

## **Bericht**

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

**zu dem Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P.  
— Drucksache 12/3944 —**

**zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung  
— Drucksachen 12/4047, 12/4208 —**

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

**zu dem Gesetzentwurf der Abgeordneten Peter Conradi, Dr. Eckhart Pick,  
Achim Großmann, Hermann Bachmaier, Hans Gottfried Bernrath,  
Dr. Ulrich Böhme (Unna), Dr. Herta Däubler-Gmelin, Freimut Duve,  
Norbert Formanski, Iris Gleicke, Hans-Joachim Hacker, Gerlinde Hämmerle,  
Lothar Ibrügger, Gabriele Iwersen, Dr. Ulrich Janzen, Dr. Hans-Hinrich Knaape,  
Horst Kubatschka, Dr. Uwe Küster, Dr. Christine Lucyga, Dieter Maaß (Herne),  
Ulrike Mascher, Dr. Jürgen Meyer (Ulm), Franz Müntefering, Walter Rempe,  
Margot von Renesse, Otto Reschke, Dieter Schanz, Siegfried Scheffler,  
Dieter Schloten, Horst Schmidbauer (Nürnberg), Renate Schmidt (Nürnberg),  
Wilhelm Schmidt (Salzgitter), Dr. Jürgen Schmude, Erika Simm, Ludwig Stiegler,  
Dr. Peter Struck, Dieter Wiefelspütz, Dr. Hans de With, Hans-Ulrich Klose und  
der Fraktion der SPD  
— Drucksache 12/3626 —**

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs — § 22 a**

**zu dem Antrag der Abgeordneten Dietmar Schütz, Michael Müller (Düsseldorf), Hermann Bachmaier, Angelika Barbe, Hans Gottfried Bernrath, Dr. Ulrich Böhme (Unna), Friedhelm Julius Beucher, Lieselott Blunck (Uetersen), Ursula Burchardt, Marion Caspers-Merk, Peter Conradi, Dr. Marliese Dobberthien, Ludwig Eich, Lothar Fischer (Homburg), Arne Fuhrmann, Monika Ganseforth, Dr. Liesel Hartenstein, Renate Jäger, Susanne Kastner, Dr. Karl-Heinz Klejdzinski, Siegrun Klemmer, Walter Kolbow, Horst Kubatschka, Dr. Klaus Kübler, Klaus Lennartz, Ulrike Mehl, Jutta Müller (Völklingen), Manfred Reimann, Otto Schily, Karl-Heinz Schröter, Ernst Schwanhold, Dr. Peter Struck, Hans Georg Wagner, Wolfgang Weiermann, Reinhard Weis (Stendal), Dr. Axel Wernitz, Hans-Ulrich Klose und der Fraktion der SPD**

**— Drucksache 12/3948 —**

**Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren im Umweltbereich**

## Bericht der Abgeordneten Peter Conradi und Peter Götz

### I. Allgemeines

Der Deutsche Bundestag hat den von den Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) — Drucksache 12/3944 — in seiner 129. Sitzung am 11. Dezember 1992 in erster Lesung beraten und dem Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur federführenden Beratung sowie dem Ausschuß für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit zur ersten Mitberatung überwiesen. In der 131. Sitzung des Deutschen Bundestages am 14. Januar 1993 wurde die Überweisung auf den Rechtsausschuß, den Ausschuß für Wirtschaft und den Ausschuß für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ausgedehnt. In der 134. Sitzung am 21. Januar 1993 wurde der von der Bundesregierung eingebrachte — mit dem Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen textgleiche — Gesetzentwurf — Drucksache 12/4047 — an die genannten Ausschüsse und zusätzlich an den Finanzausschuß überwiesen. Die Präsidentin des Deutschen Bundestages hat diese Überweisung gemäß § 80 Abs. 3 GO mit Schreiben vom 4. Februar 1993 auf die Stellungnahme des Bundesrates vom 14. Januar 1993 und die Gegenäußerung der Bundesregierung vom 27. Januar 1993 in Drucksache 12/4208 erweitert.

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 120. Sitzung am 12. November 1992 den Gesetzentwurf der Abgeordneten Peter Conradi, Dr. Eckhart Pick, Achim Großmann, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der SPD, Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs — § 22 a, — Drucksache 12/3626 — in erster Lesung an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur federführenden Beratung und an den Rechtsausschuß zur Mitberatung überwiesen.

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 129. Sitzung am 11. Dezember 1992 den Antrag der Abgeordneten Dietmar Schütz, Michael Müller (Düsseldorf), Hermann Bachmeier, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der SPD, Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren im Umweltbereich — Drucksache 12/3948 —, an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur federführenden Beratung und an den Ausschuß für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit zur ersten Mitberatung überwiesen.

Nach der Überweisung der Vorlagen hat der Ausschuß für Raumordnung, Städtebau und Bauwesen zunächst am 18. Januar 1993 eine *öffentliche Anhörung* von Sachverständigen zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz durchgeführt. Dabei hat der Ausschuß Wissenschaftler und Praktiker aus den vom Gesetzesvorhaben betroffenen Fachbereichen angehört. Aus der Sicht der kommunalen Praxis

nahmen Stellung die Beigeordneten H. G. Lange vom Deutschen Städtetag und Werner Cholewa vom Deutschen Städte- und Gemeindebund, Stadtbaurat Prof. Helmut Ahuis, Bochum, Stadtbaurätin Martina Albinus, Berlin-Friedrichshain, Bürgermeister Klaus Fleck, Schopfheim, Baudezernent Heinz-Karl Prottengeier, Magdeburg, Baudezernent Rainer Schöne, Halberstadt, und Baurätin Dipl.-Ing. Christiane Thalgot, München. Aus dem universitären Bereich nahmen an der Anhörung teil die Professoren Dr. Walter Bielenberg, Bonn, Dr. Martin Bullinger, Freiburg, Dr. Hartmut Dieterich, Dortmund, Dr. Hans-Joachim Koch, Hamburg, Dr. Rudolf Schäfer, Berlin, Dr. Rudolf Stich, Kaiserslautern, und Dr. Gerd Winter, Bremen. Weitere Sachverständige waren Dr. Günter Gaentzsch, Richter am Bundesverwaltungsgericht, Berlin, Rechtsanwalt Volker Nebelsieck, Celle, Rainer Fritz-Vietta, Darmstadt, Dr. Isolde Roch, Dresden, sowie aus dem Bereich der chemischen Industrie Dr. Günter Kitzinger, Leverkusen, Dipl.-Ing. Gerhard Stahl, Frankfurt, Dr. Harald Stahl, Ludwigshafen.

Im schriftlichen Verfahren haben sich eine Reihe von Verbänden beteiligt. Diese Stellungnahmen wurden in die Auswertung der Anhörung mit einbezogen. Im einzelnen handelt es sich um folgende Verbände:

- Bundesvereinigung der Kommunalen Spitzenverbände e. V.
- Bundesvereinigung der Landesentwicklungsgesellschaften und Heimstätten e. V.
- Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e. V.
- Deutsches Volksheimstättenwerk e. V.
- Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.
- Deutscher Industrie- und Handelstag
- Hauptverband der Deutschen Bauindustrie
- Bundesnotarkammer
- Bundesarchitektenkammer
- Bund Deutscher Landschaftsarchitekten e. V.
- Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung e. V.
- Deutscher Bauernverband e. V.
- Arbeitsgemeinschaft der Grundbesitzerverbände e. V.
- Deutscher Rat für Landespflege
- Bund Umweltschutz und Naturschutz Deutschland e. V. — BUND
- Arbeitskreis der Landschaftsanwälte e. V.
- Naturschutzbund Deutschland e. V.
- Hessische Vereinigung für Naturschutz und Landschaftspflege e. V.

- Greenpeace e. V.
- Energiewendegruppe Stendal
- Verband der chemischen Industrie
- Rheinisch-westfälischer Technischer Überwachungsdienst
- Grüne Liga Netzwerk ökologischer Bewegungen
- Landkreis Ilmenau.

Auch die nach der Anhörung eingegangenen Stellungnahmen und Eingaben wurden in die Überlegungen des Ausschusses einbezogen.

Zu den zehn vom Ausschuß vorgegebenen Themenkomplexen wurden von den Sachverständigen bei der Anhörung und von den Verbänden in den schriftlichen Stellungnahmen differenzierte Bewertungen abgegeben.

### 1. Besondere Regelungen für die neuen Länder

Die Straffung der Maßgaben des § 246 a BauGB, die Freistellung einfacher städtebaulicher Satzungen von der Genehmigungspflicht, die Erweiterung der Vorhaben nach § 38 BauGB, die Überleitungsvorschrift für alte Generalbebauungspläne in § 246 a Abs. 5 BauGB und die Erweiterung von Beschleunigungsmöglichkeiten des § 2 BauGB-Maßnahmengesetz auf alle Bebauungspläne wurden, soweit die Sachverständigen und die Verbände sich mit diesen Punkten befaßten, durchweg positiv beurteilt. Vereinzelt wurde gefordert, die Rechtseinheit zwischen alten und neuen Ländern bezüglich der Genehmigung und Anzeige städtebaulicher Pläne früher als im Gesetzentwurf vorgesehen herzustellen.

Dagegen wurde das Absehen vom Raumordnungsverfahren in bestimmten Fällen für fünf Jahre, das Aussetzen der Normenkontrollklage für fünf Jahre, die Beschränkung des Rechtsweges bei investiven Genehmigungen auf eine Tatsacheninstanz für fünf Jahre und der Wegfall der aufschiebenden Wirkung von Drittwidersprüchen gegen investive Genehmigungen für fünf Jahre überwiegend kritisiert. Vereinzelt wurde diese Differenzierung des Rechtsschutzes in den alten und neuen Ländern sogar als Verstoß gegen Artikel 3 Grundgesetz gewertet.

### 2. Maßnahmen zur Beschleunigung der Baulandausweisung

Gegen die Abkopplung der Umweltverträglichkeitsprüfung vom Raumordnungsverfahren wurden von den Umweltschutzverbänden und einzelnen Sachverständigen Bedenken erhoben. Die Aufnahme des Abwägungsbelanges Gewerbe/Wohnen in § 1 Abs. 1 BauGB-Maßnahmengesetz fand etwa ebenso viele Befürworter wie Gegner. Bei der vorgesehenen Erweiterung der Abrundungssatzung überwogen leicht die Bedenken gegenüber der positiven Bewertung. Dagegen wurde die Einführung des Vorhaben- und Erschließungsplans in den alten Ländern überwiegend begrüßt; hierfür sprachen sich nicht nur die kommunalen Spitzenverbände, sondern auch Sach-

verständige und weitere Verbände aus. Auch die Erweiterung der Ziele/Grundsätze der Raumordnung in § 2 Abs. 1 Nr. 13 ROG wurde überwiegend positiv beurteilt. Dies gilt auch für die Einführung eines Abweichensverfahrens von entgegenstehenden Zielen der Raumordnung in § 5 Abs. 5 ROG. Von den weitergehenden Vorschlägen sind insbesondere zu erwähnen die von den kommunalen Spitzenverbänden gewünschte Verschärfung der Präklusion bei der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange im Aufstellungsverfahren, die Einführung einer Anfechtungsfrist für Bebauungspläne und der Wegfall des Anzeigeverfahrens für Bebauungspläne in den alten Ländern, wenn die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sind.

