinie des Rates zur Bekämpfung der Luftverunreinigung durch Industrieanlagen (84/360/EWG) unterwirft auch die wesentliche Änderung des Produktionsbetriebs der in Anhang I der Richtlinie aufgeführten Anlagen dem Erfordernis der vorherigen Genehmigung.
- Am Genehmigungsverfahren nach § 15 ist festzuhalten, weil wesentliche Änderungen immer auf ihre Umweltauswirkungen zu überprüfen sind.

Gleichwohl soll dem berechtigten Interesse der Betroffenen, nicht nur die vorzeitige Errichtung nach § 15a zuzulassen, Rechnung getragen werden. Deshalb wird der § 15a ausgedehnt auf die Möglichkeit der Zulassung des vorzeitigen Probetriebs.

Der Probetrieb dient der Optimierung der Leistung und der Emissionsbegrenzung der Anlage. Er ist daher im Anschluß an die bauliche Errichtung der Anlagenänderung noch der Errichtungsphase zuzuordnen, nicht dagegen dem anschließenden Dauerbetrieb. Es ist daher nicht erforderlich, mit dem Probelauf zu warten, bis die endgültige Genehmigung vorliegt. Unter den Voraussetzungen des § 15a kann daher wie bei der baulichen Errichtung auch der vorzeitige Probetrieb bei einer wesentlichen Anlagenänderung zugelassen werden.

Wegen des öffentlichen Interesses an einer alsbaldigen Inbetriebnahme einer ausschließlich dem Umweltschutz dienenden Anlagenänderung wird in einem neuen § 15a Abs. 1a auch die vorzeitige Inbetriebnahme für diese Anlagenänderung ermöglicht. Zu denken ist hier z. B. an den Fall, daß durch behördliche Auflage die Errichtung und der Betrieb einer Rauchgasentschwefelungsanlage vorgeschrieben wird. In diesen und ähnlichen Fällen muß umweltverbessernde Technik so bald wie möglich auf den Weg gebracht werden können.

Zu Nummer 6

Der neugeschaffene § 23a ermöglicht es, das Recht der Bauartzulassung und das der nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen miteinander zu verknüpfen. Es ist vorgesehen, für bestimmte Anlagenarten künftig Rechtsverordnungen nach §§ 23, 23a und 33 zu erlassen. Diese sollen insbesondere spezielle Emissionsgrenzwerte und technische Anforderungen zur Emissionsbegrenzung enthalten, die von allen Betreibern solcher Anlagen einzuhalten sind. Beantragt der Hersteller oder Importeur für Anlagen oder Anlagenteile, die in Serie gefertigt werden sollen eine Bauart-

zulassung, so wird das Baumuster für die Serienproduktion geprüft. Entspricht dieses den Anforderungen der einschlägigen Verordnung, so wird eine Bauartzulassung (Typenzulassung) gewährt. Damit ist — auch für die zuständigen Behörden anderer Bundesländer — verbindlich festgestellt, daß das geprüfte Baumuster den in der Rechtsverordnung vorgeschriebenen Anforderungen entspricht und daher dem Baumuster entsprechende Anlagen errichtet und betrieben werden dürfen.

§ 23a Abs. 1 ermächtigt die Bundesregierung, durch ein Anzeigeverfahren sicherzustellen, daß bauartzugelassene Anlagen oder ihre emissionsrelevanten Teile tatsächlich den zugelassenen Mustern entsprechen und daß bei der Errichtung und dem Betrieb die mit der Bauartzulassung verbundenen Auflagen erfüllt werden.

§ 23a Abs. 2 sieht vor, daß die Bundesregierung bei Anlagen oder Teilen der gleichen Anlagenart, für die (noch) keine Bauartzulassung erteilt wurde (Spezialanfertigungen, Prototypen usw.), ein qualifiziertes Anzeigeverfahren vorschreiben kann.

Da in einem solchen Falle die Einhaltung der in der Rechtsverordnung vorgeschriebenen Anforderungen noch nicht in einem Bauartzulassungsverfahren geprüft wurde, kann der Betreiber hier verpflichtet werden, diese Anforderungen im Einzelfall durch einen Sachverständigen überprüfen zu lassen. Die in Absatz 2 Nr. 2 vorgesehene Wartefrist soll der zuständigen Behörde ermöglichen, eine rechtzeitige Prüfung der Bescheinigung und ggf. Anordnungen im Einzelfall (§§ 24, 25 BImSchG) zu treffen.

Durch Absatz 3 wird die Bundesregierung ermächtigt, das Anzeigeverfahren zu regeln und bestimmte Vorschriften über die Sachverständigen nach Absätzen 1 und 2 zu treffen.