### 3. Maßnahmen zur zügigen Bereitstellung von Bauland

Die Umlegung im unbepflanzten Innenbereich und der Erschließungsvertrag mit der Möglichkeit der vollen Kostenübernahme wurden allgemein positiv bewertet. Die Erweiterung der Vorkaufsrechte wurde weitgehend befürwortet, aber vereinzelt nicht für ausreichend angesehen; teils wurde die Ausdehnung auf gewerbliche und Naturschutzflächen gefordert, teils eine Ausdehnung durch Satzung für das gesamte Gemeindegebiet. Die Bundesnotarkammer hat Bedenken geltend gemacht. Die Regelung zum städtebaulichen Vertrag wurde überwiegend positiv beurteilt. Vereinzelt wurde angeregt, eine stärkere Abwälzung von Bauaufgelassen zu ermöglichen, und vorgeschlagen, diese Regelung schon jetzt als Dauerrecht ins BauGB zu übernehmen. Ein Sachverständiger erhob Bedenken mit dem Hinweis, dadurch könnte unseriösen Projekten Vorschub geleistet werden; ein anderer Sachverständiger sah für die Regelung angesichts der Rechtsprechung keinen Anlaß.

Mit großer Mehrheit forderten Sachverständige und Verbände eine Ergänzung des Gesetzentwurfs um Abgaben- und steuerrechtliche Aspekte. Insbesondere die kommunalen Spitzenverbände traten für ein kommunales Satzungsrecht zur Erhöhung des Grundsteuerhebesatzes und für die Wiedereinführung der Grundsteuer C ein. Lediglich der Deutsche Bauernverband wandte sich dagegen. Unwidersprochen wurde in vielen Stellungnahmen die Forderung nach einer Grunderwerbsteuerbefreiung bei der gesetzlichen und bei der freiwilligen Umlegung und bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sowie nach erweiterten Reinvestitionsmöglichkeiten von Veräußerungserlösen in der Landwirtschaft erhoben. Vielfach traten die Sachverständigen auch für die Einführung einer allgemeinen oder gebietsbezogenen Baupflicht ein.

### 4. Bauen im Außenbereich

Gegen die Erweiterung der Möglichkeiten für das Bauen im Außenbereich erhoben die Sachverständigen in großem Umfang generelle Bedenken. Lediglich der Deutsche Bauernverband bewertete dieses Vorhaben positiv. Dies gilt sowohl für die Umnutzung

ehemaliger landwirtschaftlich genutzter Gebäude als auch für die Zulassung eines Ersatzbaus bei Mißständen und Mängeln sowie für den Wegfall der Familienbindung bei der Erweiterung um eine zweite Wohnung.

#### 5. Erleichterungen im Genehmigungsverfahren; Befreiungen

Zum Wegfall der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde hatten die Bedenken gegenüber den zustimmenden Äußerungen ein leichtes Übergewicht. Dagegen wurde die Erleichterung des nachträglichen Dachgeschoßausbaus ganz überwiegend begrüßt. In diesem Zusammenhang unterbreitete der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft u. a. Vorschläge zur Ermöglichung der Nachverdichtung von ganzen Siedlungen. Die Erweiterung des Wegfalls der aufschiebenden Wirkung von Nachbarwidersprüchen auf Vorhaben, die überwiegend Wohnzwecken dienen, wurde teils befürwortet, teils abgelehnt.

#### 6. Überführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in das Dauerrecht

Die Überführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ins BauGB wurde von Verbänden und Sachverständigen mit großer Mehrheit begrüßt. Dagegen erhoben Bedenken der Deutsche Bauernverband und die Arbeitsgemeinschaft der Grundbesitzerverbände. Einzelne Sachverständige unterbreiteten Verbesserungsvorschläge, z. B. zur Klarstellung, daß die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme auch im Zusammenhang bebaute Gebiete umfassen kann.

#### 7. Harmonisierung von Naturschutzrecht und Baurecht

Die Ausgestaltung der den Bereich Naturschutzrecht/Baurecht harmonisierenden Vorschriften der §§ 8 a bis 8 c als abschließende bundeseinheitliche Regelung wurde von den Sachverständigen überwiegend als zweckmäßig begrüßt; dabei wurden vereinzelt Zweifel an der Gesetzgebungskompetenz des Bundes geäußert. Der BUND, der Naturschutzbund und die Grüne Liga sehen in der vorgeschlagenen Eingriffsregelung eine klare Überschreitung der bundesrechtlichen Rahmengesetzgebungskompetenz.

Die Harmonisierung von Eingriffsregelung und Bauleitplanung fand bei den meisten Sachverständigen Zustimmung. Vereinzelt wurde bemängelt, daß das Vermeidungsgebot des § 8 Abs. 2 BNatSchG nicht für die Bauleitplanung selbst gelte und Ausgleichsmaßnahmen nicht auch außerhalb des Plangebiets erfolgen könnten. Von einem Sachverständigen wurde die Sorge geäußert, das Bebauungsplanverfahren könnte überlastet werden. Kritisiert wurde vom Deutschen Rat für Landespflege und vom Naturschutzbund der Wegfall der Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren. Die vom Gesetzentwurf vorgesehene Lösung der Zuordnungs- und Vollzugsproblematik

wurde von den Sachverständigen teils uneingeschränkt, teils mit Vorbehalten gebilligt, stieß aber auch auf Bedenken, weil weitergehende Maßnahmen als durch den Bebauungsplan festgesetzt nicht möglich sind. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie befürchtete ein zweites Erschließungsbeitragsrecht und damit eine Verteuerung des Bauens.

Die Freistellung des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB) von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde unterschiedlich beurteilt: Die kommunalen Spitzenverbände und das Volksheimstättenwerk begrüßten sie, Bedenken kamen aber von Umweltverbänden und von einzelnen Sachverständigen.

Die abgeschwächte Stellung der unteren Naturschutzbehörde im Verfahren wurde von den Naturschutzverbänden und einzelnen Sachverständigen kritisiert. Dagegen geht hier der Gesetzentwurf den kommunalen Spitzenverbänden nicht weit genug: Statt Benehmen sei eine Unterrichtung angemessen.

Die Sonderregelung für die neuen Länder in § 8 b BNatSchG wurde nur vom Deutschen Industrie- und Handelstag befürwortet, im übrigen weitgehend abgelehnt. Mehrere Sachverständige schlugen vor, die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wie Erschließungsmaßnahmen zu behandeln.

#### 8. Beschleunigung der Planfeststellung für Abfalldeponien

Die Notwendigkeit einer Optimierung abfallrechtlicher Zulassungsverfahren wurde von den kommunalen Spitzenverbänden und vom Verband der chemischen Industrie bejaht, von den Umweltverbänden jedoch bestritten. Ähnlich geteilt war die Beurteilung der Frage, ob die vorgesehenen Gesetzesänderungen hierzu geeignet sind. Die Ersetzung des Planfeststellungsverfahrens durch das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren für Abfallentsorgungsanlagen (außer Deponien) wurde von den kommunalen Spitzenverbänden und von der Industrie begrüßt, von den Umweltverbänden wegen befürchteter Verkürzungen im Umweltbereich abgelehnt. Vor allem wurde kritisiert, daß hier die Verbandsbeteiligung entfällt.

#### 9. Verfahrenserleichterungen im Bundes-Immissionsschutzgesetz

Die Einführung einer Regelfrist für die Entscheidung über den Genehmigungsantrag fand weitgehend Zustimmung. Allerdings wurde vereinzelt die Beschleunigungswirkung bezweifelt. Dies gilt auch für die Erweiterung der Konzentrationswirkung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung auf wasserrechtliche Entscheidungen. Die Erweiterung der Zulassung des vorzeitigen Beginns auf den Probebetrieb und auf den Betrieb von Anlagen, die dem Immissionsschutz dienen, wurde teils begrüßt, teils als Verstoß gegen die Abfallrichtlinie der EG kritisiert. Vereinzelt wurde gefordert, die Möglichkeiten zur

Teilgenehmigung weiter auszubauen. Die Erweiterung der Möglichkeiten zur Bauartzulassung wurde ebenfalls unterschiedlich beurteilt. Die Anwendbarkeit der Bauartzulassung wurde als beschränkt angesehen.

Beachtung fand der Vorschlag von Professor Bullinger, eilbedürftige Genehmigungsverfahren vorrangig mit Managementmethoden bei aktiver Beteiligung der privaten Interessenten und Betroffenen zu dynamisieren.

#### 10. Vorgeschlagene Änderungen der 4. BImSchV

Die Stellungnahmen zu diesem Bereich waren deutlich gegensätzlich. Die Herausnahme bzw. Herabstufung von Anlagen im Anhang zur 4. BImSchV wurde vom BUND grundsätzlich abgelehnt, da damit die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Naturschutzverbände und weiterer Fachbehörden wegfällt. Dagegen fand diese Maßnahme bei den Sachverständigen aus der chemischen Industrie Zustimmung. Diese schlugen vor, die Zulassung von Versuchsanlagen weiter auszudehnen und weitere Herabstufungen vorzunehmen.

Bezüglich der einzelnen Aussagen der Sachverständigen wird auf das stenographische Protokoll der 48. Sitzung des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau verwiesen.

Die mitberatenden Ausschüsse haben folgende Stellungnahmen abgegeben:

Der Ausschuß für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit hat die Gesetzentwürfe — Drucksachen 12/3944 und 12/4047 — in seiner 46. Sitzung am 3. Februar 1993 nach einer öffentlichen Anhörung von Sachverständigen beraten und 18 Änderungsanträge sowie einen Entschließungsantrag bei Nichtbeteiligung der Fraktion der SPD und der Gruppe BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN an der Abstimmung einstimmig angenommen. Darüber hinaus empfiehlt der Ausschuß mit demselben Stimmenverhältnis, den Gesetzentwurf in der Form anzunehmen, den er durch die Änderungsanträge erhalten hat. Diese Änderungsanträge betreffen die Artikel 5 bis 8 und 10 des Gesetzentwurfs. Von einem Abdruck dieser Anträge wird an dieser Stelle abgesehen, da der federführende Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau diese Anträge mit Ausnahme zu Artikel 5 — hier hat er der ersatzlosen Streichung von § 8 b BNatSchG nicht zugestimmt — sämtlich unverändert übernommen hat, so daß diese Anträge aus der Zusammenstellung der Beschlüsse zu diesen Teilen des Gesetzentwurfs ersichtlich sind; im übrigen wird auf Abschnitt IV des Berichts verwiesen.

Der Ausschuß für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit hat darüber hinaus folgenden Entschließungsantrag empfohlen:

1. Das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz ist ein wichtiger Schritt, um die Dauer der Genehmigungsverfahren für Anlagen zu verkürzen. Ein Ergebnis der Anhörungen des Bau- und des Umweltausschusses des Deutschen Bun-

destages war, daß wesentliche Ursachen für die Dauer von Genehmigungsverfahren auch in den verwaltungsinternen Abläufen bei Genehmigungs- und beteiligten Behörden, aber auch bei den Antragstellern, liegen. Die mit dem Gesetzentwurf dem Bundesrat zugeleitete Novelle der 9. BImSchV führt mit dem Instrument der Vorbesprechungen ein beschleunigendes Verfahrenselement ein, doch schöpft sie nicht die Möglichkeiten der Verfahrensoptimierung aus.

2. Der Deutsche Bundestag bittet daher die Bundesregierung, soweit es in der Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes liegt, durch ergänzende Regelungen in der 9. BImSchV oder in darauf basierenden Verwaltungsvorschriften in Abstimmung mit den Ländern unter anderem folgende Regelungen für ein effektiveres Verfahrensmanagement — ohne Verlust an Prüfungstiefe — verbindlich festzulegen:

- Antragskonferenzen mit allen beteiligten Behörden zur Festlegung der notwendigen Unterlagen
- Einschaltung von zentralen Ansprechpersonen mit Koordinationsfunktion in der Genehmigungsbehörde (Projektmanager), möglichst auch bei den Antragstellern
- Sternverfahren bei der Versendung von Unterlagen und der Einholung von Stellungnahmen
- Ämterkonferenzen zur Abkürzung der Beteiligungsverfahren, zur raschen und koordinierten Formulierung von Stellungnahmen und Auflagen und zu deren Erörterung mit dem Antragsteller
- Vorgabe von kurzen Äußerungsfristen beteiligter Behörden, verbunden mit der Anberaumung von Ämterkonferenzen
- Vor-Ort-Termine mit allen Beteiligten.

3. Angesichts der positiven Erfahrungen in den USA sollte auch in der Bundesrepublik Deutschland verstärkt das Mediatoren-Verfahren eingesetzt werden, bei dem ein neutraler Vermittler mit der Verfahrensleitung betraut wird. Hierfür sind die rechtlichen Rahmenbedingungen zu verbessern oder zu schaffen.

4. Der Deutsche Bundestag erwartet zur Umsetzung dieser Vorschläge einen Bericht der Bundesregierung bis September 1993.

Der Ausschuß für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit hat außerdem in seiner 46. Sitzung am 3. Februar 1993 den Antrag der Abgeordneten Dietmar Schütz, Michael Müller (Düsseldorf), Hermann Bachmeier, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der SPD, Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren im Umweltbereich — Drucksache 12/3948 —, beraten und mehrheitlich abgelehnt.

Der Rechtsausschuß hat die Gesetzentwürfe am 10. Februar 1993 beraten. Er erhebt mehrheitlich gegen die Gesetzentwürfe — Drucksachen 12/3944, 12/4047 in Verbindung mit 12/4208 — keine verfassungsrechtlichen und sonstigen rechtlichen Beden-

ken mit der Maßgabe, daß nach Artikel 11 ein neuer Artikel 11 a eingefügt wird.

Der Rechtsausschuß sieht außerdem mehrheitlich davon ab, dem federführenden Ausschuß zur Zeit eine Neuformulierung des § 114 a VwGO vorzuschlagen, weil zu diesem Problem zuvor noch eine grundsätzliche verfassungsrechtliche Überprüfung notwendig ist. Er bittet deshalb das Bundesministerium der Justiz, hierzu alsbald Vorstellungen vorzutragen.

Im übrigen empfiehlt der Rechtsausschuß mehrheitlich, den Gesetzentwurf in Drucksache 12/3626 abzulehnen.

Der *Finanzausschuß* hat sich ausschließlich mit steuerrechtlichen Aspekten des Gesetzentwurfs befaßt. Er schlägt dem federführenden Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD sowie der Gruppe der PDS/Linke Liste bei Abwesenheit der Gruppe BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vor, den Ergänzungsantrag der Fraktion der SPD (siehe Anlage 1) abzulehnen. Sollte die Mehrheit des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau dennoch dem Deutschen Bundestag steuerrechtliche Regelungen vorschlagen wollen, bittet der Finanzausschuß um Aussetzung der Entscheidung, damit er sich erneut mit diesem Detailbereich befassen kann.

Der *Ausschuß für Wirtschaft* hat in seiner 48. Sitzung am 3. Februar 1993 den Gesetzentwurf der Bundesregierung — Drucksache 12/4047 — und den Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. — Drucksache 12/3944 — mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. und gegen die Stimmen der Fraktion der SPD angenommen.

Der *Ausschuß für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten* hat den Gesetzentwurf mit den durch die Gegenüberung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrates in Drucksache 12/4208 vorgeschlagenen Änderungen in seiner 52. Sitzung am 3. Februar 1993 in der Mitberatung mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD und die Stimme des Vertreters der Gruppe der PDS/Linke Liste angenommen. Der Ausschuß für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat dem federführenden Ausschuß vorgeschlagen, im Rahmen der Gesetzesberatung eine Regelung vorzusehen, damit den bisherigen Grundstückseigentümern für die Inanspruchnahme von Grund und Boden ein marktüblicher Preis gesichert werden kann. Er hat dies wie folgt begründet: Es muß der Gefahr begegnet werden, daß Gemeinden die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für Haushaltszwecke zum Nachteil der bisherigen Grundeigentümer nutzen. Es erscheint auch zweifelhaft, ob ein solches Vorgehen mit der Eigentumsgarantie nach Artikel 14 des Grundgesetzes in Einklang stehen würde.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat die Vorlagen in seiner 47., 48., 50., 51. und 52. Sitzung am 18. und 20. Januar sowie am 3., 4. und 10. Februar 1993 beraten. Er hat dabei die Ergebnisse der öffentlichen Anhörung vom 18. Januar 1993 und

die schriftlichen Stellungnahmen der Verbände in seine Überlegungen einbezogen. Der Ausschuß legte Wert darauf, daß Fachbeamte aus den Ländern die Beratungen mit ihrem Rat begleiteten. Einer entsprechenden Bitte an den Vorsitzenden der ARGEBAU haben die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hessen und Nordrhein-Westfalen entsprochen. Der Ausschuß machte auch von der Möglichkeit der Geschäftsordnung Gebrauch, Vertreter der kommunalen Spitzenverbände zu den Beratungen zuzulassen. Diese haben an allen Sitzungen teilgenommen.

## II. Grundsätzliche Bewertung

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau empfiehlt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD bei Abwesenheit des Vertreters der Gruppe der PDS/Linke Liste, den Gesetzentwurf — Drucksachen 12/3944, 12/4047, 12/4208 — mit den aus der Zusammenstellung ersichtlichen Änderungen und Ergänzungen anzunehmen.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau empfiehlt mit der Mehrheit der Stimmen der Fraktion der CDU/CSU und den Stimmen der Fraktion der F.D.P. gegen die Stimmen der Fraktion der SPD bei Stimmenthaltung von zwei Mitgliedern der Fraktion der CDU/CSU und bei Abwesenheit des Vertreters der Gruppe der PDS/Linke Liste, den Gesetzentwurf in Drucksache 12/3626 abzulehnen.

Der Ausschuß empfiehlt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD, den Antrag in Drucksache 12/3948 abzulehnen.

Zum Entwurf eines Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes ist sich der Ausschuß darin einig, daß es angesichts des immer noch zunehmenden Wohnungsbedarfs dringend notwendig ist, alle Maßnahmen zur Stärkung des Wohnungsbaus zu ergreifen. Dazu gehört vor allem die Erleichterung und Beschleunigung der Baulandausweisung und die Verbesserung der Baulandbereitstellung. Auch über die Notwendigkeit der Straffung und Verbesserung der Genehmigungsverfahren für Abfallentsorgungsanlagen und andere gewerbliche und industrielle Vorhaben, vor allem als Beitrag für einen wirtschaftlichen Aufschwung in den neuen Ländern, und über eine möglichst weitgehende Vereinheitlichung des Städtebaurechts in den alten und neuen Ländern besteht im Ausschuß Einigkeit.

Trotz dieser einvernehmlichen Beurteilung der Zielsetzung und einzelner Elemente des von den Koalitionsfraktionen und von der Bundesregierung vorgelegten Gesetzentwurfs kam es nicht zu einem einstimmigen Ausschußbeschuß, weil wichtige Fragen kontrovers geblieben sind.

1. Der *Ausschuß* begrüßt *mit Mehrheit* den Gesetzentwurf als einen geeigneten Schritt zur Verbesserung der rechtlichen Rahmenbedingungen, welche für die Zuführung von Grundstücken auf den Baulandmarkt und für die Genehmigung von

Abfallentsorgungsanlagen und anderen industriellen Vorhaben von Bedeutung sind.

Die Ausschlußmehrheit räumt ein, daß die Zeitspanne zwischen Ausschlußüberweisung und Vorlage der Beschlußempfehlung verhältnismäßig kurz war. Diese Beschleunigung hat aber nach Auffassung der Koalitionsfraktionen die Qualität des Beratungsergebnisses nicht beeinträchtigt. Die Ausschlußberatungen waren trotzdem gründlich, transparent und konzentriert, wie die vielen Verbesserungen zeigen, die größtenteils zurückgehen auf Anregungen aus der öffentlichen Anhörung vom 18. Januar 1993 und aus den schriftlichen Stellungnahmen der Verbände, die sorgfältig ausgewertet worden sind. Die Ausschlußmehrheit ist der Auffassung, daß die jetzt vorgesehenen Maßnahmen keinen Aufschub dulden und so schnell wie möglich in Kraft gesetzt werden müssen.

Der Ausschuß begrüßt mit Mehrheit alle Gesetzesänderungen und Gesetzesergänzungen, welche die Gemeinden befähigen, Bauland, insbesondere Wohnbauland, schneller und in größerem Umfang auszuweisen. Wie der Ausschuß bereits bei der Beratung des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes festgestellt hat, nützt es wenig, das Förderungsvolumen des sozialen Wohnungsbaus auszuweiten und die steuerlichen Bedingungen für den Wohnungsbau zu verbessern, wenn die Gemeinden zu wenig Wohnbauland ausweisen oder dies zu viel Zeit in Anspruch nimmt.