Zu Nummer 7 Buchstabe a

Im bisher geltenden Recht war das Recht der Bauartzulassung auf serienmäßig hergestellte Teile von Betriebsstätten und sonstigen ortsfesten Einrichtungen sowie die in § 3 Abs. 5 Nr. 2 bezeichneten Anlagen beschränkt. Außerdem konnte ein Bauartzulassungsverfahren nur zugleich mit einem präventiven Verbot des Inverkehrbringens oder der Einführung bestimmter Anlagen oder Anlagenteile vorgesehen werden. Die Novelle schafft die Voraussetzungen, um das Recht der Bauartzulassung auch auf ganze Betriebsstätten oder sonstige ortsfeste Einrichtungen anzuwenden und ermächtigt die Bundesregierung, die Bauartzulassung auch in Form einer freiwilligen allgemeinen Zulassung vorzusehen.

Der Zweck der Ermächtigung wird der Ermächtigung des § 23 angepaßt, da die Bauartzulassung durch eine präventive Kontrolle die Einhaltung der anlagenbezogenen Vorschriften möglichst umfassend sicherstellen soll.

In § 33 Abs. 1 Nr. 1 wird die Bundesregierung ermächtigt, für bestimmte Anlagen oder Anlagenteile ein freiwilliges Bauartzulassungsverfahren einzufüh-

ren. Die Ermächtigung entspricht weitgehend dem Vorbild des § 11 Abs. 1 Nr. 2a Gerätesicherheitsgesetz (früher § 24 Abs. 1 Nr. 2a Gewerbeordnung).

§ 33 Abs. 1 Nr. 2 übernimmt aus der bisherigen Nummer 1 die Ermächtigung, eine präventive Kontrolle in der Form vorzusehen, daß bestimmte Anlagen oder hierfür hergestellte Teile gewerbsmäßig oder im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmungen nur nach einer Bauartzulassung in Verkehr gebracht werden dürfen. Die Ermächtigung wird allerdings auf serienmäßig hergestellte Anlagen oder hierfür serienmäßig hergestellte Teile beschränkt, da die Überwachung von Einzelanlagen durch ein qualifiziertes Anzeigeverfahren nach § 23a Abs. 2 sichergestellt werden kann.

Zu Nummer 7 Buchstabe b

§ 32 Abs. 1 Satz 2 ermächtigt die Bundesregierung vorzuschreiben, daß bestimmte Anlagen oder Anlagenteile nur dann in Verkehr gebracht werden dürfen, wenn bestimmte Emissionswerte eingehalten oder andere in der Rechtsverordnung festgelegte Anforderungen an die Beschaffenheit der Anlage erfüllt sind.

Durch die Ersetzung des bisher in § 33 Abs. 2 enthaltenen Wortes „vorgeschriebenen“ durch das Wort „genannten“ wird klargestellt, daß § 33 eine eigenständige Ermächtigungsgrundlage darstellt, von der auch dann Gebrauch gemacht werden kann, wenn eine Verordnung auf Grund des § 32 nicht erlassen wurde. § 33 Abs. 2 sah in seiner bisherigen Fassung vor, daß die Zulassung nur von der Erfüllung der nach § 32 Abs. 1 Satz 2 vorgeschriebenen Anforderungen abhängig gemacht werden darf. Mit der Neufassung wird klargestellt, daß nicht nur die in § 32 Abs. 1 Satz 2 genannten Regelbeispiele, sondern auch andere Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen als Voraussetzung der Bauartzulassung vorgesehen werden können.

Der Verweis auf § 32 Abs. 2 ermöglicht es, in dem Verfahren der Bauartzulassung sicherzustellen, daß die Anlagen oder die Anlagenteile mit Angaben über die Höhe ihrer Emissionen gekennzeichnet werden.

Neu geschaffen wird die Möglichkeit, die Bauartzulassung von einem Nachweis der Höhe der Emissionen abhängig zu machen. Denn es ist nicht für alle Anlagen und Emissionsarten verhältnismäßig, bestimmte Emissionswerte vorzuschreiben, die unabhängig von der jeweiligen Umgebung einzuhalten wären. Gleichwohl kann es zweckmäßig sein, bei standardisierten Anlagen und Anlagenteilen eine verbindliche Feststellung zu der Höhe ihrer Emissionen zu treffen. Der in der Bauartzulassung festgestellte Emissionswert ist dann im Rahmen späterer Behördenentscheidungen bei der Berechnung der von einer Anlage ausgehenden Immissionen zugrunde zu legen.

Zu Artikel 8 (Änderung der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen — 4. BImSchV)

Die Änderung stellt sicher, daß zeitgleich mit der Überführung der Abfallentsorgungsanlagen zur Lagerung und Behandlung in das Bundes-Immissionsschutzgesetz der Katalog der genehmigungsbedürftigen Anlagen in der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) entsprechend ergänzt wird.