Der Ausschuß hat im Laufe der Beratungen für das Bauleitplanverfahren zwei wichtige Maßnahmen entwickelt und vorgeschlagen: durch eine Verschärfung der Präklusionsvorschrift in § 2 Abs. 4 und 5 BauGB-Maßnahmengesetz sollen die Träger öffentlicher Belange wirksamer als bisher zu einer zügigen Stellungnahme angehalten werden. Diese Änderung trägt auch die Fraktion der SPD mit. Mit Mehrheit tritt der Ausschuß darüber hinaus für die Abschaffung des Anzeigeverfahrens für Bebauungspläne in den alten Ländern ein, wenn diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind und der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen sollen. Die Ausschlußmehrheit ist überzeugt, daß der Wegfall des Anzeigeverfahrens nicht nur das Bebauungsplanverfahren verkürzt, sondern auch die Qualität der Bebauungspläne verbessert, da die Eigenverantwortung der Gemeinden gestärkt wird. Für die Gemeinden in den neuen Ländern muß es vorläufig bei der Genehmigungspflicht für Bebauungspläne bleiben, da diese Gemeinden die Gebiets- und Verwaltungsreform noch vor sich haben; aber auch hier wird eine Beschleunigung durch die Verkürzung der Genehmigungsfristen eingeleitet.

Die Ausschlußmehrheit erwartet eine weitere Beschleunigung des Bebauungsplanverfahrens von der Harmonisierung von Naturschutzrecht und Baurecht. Die Ausschlußmehrheit begrüßt die Neuformulierung und Vereinheitlichung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in § 8a BNatSchG und die Integration der Regelung dieser Fragen in das Bebauungsplanverfahren. Die Ausschlußmehrheit legt größten Wert darauf, daß die

Eingriffsregelung, die auch auf die Abrundungssatzung und den Vorhaben- und Erschließungsplan anzuwenden ist, für den nichtbeplanten Innenbereich nicht gilt. Eine Erstreckung auf § 34 BauGB erscheint nicht sinnvoll, da eine Anwendung der Eingriffsregelung in der Regel zu einer Ersatzzahlung führen und damit das innerstädtische Bauen weiter verteuern würde, ohne daß eine ökologische Verbesserung der Innenstadtsituation zu erwarten wäre.

Die Ausschlußmehrheit begrüßt die Erweiterung der Möglichkeiten für die Gemeinden, durch die Verbesserung und Präzisierung der Vorschriften über die Abrundungssatzung Grundstücke der Bebauung zuzuführen, sowie die Klarstellung, daß bestimmte Befreiungen bei dringendem Wohnbedarf auch in mehreren vergleichbaren Fällen erteilt werden können. Die Ausschlußmehrheit begrüßt in diesem Zusammenhang auch den Wegfall des Erfordernisses der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde für bestimmte Baugenehmigungen und für die Teilungsgenehmigung. Auch diese Maßnahmen tragen zur Verwaltungsvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung bei.

Die Ausschlußmehrheit begrüßt die Regelungen, welche die Gemeinden bei der Finanzierung von Erschließungsmaßnahmen entlasten sollen; auch damit werden Hemmnisse für die Baulandbereitstellung beseitigt. Hierzu gehört die Einführung des Vorhaben- und Erschließungsplans im BauGB-Maßnahmengesetz auch für die alten Länder, die Zulassung der Umlegung auch im unbeplanten Innenbereich, die Klarstellungen und Erweiterungen im Erschließungsrecht, die generelle Ausdehnung des preislimitierten Vorkaufsrechts auf unbebaute Wohnbaugrundstücke, die Regelung über den städtebaulichen Vertrag und die Übernahme der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in das Dauerrecht des BauGB. Diese Maßnahmen waren im Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau nicht umstritten. Die Koalitionsfraktionen haben sich vor allem mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eingehend befaßt. Diese Regelung wurde so ergänzt, daß der Befürchtung der Boden entzogen ist, der Anfangswert könnte unter dem Verkehrswert liegen. Darüber hinaus wird klargestellt, daß die Einnahmen aus der Entwicklungsmaßnahme ausschließlich zu deren Finanzierung und nicht etwa anderen, z. B. rein fiskalischen, Interessen der Gemeinde dienen.

Die Ausschlußmehrheit billigt auch die im Raumordnungsrecht vorgesehenen Änderungen. Sie hält die Regelung des § 16 UVPG über die fakultative Durchführung der UVP für ausreichend.

Der Ausschuß billigt mit Mehrheit auch die Regelung zur Beschleunigung der Verfahren für Abfallentsorgungsanlagen und andere gewerbliche und industrielle Vorhaben. Die Ausschlußmehrheit ist überzeugt, daß durch die Regelungen in Artikel 6 bis 8 eine Verfahrensstraffung ohne Qualitätsverlust erreicht wird.

Die Praxis in Deutschland zeigt: Lange Genehmigungsverfahren sind kein Gewinn für die Umwelt,



sondern ein Verlust. Mit bürokratisch schwerfälligen Verfahren wird verhindert, daß Umweltentlastungen rasch wirksam werden. Die ökologische Selbstblockade muß durch eine Vereinfachung von Genehmigungsverfahren aufgehoben werden. Damit wird auch ein weiteres Investitionshindernis zum Aufschwung in den jungen Bundesländern abgebaut. Die Umweltverträglichkeit von Industrieansiedlungen wird dabei weiterhin entsprechend den Anforderungen der europäischen Umweltverträglichkeitsprüfung geprüft und gesichert. Von den hohen Umweltstandards und den Beteiligungsrechten der Bürger in Deutschland werden keine wesentlichen Abstriche gemacht. Insbesondere die jungen Bundesländer haben nach langen Jahren mit zum Teil gravierenden Umweltbeeinträchtigungen ein Anrecht auf strikte Verwirklichung der umweltschützenden Anforderungen. Indem durch schnelle Genehmigungsverfahren die Modernisierung der Wirtschaft ermöglicht wird, wird auch dort wesentlich zur Entlastung der Umwelt beigetragen.

Die Ausschlußmehrheit begrüßt, daß der Katalog der abweichenden Regelungen für die neuen Länder in § 246a BauGB erheblich reduziert wird und in den verbliebenen Ausnahmeregelungen die Bezugnahmen auf die Bauplanungs- und Zulassungsverordnung der DDR durch solche auf das BauGB bzw. das BauGB-Maßnahmengesetz ersetzt sind. Dies fördert die Rechtseinheit und erleichtert die Verwaltungshilfe von Beamten aus den alten Ländern in den Gemeinden in den neuen Ländern.

2. Die *Fraktion der SPD* im Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau lehnt den Gesetzentwurf insgesamt ab. Sie stimmt jedoch einzelnen Verbesserungen wie der Übernahme des Vorhaben- und Erschließungsplans in das BauGB-Maßnahmengesetz, die Übernahme der Regelung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in das BauGB als Dauerrecht und der Regelung des städtebaulichen Vertrags zu.

Die Fraktion der SPD bemängelt, daß die für die parlamentarische Beratung des Gesetzentwurfs zur Verfügung stehende Zeit zu kurz bemessen war. Während die Bundesregierung für die Erarbeitung und Abstimmung des Gesetzentwurfs acht Monate beansprucht habe, sei die Beratung im Deutschen Bundestag in kaum acht Wochen durchgepeitscht worden. Dieser Zeitdruck lasse keine angemessene Beratung zu.

Die Fraktion der SPD hat schwerwiegende Bedenken gegen einzelne Regelungen geltend gemacht. Sie wendet sich insbesondere gegen eine weitere Aufweichung der Vorschriften zum Schutz des Außenbereichs gegen eine Zersiedelung. In diese Kritik hat die Fraktion der SPD auch die Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten einbezogen. Sie sieht hier Gefahren für die Planungskultur der Gemeinden, insbesondere wenn die höhere Verwaltungsbehörde bei der Teilungsgenehmigung, bei der Baugenehmigung für bestimmte Vorhaben und bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nicht mehr beteiligt wird.

Die Fraktion der SPD wendet sich auch dagegen, daß in der Neuregelung des Raumordnungsverfahrens die Umweltverträglichkeitsprüfung entfallen soll und in den neuen Ländern auf das Raumordnungsverfahren ganz verzichtet werden kann. Bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung besteht sie auf der Einbeziehung des nichtbeplanten Innenbereichs, weil auch hier Eingriffe denkbar sind. Schließlich hat sich die Fraktion der SPD für die Streichung der Artikel 6 und 8 ausgesprochen, da sie am Planfeststellungsverfahren für Abfallentsorgungsanlagen und damit an der dort vorgesehenen Beteiligung der Verbände festhält.

Die Fraktion der SPD ist der Überzeugung, daß das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz weitgehend wirkungslos bleiben muß, weil darin die steuerrechtlichen Maßnahmen fehlen, die allein geeignet wären, das in großem Umfang vorhandene Bauland zu mobilisieren. Wenn es angesichts der niedrigen Bodensteuer und der enormen Preissteigerungen gewinnbringend bleibt, Bauland zu horten, wird es nur in unzureichendem Umfang der Bebauung zugeführt werden. Die Fraktion der SPD hat daher in voller Übereinstimmung mit dem Bundesrat, den kommunalen Spitzenverbänden, der überwältigenden Mehrheit der Sachverständigen der Anhörung vom 18. Januar 1993 und der von der Bundesregierung eingesetzten Bund-Länder-Kommission Wohnbauland im federführenden Ausschuß einen Antrag auf Einführung einer erhöhten Grundsteuer auf baureife unbebaute Grundstücke gestellt (vgl. Anlage 1). Durch das zonierte Satzungsrecht soll den Städten und Gemeinden die Möglichkeit gegeben werden, den Hebesatz nach der Nutzung und den jeweiligen wohnungsbaulichen, städteplanerischen und ökologischen Erfordernissen differenziert festzusetzen.

Die Fraktion der SPD ist mit dem Bundesrat und den kommunalen Spitzenverbänden weiter der Ansicht, daß für die Baulandmobilisierung eine Grunderwerbsteuerbefreiung bei freiwilliger Umlegung und bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen dringend notwendig ist. Sie hat einen entsprechenden Antrag im federführenden Ausschuß vorgelegt (Anlage 2).

Die Fraktion der SPD ist im Ausschuß auch für die Wiedereinführung des Nutzungsgebots als Dauerrecht im BauGB eingetreten, welches den Gemeinden gestatten werde, vorhandene Wohngebäude wieder einer entsprechenden Nutzung zuzuführen.

Die Fraktion der SPD hat im Ausschuß beantragt, zur Sicherung des Bestandes an Mietwohnungen gegen Umwandlungen in das BauGB einen neuen § 22a in der Fassung, wie sie auch im Gesetzentwurf des Bundesrates — Drucksache 665/92 — vorgesehen ist, einzufügen. Die Fraktion der SPD beruft sich dabei auf die Ergebnisse einer Umfrage der kommunalen Spitzenverbände, die für das 3. und 4. Quartal 1992 eine hohe Flut von Umwandlungsanträgen ergibt. Davor muß der Mietwohnungsbestand in den Brennpunkten des Bedarfs

nach Ansicht der Fraktion der SPD bewahrt werden.

3. Der Ausschuß hat mit Mehrheit diese Anträge abgelehnt.

Die Koalitionsfraktionen weisen darauf hin, daß die steuerrechtlichen Vorschläge im gegenwärtigen, eilbedürftigen Gesetzgebungsverfahren nicht verwirklicht werden können, weil die damit zusammenhängenden Fragen zu umfangreich und schwierig sind. Eine Beschränkung der Steuerrechtsänderung auf Bauland wäre demgegenüber zu eng. Eine Lösung kann nach Auffassung der Ausschußmehrheit daher nur im Zusammenhang mit der Reform der Einheitsbewertung gefunden werden.

Zur Vermeidung besonderer Härten bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen empfiehlt der Ausschuß mit der Mehrheit der Stimmen der Fraktion der CDU/CSU und mit den Stimmen der Fraktion der F.D.P. gegen die Stimmen der Fraktion der SPD und eines Vertreters der Fraktion der CDU/CSU und bei einer Stimmenthaltung aus der Fraktion der CDU/CSU anstelle der Einfügung eines neuen § 22a ins Baugesetzbuch die Einfügung eines neuen Artikels 11 a mit einem Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung mit der sich aus Abschnitt III Nr. 13 näher ergebenden Begründung.

Die Fraktion der SPD hat gegen die Einfügung des neuen Artikels 11 a gestimmt. Sie ist der Ansicht, daß es nicht zu verantworten ist, das bürgerliche Recht ohne eine gründliche Beratung im Rechtsausschuß unter Zeitdruck zu ändern. Die Modifizierung der Sozialklausel des § 556 a BGB in einem Sondergesetz außerhalb des BGB führt nach Ansicht der Fraktion der SPD zu Rechtsunsicherheit. Wenn nur auf Alter und Krankheit abgestellt werde, bleibe die Frage nach dem Schutz von kinderreichen Familien und Alleinerziehenden unklar. Darüber hinaus verweist die Fraktion der SPD auf Erkenntnisse, daß Mieterschutzvorschriften eine gewaltsame Entmietung nicht verhindern können. Wenn die Wohnungen einmal umgewandelt seien, wachse der Druck auf die Mieter, ihre Wohnung aufzugeben.

### III. Zu den Schwerpunkten des Gesetzentwurfs

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau stimmt den einzelnen Regelungen des Entwurfs teils einvernehmlich, teils mit Mehrheit zu.

#### 1. Besondere Regelungen für die neuen Länder

Der Ausschuß sieht in den Vereinfachungs- und Beschleunigungsvorschriften im Städtebaurecht einen wichtigen Beitrag zur Erleichterung und Beschleunigung von städtebaulichen Planungen und baulichen Investitionen in den neuen Ländern. Die Erstreckung der verfahrensverkürzenden Vorschrif-

ten des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch auf die neuen Länder, der Wegfall von zehn der 18 besonderen Maßgaben in § 246 a BauGB und die weiteren Verfahrensstraffungen, -erleichterungen und -verkürzungen werden die Rahmenbedingungen für bauliche Investitionen in den neuen Ländern nachhaltig verbessern.

Von besonderer Bedeutung ist dabei:

- die Erstreckung von verfahrensverkürzenden Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch auf alle Bebauungspläne, unabhängig davon, ob sie einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung dienen (§ 19 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG),
- die verbesserte Präklusionsvorschrift für verspätetes Vorbringen von Trägern öffentlicher Belange, die in allen Satzungsverfahren über einen Vorhaben- und Erschließungsplan Anwendung findet (§ 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG),
- die Freistellung vom Erfordernis der Genehmigung für eine Reihe von städtebaulichen Satzungen — Vorkaufsrechtssatzung, Satzung über Veränderungssperre, Erhaltungssatzung und Erschließungsbeitragsatzung — (§ 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB),
- die Beschleunigung der Genehmigungsverfahren für Satzungen bei dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung und bei allen Satzungen über einen Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB),
- die Konzentration der Rechtskontrolle dieser Pläne und Satzungen im Genehmigungsverfahren auf rechtsbeachtliche Fragestellungen (§ 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

Auf Antrag der Koalitionsfraktionen ist vom Ausschuß einvernehmlich das Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO gegen Satzungen nach dem Baugesetzbuch und dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch nicht wie im Regierungsentwurf vorgesehen auf fünf Jahre ausgesetzt, sondern auf drei Monate nach Inkrafttreten der jeweiligen Satzung befristet worden. Damit hat der Ausschuß Bedenken Rechnung getragen, die von mehreren Experten in der öffentlichen Anhörung geltend gemacht worden sind. Für die Investoren bringt diese Regelung insofern eine Verbesserung, als die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans oder einer anderen städtebaulichen Satzung unmittelbar nach deren Inkrafttreten überprüft werden kann und nicht erst im Rahmen einer Inzidentprüfung bei der Klage eines Dritten gegen die Baugenehmigung oder immissionsschutzrechtliche Genehmigung.

#### 2. Maßnahmen zur Beschleunigung der Baulandausweisung

##### a) Abwägungsbelang Gewerbe und Wohnen

Der Ausschuß ist mehrheitlich der Auffassung, daß eine stärkere Verzahnung von Gewerbeflächen- und Wohnbauflächen ausweisungen in Gebieten mit drin-

gendem Wohnbedarf der Bevölkerung geboten ist. Der hierzu vorgesehene Abwägungsbelang in § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG wird für sinnvoll und notwendig erachtet. Er setzt einen dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung und einen Bebauungsplan für ein Gewerbe- oder Industriegebiet voraus, durch den voraussichtlich ein zusätzlicher Wohnbedarf hervorgerufen wird. Bebauungspläne, die der Umsiedlung örtlicher Betriebe dienen oder durch die Arbeitsplätze für die in der Region lebende Bevölkerung geschaffen werden sollen, erfüllen diese Voraussetzungen nicht. Sie rufen keinen zusätzlichen Wohnbedarf hervor.

Liegen die Voraussetzungen des Abwägungsbelangs im Einzelfall vor, weil durch die im Bebauungsplan-gebiet zu erwartenden Industrie- und Gewerbebetriebe in nennenswertem Umfang Arbeitskräfte von außerhalb der Region angezogen werden, soll die Gemeinde in der Begründung zum Bebauungsplan darlegen, wie diesem voraussichtlich hervorgerufenen zusätzlichen Wohnbedarf Rechnung getragen werden soll. Dazu bedarf es einer Prognose und groben Schätzung des durch den Bebauungsplan ausgelösten zusätzlichen Wohnbedarfs sowie einer Darlegung, mit welchen Maßnahmen diesem Bedarf — z. B. durch Absprachen mit den Umlandgemeinden — Rechnung getragen werden soll.

Die Fraktion der SPD billigt das mit dieser Regelung verfolgte Anliegen, hält die Vorschrift aber für nicht praktikabel.

#### *b) Erweiterung der Abrundungssatzung*

Der Ausschuß billigt einvernehmlich die erweiterte Abrundungssatzung nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG. Er sieht darin ein wichtiges Instrument, um vor allem in kleineren Gemeinden des ländlichen Raums zusätzliches Wohnbauland auszuweisen. Auf Antrag der Koalitionsfraktionen ist der Anwendungsbereich der Satzung klarer gefaßt und damit dem Anliegen des Bundesrates Rechnung getragen worden. Die Satzung muß mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Im Satzungsgebiet sind ausschließlich Wohngebäude zulässig. Sollen auch andere Nutzungsarten ermöglicht werden, bedarf es eines Bebauungsplans.

#### *c) Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan*

Die Übernahme der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan in das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch, ihre Anwendbarkeit auch in den alten Ländern und ihre inhaltliche Ausgestaltung werden vom Ausschuß einvernehmlich gebilligt. Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan hat gegenüber dem maßnahmenbezogenen Bebauungsplan u. a. den Vorteil, daß gegenüber den Bürgern offengelegt wird, für welches Vorhaben eines bestimmten Investors die städtebauliche Zulässigkeitsgrundlage geschaffen werden soll.

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ist nicht auf Wohnbauvorhaben beschränkt. Sie

kann aber insbesondere bei der Nachverdichtung von Siedlungen der 50er und 60er Jahre wertvolle Hilfe zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums leisten.

Hinsichtlich der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe weist der Ausschuß darauf hin, daß für eine Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan auch insoweit materiell dieselben Voraussetzungen gelten wie für einen Bebauungsplan:

- Die Satzung ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB),
- sie hat die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 8 BauGB),
- sie bedarf der Abstimmung mit benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB).

Diese Anforderungen gelten auch im Rahmen von § 7 BauGB-MaßnahmenG.

#### *d) Präklusion und Wegfall des Anzeigeverfahrens bei Bebauungsplänen zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung*

Auf Antrag der Koalitionsfraktionen hat der Ausschuß einvernehmlich zur Beschleunigung bestimmter Bebauungsplanverfahren die Präklusionsvorschrift des § 2 Abs. 4 und 5 BauGB-MaßnahmenG für verspätetes Vorbringen von Trägern öffentlicher Belange dahin gehend geändert, daß es bei Bebauungsplänen zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung keiner Fristsetzung durch die Gemeinde und keines Hinweises auf die Rechtsfolgen mehr bedarf. Die Präklusion tritt nun kraft Gesetzes nach Ablauf eines Monats ein, wenn die Gemeinde bei der Beteiligung erklärt hat, daß der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll. Entsprechendes gilt bei Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan auch dann, wenn das Vorhaben anderen Zwecken als der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll (§ 7 Abs. 3 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG). In diesen Fällen bedarf es bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keiner besonderen Erklärung hinsichtlich der Zweckbestimmung des Vorhabens durch die Gemeinde. Diese erweiterte Präklusionsvorschrift soll aus Beschleunigungsgründen auch für Bebauungspläne in Berlin gelten, die dem Ausbau Berlins als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland dienen sollen (§ 247 Abs. 5 BauGB).

Auf Antrag der Koalitionsfraktionen hat der Ausschuß ferner mehrheitlich beschlossen, daß künftig Bebauungspläne, die der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen sollen und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sind, keines Anzeigeverfahrens bedürfen, sondern von der Gemeinde nach Beschlußfassung über die Satzung unmittelbar durch Ersatzbekanntmachung in Kraft gesetzt werden. Damit wird die mit dem Baugesetzbuch eingeleitete Entwicklung fortgesetzt, rechtlich einfach gelagerte städtebauliche Satzungen anzeige-

frei zu stellen. Dies stärkt die kommunale Selbstverwaltung im Interesse der Bürger.

Die Freistellung vom Anzeigeverfahren gilt nur für bestimmte Bebauungspläne und nicht für andere anzeigepflichtige Satzungen, auch wenn diese — wie die erweiterte Abrundungssatzung oder eine Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan — einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung dienen sollen.