Zu Artikel 9 (Rückkehr zum einheitlichen Verordnungsrang)

Die Ermächtigung stellt sicher, daß die Bundesregierung unter Abänderung der Entscheidung des Gesetzgebers wie bisher eine Anpassung der Verordnung vornehmen kann.

Zu Artikel 10 (Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung)**Zu Nummer 1**

Die Änderung stellt eine Folgeänderung zur Aufhebung des bisherigen § 6 a Abs. 2 Satz 2 ROG dar.

Zu Nummern 2 und 3

Artikel 10 bestimmt im übrigen die Änderungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, die in Folge der Änderungen des Artikels 6 zum Zulassungsverfahren für Abfallentsorgungsanlagen erforderlich sind, um die Umweltverträglichkeitsprüfung im bisherigen Umfang zu gewährleisten.

Zu Artikel 11 (Gesetz zur Beschränkung von Rechtsmitteln in der Verwaltungsgerichtsbarkeit)

Auf den Allgemeinen Teil der Begründung (A II Nr. 3) wird verwiesen.

Nummer 1 des Gesetzes sieht vor, das Normenkontrollverfahren nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (außer in den Fällen des § 18 des Investitionsvorranggesetzes) für die in § 47 Abs. 1 Nr. 1 der Verwaltungsgerichtsordnung genannten Fälle auf die Dauer von fünf Jahren in den neuen Ländern zu suspendieren. Unberührt davon bleibt die unabhängig von § 47 VwGO auch jetzt gegebene Möglichkeit, Satzungen, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs erlassen worden sind, sowie Rechtsverordnungen auf Grund des § 246 Abs. 2 des Baugesetzbuchs im Rahmen von Rechtsstreitigkeiten bei Baugenehmigungen zu überprüfen. Grundsätzlich ist in diesen Fällen nach der Nummer 2 eine Prüfung durch nur eine Tatsacheninstanz vorgesehen.

Bei den in Nummer 2 genannten investitionsrelevanten Genehmigungsverfahren soll das verwaltungsgerichtliche Verfahren grundsätzlich auf eine Tatsacheninstanz beschränkt werden. Die Überprüfung im Wege der Berufung durch das Obergerverwaltungsgericht wird auf die Fälle beschränkt, in denen das Verwaltungsgericht oder, auf Beschwerde, das Obergerverwaltungsgericht die Berufung zugelassen hat. Nach dem insoweit anwendbaren § 131 Abs. 3 der Verwaltungsgerichtsordnung ist dies der Fall, wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat, wenn das Urteil von einer Entscheidung eines Obergerverwaltungsgerichts, des Bundesverwaltungsgerichts oder des gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder wenn ein Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Um Verzögerungen zu vermeiden, die dadurch eintreten, daß ein Dritter mit aufschiebender Wirkung Widerspruch oder Klage gegen einen Verwaltungsakt einlegt, der Dritte begünstigt, ist in Nummer 3 für diese Fälle der Sofortvollzug vorgesehen (zum Verhältnis von Nummer 3 zu § 10 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG vgl. die Begründung zu § 19 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG — Artikel 2 Nr. 2 Buchstabe q). Gemäß § 80 a Abs. 1 Nr. 2 VwGO kann die Behörde auf Antrag des Dritten die Vollziehung aussetzen und einstweilige Maßnahmen zur Sicherung seiner Rechte treffen. Die aufschiebende Wirkung kann ferner durch gerichtliche Entscheidung hergestellt werden (§ 80 Abs. 3, § 80 Abs. 5 bis 8 VwGO).

Um Verzögerungen zu vermeiden, die dadurch eintreten, daß ein Dritter mit aufschiebender Wirkung Widerspruch oder Klage gegen einen Verwaltungsakt einlegt, der Dritte begünstigt, ist in Nummer 3 für diese Fälle der Sofortvollzug vorgesehen (zum Verhältnis von Nummer 3 zu § 10 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG vgl. die Begründung zu § 19 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG — Artikel 2 Nr. 2 Buchstabe q). Gemäß § 80 a Abs. 1 Nr. 2 VwGO kann die Behörde auf Antrag des Dritten die Vollziehung aussetzen und einstweilige Maßnahmen zur Sicherung seiner Rechte treffen. Die aufschiebende Wirkung kann ferner durch gerichtliche Entscheidung hergestellt werden (§ 80 Abs. 3, § 80 Abs. 5 bis 8 VwGO).

Zu Artikel 12 (Bekanntmachung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch und des Raumordnungsgesetzes)

Es handelt sich um die übliche Bekanntmachungsklausel.

Zu Artikel 13 (Inkrafttreten)

Der vorgesehene Zeitpunkt des Inkrafttretens trägt einerseits den dringenden Problemen Rechnung, zu deren Lösung dieser Gesetzentwurf beitragen soll; er erlaubt andererseits der Praxis, die zur Anwendung dieses Gesetzes notwendigen Schritte einzuleiten.