Die Freistellung gilt nicht in den neuen Ländern, in denen nach § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB Bebauungspläne und anzeigepflichtige andere Satzungen nach dem Baugesetzbuch oder Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch stets der Genehmigung bedürfen. In den neuen Ländern ist das Genehmigungsverfahren für diese Bebauungspläne jedoch zeitlich gestrafft und der Prüfungsumfang — auch bei anderen Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen — reduziert worden (siehe Nummer 1).

Die Fraktion der SPD hält die Freistellung dieser Bebauungspläne vom Anzeigeverfahren für nicht gerechtfertigt. Eine Rechtskontrolle im Interesse der von den Bebauungsplänen Betroffenen ist für sie unverzichtbar.

#### e) Grundsätze der Raumordnung und Abweichungsverfahren

Der Ausschuß ist einvernehmlich der Auffassung, daß angesichts der angespannten Situation auf den Wohnungsmärkten auch im Bereich von Raumordnung und Landesplanung den Belangen des Wohnens ein stärkeres Gewicht einzuräumen ist. Die Grundsätze der Raumordnung, die sich an die öffentlichen Planungsträger von Bund und Ländern richten, werden dahin gehend ergänzt, daß bei der landesplanerischen Flächenausweisung die jeweilige Wohnsituation insbesondere in den Verdichtungsräumen gesondert geprüft und bei vorhandenen Defiziten im Rahmen der Abwägung mit Vorrang berücksichtigt werden soll. Zudem wird die Landesplanung verpflichtet, bei der Aufstellung der Pläne für Gebiete, in denen viele Arbeitsplätze entstehen sollen, auf ein ausgewogenes Verhältnis von Arbeitsplätzen und den hierdurch hervorgerufenen Wohnbedarf zu achten.

Der Ausschuß ist der Auffassung, daß es eines Verfahrens zur Abweichung von Zielen der Raumordnung und Landesplanung bedarf, um eine zügige Ausweisung insbesondere von Wohnbauland durch die Gemeinden zu ermöglichen, wenn im Einzelfall Ziele der Raumordnung und Landesplanung eine andere Art der Flächennutzung vorsehen. Dabei sollte die Regelungsbefugnis der Länder nicht — wie vom Bundesrat vorgeschlagen — auf dringende Fälle beschränkt werden; die Ausgestaltung des Abweichungsverfahrens und die Festlegung der Voraussetzungen für den Verzicht auf ein förmliches Änderungsverfahren sollen den Ländern überlassen bleiben.

Der Ausschuß hält es auch für geboten, daß bis zur Schaffung entsprechender Rechtsgrundlagen Abweichungen durch die zuständige Landesplanungsbe-

hörde zugelassen werden können. Dem Vorschlag des Bundesrates, von dieser Regelung abzusehen, vermag der Ausschuß nicht zu folgen; da der Erlaß entsprechender Rechtsgrundlagen einige Zeit beanspruchen wird, ist eine Abweichungsregel erforderlich, die sofort gilt. Der Ausschuß ist allerdings der Auffassung, daß bei einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung durch die Landesplanungsbehörde auch die Belange der betroffenen Gemeinden zu berücksichtigen sind. Er schlägt daher einvernehmlich vor, die Bestimmung dahin gehend zu ergänzen, daß das Benehmen mit den von der Abweichung betroffenen Gemeinden herzustellen ist.

### 3. Maßnahmen zur zügigen Bereitstellung von Bauland

#### a) Umlegung

Der Ausschuß übernimmt einvernehmlich die im Regierungsentwurf vorgesehene Erweiterung des gebietlichen Anwendungsbereichs der Baulandumlegung auf nicht beplante Innenbereiche. Das gilt insbesondere für Gebiete, in denen ein Planerfordernis nicht besteht, eine wirtschaftliche und bauordnungsrechtlich zweckmäßige Bebauung wegen der vorhandenen Grundstücksstruktur nicht möglich ist und die Maßstäbe (Grundlagen) für die Umlegung ermittelt werden können. In diesen Fällen wird künftig die Umlegung ermöglicht. Die Neufassung des § 45 Abs. 1 BauGB trägt den Bedürfnissen der Praxis nach einer gebietsmäßig erweiterten Umlegung Rechnung.

Der Ausschuß ist einvernehmlich der Auffassung, daß die Möglichkeit, öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren Aufgaben im Umlegungsverfahren zu übertragen, im Gesetz ausdrücklich klargestellt wird (s. Teil IV zu Artikel 1 Nr. 7a).

#### b) Erschließungsvertrag

Der Ausschuß stimmt einmütig der Neuregelung des Erschließungsvertrages zu.

Der Erschließungsvertrag hat sich in der Praxis bewährt. Bei der häufig angespannten Finanzlage der Gemeinden bietet er die geeignete Grundlage zur Durchführung von Erschließungsmaßnahmen, die sonst nicht oder nur mit erheblicher zeitlicher Verzögerung verwirklicht werden könnten. Der Erschließungsvertrag eröffnet insoweit kurzfristig Möglichkeiten, das Angebot an baureifen Grundstücken auf dem Baulandmarkt zu steigern und wünschenswerte Projekte — Wohnbauten, gewerbliche Ansiedlungen — auf diese Weise zu fördern.

Nach der jüngsten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts 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 absehen werden.

Der Ausschuß will dieser Entwicklung durch die Neufassung des § 124 BauGB vorbeugen. Die Vertragsparteien sollen nicht nur über den Vertragsgegenstand frei entscheiden können, sondern auch darüber, wer und in welcher Höhe er die Kosten der Erschließung übernimmt. Die bisher nach der Rechtsprechung erforderliche Mindestbeteiligung der Gemeinde mit 10 v. H. am Erschließungsaufwand soll entfallen.

Die zwischen den Parteien vereinbarten Leistungen müssen dem gesamten Umstand nach angemessen und in einem sachlichen Zusammenhang mit der Erschließungsmaßnahme stehen. Mit dieser Regelung wird dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Übermaßverbot Rechnung getragen. Die vorgesehene Regelung, daß die Gemeinde selbst unmittelbar erschließungspflichtig wird, wenn sie ein zumutbares Angebot auf Abschluß eines Erschließungsvertrages ablehnt, entspricht der geltenden Rechtslage. Aus Gründen der Klarstellung hat der Ausschuß beschlossen, eine entsprechende ausdrückliche Bestimmung in das Gesetz aufzunehmen. Das gleiche gilt auch für die Vorschrift über die Schriftform in Absatz 4.

#### *c) Städtebaulicher Vertrag*

Der Ausschuß begrüßt einstimmig die Aufnahme des städtebaulichen Vertrages in das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (§ 6 Entwurf BauGB-MaßnahmenG). Zur Verdeutlichung der Einsatzmöglichkeiten städtebaulicher Verträge im Vorfeld von Bebauungsplanverfahren ist auf Antrag der Koalitionsfraktionen in Absatz 2 eine beispielhafte Aufzählung aufgenommen worden. Zum Folgekostenvertrag nach Absatz 3 ist auf Antrag der Koalitionsfraktionen einvernehmlich klargestellt worden, daß die Maßnahmen auch außerhalb des Plan- oder Satzungsgebietes durchgeführt werden können, sofern sie Voraussetzung oder Folge des vom Bauwilligen geplanten Vorhabens sind. Diese Kausalitätsverknüpfung wird zur Abgrenzung gegenüber allgemeinen gemeindlichen Aufgaben von der Ausschlußmehrheit für rechtlich geboten erachtet. Die Fraktion der SPD hält diese Kausalitätsverknüpfung für zu eng und befürwortet den entsprechenden Vorschlag des Bundesrates, der auch von den kommunalen Spitzenverbänden unterstützt wird.

#### *d) Vorkaufsrecht*

Der Ausschuß stimmt einvernehmlich der Erweiterung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 3 BauGB-MaßnahmenG zu, mit der das Vorkaufsrecht auf alle unbebauten Grundstücke im Gemeindegebiet erweitert wird, für die nach dem Flächennutzungsplan

eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist oder die nach §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können. Damit wird entsprechend dem Vorschlag des Bundesrates klargestellt, daß sich dieses Vorkaufsrecht auch auf Gebiete nach § 34 des Baugesetzbuchs erstreckt. Dem weitergehenden Vorschlag des Bundesrates, der Gemeinde bereits ein Vorkaufsrecht mit dem Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Aufstellung, Ergänzung oder Änderung eines Flächennutzungsplans einzuräumen, wird dagegen nicht gefolgt.

#### **4. Bauen im Außenbereich**

Der Ausschuß übernimmt mit Mehrheit die im Gesetzentwurf vorgesehenen Änderungen der Vorschriften über die begünstigten Vorhaben im Außenbereich mit Ausnahme der Erweiterung zu § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB. Dabei wird § 35 Abs. 4 BauGB mit allen Maßgaben für Vorhaben zu Wohnzwecken in eine vollzugstaugliche Fassung gebracht (§ 4 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG). Die Änderungen sind geboten, um das geltende Recht von nicht notwendigen Einengungen zu Lasten der im Außenbereich Wohnenden zu befreien und unterschiedlichen Auslegungen durch die Länder zu begegnen, ohne jedoch den Außenbereichsschutz, dem der Ausschuß eine hohe Bedeutung beimißt, zu vernachlässigen. Unnötige, aus Gründen des Außenbereichsschutzes nicht notwendige Nutzungsbeschränkungen des vorhandenen Bestandes an Gebäuden im Außenbereich zu Wohnzwecken werden so beseitigt.

Die Fraktion der SPD wendet sich gegen eine Ausweitung der Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich und macht sich insoweit die Begründung zur ablehnenden Stellungnahme des Bundesrats zu den im Gesetzentwurf vorgesehenen Regelungen über die begünstigten Vorhaben im Außenbereich zu eigen. Der Außenbereich sei nicht geeignet, die Wohnungsnot als Massenproblem zu lösen oder zu deren Lösung wesentlich beizutragen.

#### **5. Erleichterungen im Genehmigungsverfahren; Befreiungen**

##### *a) Wegfall der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde*

Der Ausschuß billigt mehrheitlich den Wegfall der in § 36 BauGB vorgesehenen Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde in bestimmten Baugenehmigungsverfahren. Die Einhaltung der Voraussetzungen der §§ 33, 34 Abs. 3 und des § 35 Abs. 2 und 4 BauGB wird bereits von der unteren Bauaufsichtsbehörde im Rahmen der Genehmigungsverfahren geprüft, so daß die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde als formalisierte Doppelkontrolle entfallen kann. Der Ausschuß knüpft dabei an seine Entscheidung von 1986 im Rahmen der Verabschiedung des Baugesetzbuchs an, die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde bei Befreiungen entfallen zu lassen. Er ist der Überzeugung, daß auch die

jetzige Entscheidung — wie die damalige — keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung oder den Außenbereich haben wird.

Der Ausschuß billigt zugleich mit Mehrheit den in der Gegenäußerung der Bundesregierung vorgeschlagenen Wegfall der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde im Rahmen des Verfahrens der Erteilung einer Teilungsgenehmigung nach § 19 BauGB. Eine formalisierte Doppelkontrolle bei einer Teilungsgenehmigung in den Fällen, in denen die Teilung der Vorbereitung eines in § 36 BauGB bezeichneten Vorhabens dient, wird als nicht länger erforderlich erachtet.

Die Fraktion der SPD möchte demgegenüber wie der Bundesrat am Zustimmungserfordernis der höheren Verwaltungsbehörde festhalten, um Mißbräuchen bei den Genehmigungstatbeständen entgegenzuwirken.

#### *b) Nachträglicher Dachgeschoßausbau*

Der Ausschuß hat einvernehmlich der vorgeschlagenen Regelung zugestimmt, die den nachträglichen Dachgeschoßausbau erleichtern soll. § 4 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG heißt die vom Bundesverwaltungsgericht wegen nicht ausreichender Ermächtigungsgrundlage in § 2 Abs. 5 BauGB für nichtig erklärte Regelung des § 25 c Abs. 2 BauNVO 1990. Die Vorschrift greift dabei den Regelungsgehalt von § 25 c Abs. 2 BauNVO 1990 auf, ergänzt diesen aber um die Möglichkeit der Gemeinden, städtebaulich besonders sensible Gebiete bezeichnen zu können, in denen ihr Einvernehmen erforderlich ist. Die Bezeichnung kann durch einfachen Beschluß erfolgen, sofern die Gemeindeordnungen der Länder nicht etwas anderes bestimmen.

#### *c) Befreiungen*

Die Ausschußmehrheit begrüßt die vom Bundesrat vorgeschlagene erweiterte Befreiungsmöglichkeit von den Festsetzungen eines Bebauungsplans bei dringendem Wohnbedarf in § 4 Abs. 1 a BauGB-MaßnahmenG. Die vom Ausschuß auf Antrag der Koalitionsfraktionen gebilligte Formulierung trägt dem Anliegen des Bundesrates Rechnung, Befreiungen bei dringendem Wohnbedarf auch über den Einzelfall hinaus erteilen zu können. Im Gegensatz zu der vom Bundesrat vorgeschlagenen Formulierung enthält der Vorschlag des Ausschusses jedoch eine Beschränkung der Befreiungen wegen dringenden Wohnbedarfs auf mehrere vergleichbare Fälle. Der Vorschlag berücksichtigt damit die in der öffentlichen Anhörung erhobenen Bedenken gegen eine generelle Befreiungsmöglichkeit von Festsetzungen des Bebauungsplans als kommunaler Satzung.

Die Fraktion der SPD lehnt diesen Vorschlag ab, da nach ihrer Auffassung durch die erweiterte Befreiungsmöglichkeit die Grenze zum Planänderungserfordernis überschritten wird.

### **6. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme**

Der Ausschuß begrüßt einvernehmlich die Übernahme der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in das Dauerrecht des Baugesetzbuchs. Die Bedeutung der Entwicklungsmaßnahme wird u. a. darin gesehen, daß Städte und Gemeinden dem vielerorts bestehenden erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme und damit beschleunigt Rechnung tragen können, wenn die besonderen Voraussetzungen für dieses Instrument vorliegen.

Die Koalitionsfraktionen weisen in diesem Zusammenhang insbesondere darauf hin, daß für die Anwendung der Entwicklungsmaßnahme dann kein Raum ist, wenn die städtebaulichen Ziele auch mit den herkömmlichen Instrumenten des allgemeinen Städtebaurechts, wie z. B. einer Umlegung, einem städtebaulichen Vertrag oder einem Bebauungsplanverfahren, erreicht werden könnten. Keinesfalls dürfen fiskalische Interessen der Gemeinde das Hauptmotiv für die Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme sein. Die sachgerechte Anwendung des besonderen Finanzierungssystems dieses Instruments läßt es nicht zu, daß dabei Überschüsse zugunsten der Gemeinde entstehen. Um dies klarzustellen, ist die Ausschußmehrheit mehreren Änderungsanträgen gefolgt, die u. a. festlegen, daß die insbesondere aus dem Verkauf der baureifen Grundstücke herrührenden Einnahmen der Gemeinde ausschließlich zur Finanzierung der erforderlichen Kosten der Maßnahme eingesetzt werden dürfen; zur Frage des Anfangswertes wird auf die Ausführungen in Abschnitt IV zu Artikel 1 Nr. 10 (§ 169) verwiesen. Dabei hat die Ausschußmehrheit Vorschläge der Arbeitsgemeinschaft der Grundbesitzerverbände und des Deutschen Bauernverbandes aufgegriffen, die sich auf ein Rechtsgutachten über „Verfassungsfragen der Entwicklungsmaßnahmen nach dem Entwurf eines Wohnbaulandgesetzes“ von Professor Dr. Walter Leisner stützen, das Möglichkeiten, aber auch Grenzen des Instruments aufzeigt.

Der Ausschuß bittet die Bundesregierung, die Länder und die kommunalen Spitzenverbände, den Städten und Gemeinden, die sowohl in den alten als auch in den neuen Ländern vermehrt von der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Gebrauch machen, entsprechende Hilfestellungen, z. B. im Rahmen von Forschungsvorhaben, zu geben.

### **7. Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland**

Der Ausschuß billigt einvernehmlich die zwischen der Bundesregierung und dem Berliner Senat vereinbarten Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland (§ 247 BauGB).

#### *a) Vertrag mit Berlin*

Aufgrund des Beschlusses des Deutschen Bundestages zum Parlaments- und Regierungssitz vom 20. Juni 1991 (Drucksache 12/815) sind in Berlin in kurzbe-

messener Zeit umfangreiche hauptstadtbedingte städtebauliche Planungen und bauliche Vorhaben für Verfassungsorgane des Bundes und oberster Bundesbehörden durchzuführen. Die Berliner Bauleitplanung soll durch besondere Vorschriften in die Lage versetzt werden, dieser neuen Aufgabe in Abstimmung mit dem Bund und unter Beachtung der Erfordernisse seiner Verfassungsorgane gerecht zu werden.

Die Abstimmung zwischen Berlin und dem Bund soll insbesondere im Gemeinsamen Ausschuß stattfinden, über dessen Bildung sich die Bundesrepublik Deutschland und das Land Berlin im „Vertrag über die Zusammenarbeit der Bundesregierung und des Senats von Berlin zum Ausbau Berlins als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland und zur Erfüllung seiner Funktion als Sitz des Deutschen Bundestages und der Bundesregierung“ vom 25. August 1992 geeinigt haben.

Die Vertragsparteien waren sich einig, daß die hauptstadtbedingte Bauleitplanung beschleunigt und dabei eine maßgebliche Mitwirkung des Bundes hinreichend gesichert werden soll. Die Bundesregierung hat deshalb, wie im Vertrag vereinbart, einen mit dem Senat von Berlin abgestimmten Entwurf zur Änderung des Baugesetzbuchs beschlossen und in das Gesetzgebungsverfahren gebracht (BR-Drucksache 6/93). Durch den vorliegenden Gesetzentwurf wird ein Harmonisierungsbedarf mit diesem Gesetzentwurf hinsichtlich der Regelungen zum Vorkaufsrecht, zum Vorhaben- und Erschließungsplan und zu den verfahrensbeschleunigenden Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch ausgelöst. Aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung ist der Regierungsentwurf vom Bundesrat mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz verbunden worden. Diesem Verfahren stimmt der Ausschuß zu.

Die Vertragsparteien waren sich zugleich einig, daß das Land Berlin im Interesse einer zügigen Verwirklichung der Hauptstadtplanung und der damit verbundenen baulichen Vorgaben ein Gesetz zur Änderung von Zuständigkeiten im Abgeordnetenhaus des Landes Berlin einbringt, durch das u. a. die Zuständigkeiten in den Bereichen des Bau-, Verkehrs- und Ordnungsrechts geändert werden sollen.

#### *b) Entwicklung Berlins als Hauptstadt Deutschlands*

Bei der Regelung der Bauleitplanung für Berlin soll den Belangen, die sich aus der Entwicklung Berlins als Hauptstadt Deutschlands ergeben, sowie den Erfordernissen der Verfassungsorgane des Bundes für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben besonders Rechnung getragen werden.

Diesem Anliegen dienen die Regelungen des § 247 BauGB. Sie zielen darauf ab, denkbare Interessensgegensätze durch verbindliche Festlegungen von Rechten, Pflichten und Erörterungsverfahren lösen zu helfen, damit diese bei ihrem konkreten Auftreten nicht zu Planungs- und Durchführungsverzögerungen führen, die die Zeitvorgaben des Beschlusses des Deut-

schen Bundestages in Frage stellen. Zugleich soll dem Umstand Rechnung getragen werden, daß die Berliner Bauleitplanung künftig auch objektiv weitere, nämlich hauptstadtbedingte Belange und Erfordernisse berücksichtigen muß. Die besondere Situation Berlins als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland, die sich von anderen Städten insofern unterscheidet, soll damit für die Berliner Bauleitplanung rechtlich abgesichert werden.

#### *c) Rechtliche Ausgangslage*

Der Ausschuß ist von folgender rechtlicher Ausgangslage ausgegangen:

Das Grundgesetz weist den Verfassungsorganen des Bundes bestimmte Aufgaben zu, aus denen sich u. U. je nach den örtlichen Gegebenheiten und Standortentscheidungen konkrete Anforderungen an die Bauleitplanung und die Genehmigung/Zustimmung für Bauvorhaben ergeben können. Aus der Wahrnehmung dieser Aufgaben und der Verpflichtung, diese Aufgaben gesamtstaatlich zu repräsentieren, können z. B. konkrete Anforderungen an die Bauleitplanung für den Bereich des künftigen Sitzes des Deutschen Bundestages und an die für die baulichen Vorhaben des Deutschen Bundestages erforderlichen Zustimmungen oder Baugenehmigungen folgen. Vergleichbares gilt — soweit sie ihren Sitz in Berlin nehmen — für die übrigen Verfassungsorgane des Bundes, insbesondere für die Bundesregierung als das für die Wahrnehmung der politischen Leitungsaufgaben zuständige Kollektivorgan.

Auf der anderen Seite stehen die Interessen des Landes Berlin als Stadtstaat, das die Bundesgesetze und daher auch das Baugesetzbuch als eigene Angelegenheit gemäß Artikel 83 GG ausführt. Überdies wird den Gemeinden durch Artikel 28 Abs. 2 Satz 1 GG das Recht gewährleistet, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Das Baugesetzbuch weist demgemäß die Aufstellung von Bauleitplänen den Gemeinden als Aufgabe in eigener Verantwortung zu (§ 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1 BauGB).

Bund und Länder sind schließlich nach dem Bundesstaatsgrundsatz des Artikels 20 Abs. 1 GG zu bundesfreundlichem Verhalten verpflichtet.

#### *d) Konkretisierung der Rechtslage*

Der Ausschuß bestätigt die Einschätzung der Bundesregierung und des Senats von Berlin, daß es angezeigt erscheint, Regelungen vorzusehen, die die verfassungs- und einfachrechtliche Lage zwar konkretisieren, aber nicht grundsätzlich ändern. Zugleich sollen Wege vorgegeben werden, wie der notwendige Konsens zwischen Berlin und dem Bund schnell herbeigeführt werden kann. Die vorgesehenen Regelungen enthalten daher gegenüber dem Grundgesetz und dem Baugesetzbuch keine Zuständigkeitsverschiebungen. Es soll bei der Zuständigkeit und Letztverantwortung Berlins für die Bauleitplanung und die Baugenehmigungs- bzw. Zustimmungsverfahren verblei-

ben. Auf der anderen Seite soll die Position der Verfassungsorgane des Bundes im Rahmen der Bauleitplanung in Berlin konkretisiert und ein Verfahren festgelegt werden, mit dem deren bauplanerische Belange und Erfordernisse in Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Berliner Bauleitplanung gebracht werden können. Die Vorschläge stellen zugleich eine Konkretisierung des den Bund und Berlin verpflichtenden Grundsatzes zum bundesfreundlichen Verhalten dar.

Der Ausschuß ist sich einig, daß die Hervorhebung der hauptstadtbedingten Belange und der Erfordernisse der Verfassungsorgane des Bundes im Rahmen der Berliner Bauleitplanung zugleich dazu dienen soll, die Bestandskraft dieser Planungen zu sichern. Die vorgesehenen Regelungen bestätigen z. B. im Rahmen von Normenkontrollverfahren Dritter, daß in der Abwägung den hauptstadtbedingten Belangen oder Erfordernissen der Verfassungsorgane zu Recht besonders Rechnung getragen worden ist.

Die Fraktion der SPD stimmt diesen grundsätzlichen Überlegungen zu, hebt zugleich aber hervor, daß es keinen Abwägungsvorrang der Erfordernisse der Verfassungsorgane des Bundes in der Berliner Bauleitplanung geben dürfe. Im übrigen sei es Angelegenheit Berlins, in welchem Umfang die Bezirke in die Bauleitplanung einbezogen würden.

### 8. Raumordnungsverfahren

Durch die neuen Regelungen in § 6a ROG wird das Raumordnungsverfahren auf seinen ursprünglichen Zweck als ein der frühzeitigen zwischenbehördlichen Koordinierung dienendes Abstimmungsinstrument zurückgeführt. Die raumbedeutsamen Auswirkungen eines Vorhabens sind weiterhin umfassend zu prüfen. Der Ausschuß unterstreicht, daß hierzu auch die Umweltauswirkungen gehören, was durch die neu gefaßte Regelung des § 6a Abs. 1 Satz 3 ROG in Verbindung mit § 2 ROG verdeutlicht wird. Der Ausschuß ist mehrheitlich der Auffassung, daß die Verknüpfung des Raumordnungsverfahrens mit einer formalisierten erststufigen Umweltverträglichkeitsprüfung nicht in jedem Fall geboten ist. Dies wird auch von der Richtlinie der EG über die Umweltverträglichkeitsprüfung, die bei bestimmten Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Genehmigungsverfahren vorschreibt, nicht gefordert. Da die Durchführung einer formalisierten Umweltverträglichkeitsprüfung bundesrechtlich nicht mehr zwingend vorgegeben wird, soll es der zuständigen Behörde überlassen bleiben, ob sie im Einzelfall bereits im Raumordnungsverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung erster Stufe durchführen will (vgl. § 16 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung), oder ob diese in einem nachfolgenden Zulassungsverfahren erfolgen soll. Nur so kann den Umständen des Einzelfalles sachgerecht Rechnung getragen werden.

Der Ausschuß ist mehrheitlich der Auffassung, daß die vorgesehene Befristung des Raumordnungsverfahrens geboten ist, um die Planungszeiten für Investitionsvorhaben sowohl in den neuen als auch in den alten Ländern zu verkürzen. Die vorgesehenen Fri-

sten beginnen aber erst dann zu laufen, wenn die erforderlichen bzw. vollständigen Unterlagen der Behörde vorliegen. Der Ausschuß ist der Auffassung, daß die Fristen — bei Straffung der verfahrensmäßigen Abläufe — ausreichend lang bemessen sind. Dem Vorschlag des Bundesrates, die Fristen zu verlängern bzw. Verlängerungsmöglichkeiten vorzusehen, vermag sich der Ausschuß nicht anzuschließen, da ansonsten die angestrebte Beschleunigung gefährdet würde.

Angesichts der besonderen Situation in den neuen Ländern sind nach mehrheitlicher Auffassung des Ausschusses neben den Vorschriften über das Absehen (Absatz 3) und die Befristung (Absatz 8) von Raumordnungsverfahren weitere Regelungen zur Beschleunigung von Verfahren erforderlich. Vor allem bei wichtigen Vorhaben, bei denen es längere Zeit beanspruchen würde, um die für die Durchführung von Raumordnungsverfahren vollständigen Unterlagen vorzulegen, sollen zeitliche Verzögerungen ausgeschlossen werden. Die Beachtung der raumordnerischen Belange wird in jedem Fall im Zulassungsverfahren gewahrt.

Dem Vorschlag des Bundesrates, Absatz 12 zu streichen, ist der Ausschuß daher mehrheitlich nicht gefolgt. Er ist der Auffassung, daß gerade in den neuen Ländern, in denen der Durchführung von Investitionen für den wirtschaftlichen Aufschwung besondere Bedeutung zukommt, zeitliche Verzögerungen vermieden werden müssen.

### 9. Harmonisierung von Naturschutzrecht und Baurecht

Das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zur Bauleitplanung und der Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch ist vom Ausschuß eingehend erörtert worden. Dabei bestand Übereinstimmung, daß diese für die Baulandausweisung und die Baugenehmigungsverfahren wichtige Frage ganz oder zumindest weitgehend bundesrechtlich geregelt werden sollte.

Mit der Mehrheit der Koalitionsfraktionen hat der Ausschuß die Grundkonzeption des Regierungsentwurfs gebilligt, zugleich jedoch wichtige Klarstellungen und Vereinfachungen vorgenommen. So wird klargestellt, daß in der Bauleitplanung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB unter Einbeziehung der zentralen Elemente der Eingriffsregelung — Vermeidung, Ausgleich, Ersatz — in der Abwägung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch zu entscheiden ist. Klargestellt wird ferner, daß auf die Zulässigkeit von Vorhaben in alten Bebauungsplänen die gleichen Grundsätze anzuwenden sind, wie sie für die Zulässigkeit von Vorhaben in neuen Bebauungsplänen gelten.

Zur Entlastung der Bebauungspläne von zu detaillierten Festsetzungen, die deren Rechtsanfälligkeit erhöhen würden, wird nach dem Grundsatz der planeri-



schen Zurückhaltung den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Einzelheiten des Zuordnungsmaßstabes, der Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der Kostenerstattung bei Ersatzvornahmen durch Satzung zu regeln. Die kommunalen Spitzenverbände haben dem Ausschuß gegenüber ihre Bereitschaft erklärt, zügig eine Muster-satzung zu erarbeiten.

Die Ausschlußmehrheit hat die Entscheidung des Entwurfs bestätigt, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht auf Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zur Anwendung gelangen zu lassen. Sie sehen hierin eine Stärkung der Innenentwicklung als der ökologisch verträglichsten Form des Bauens. Eine Anwendung der Eingriffsregelung auf Vorhaben nach § 34 BauGB würde in der Regel zu einer Ersatzzahlung führen und damit das innerstädtische Bauen weiter verteuern, ohne daß eine ökologische Verbesserung der Innenstadtsituation eintreten würde.

Hinsichtlich der Benehmensregelung mit der unteren Naturschutzbehörde bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich ist der Ausschuß einvernehmlich nicht dem Vorschlag des Deutschen Städtetages und des Deutschen Städte- und Gemeindebundes gefolgt, nur ein Kenntnisgabeverfahren vorzusehen. Es wird als ausreichend angesehen, daß die Benehmensregelung bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nur für die Errichtung baulicher Anlagen und nicht für Änderungen oder Nutzungsänderungen gelten soll und auf einen Monat mit Präklusionswirkung befristet ist. Sie soll den zuständigen Naturschutzbehörden die Möglichkeit eröffnen, ggf. mit den Instrumenten des Naturschutzrechts die von ihnen zu vertretenden Interessen zu wahren.

In einer Gesamtwürdigung bekräftigt die Ausschlußmehrheit ihre Überzeugung, daß mit der Regelung zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht der Natur- und Landschaftsschutz im besiedelten Bereich insgesamt gestärkt wird, weil erstmals ein wirkungsvolles Instrument zur Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke geschaffen wird. Zugleich wird das Baugeschehen mit dieser Regelung von langwierigen Doppelprüfungen entlastet.

Die Fraktion der SPD hat demgegenüber einen Antrag gestellt, der von einer zweistufigen Prüfung der Eingriffsregelung sowohl im Bauleitplanverfahren als auch im Vorhaben-Genehmigungsverfahren ausgeht, die Beachtung der Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren unter ein Optimierungsgebot und eine Ersatzzahlungsverpflichtung durch die Gemeinden stellt und die Eingriffsregelung auch auf Vorhaben im unbeplanten Innenbereich für anwendbar erklärt, für diese Fälle aber kein Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde vorsieht.

Hinsichtlich der Sonderregelung für die neuen Länder hat der Umweltausschuß empfohlen, diese Vorschrift ersatzlos zu streichen. Der Ausschuß folgt dieser Empfehlung insoweit, als die §§ 8a und 8c BNatSchG unmittelbar in alten und neuen Ländern gelten sollen. Zugleich werden die Länder in § 8b BNatSchG ermächtigt, für eine Übergangszeit von fünf Jahren

gesetzliche Regelungen zu treffen, die ihrer bisherigen Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Baurecht entsprechen, sofern diese hinter den Regelungen des § 8a BNatSchG zurückbleibt. Diese Länder sollen so die Möglichkeit erhalten, ihren Landesvollzug allmählich an die erhöhten Anforderungen des § 8a BNatSchG heranzuführen.

## 10. Beschleunigung der Zulassung von Abfallentsorgungsanlagen

Durch die Genehmigung von ortsfesten Abfallentsorgungsanlagen nach den Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird die Dauer der bisherigen Zulassungsverfahren nach dem Abfallgesetz von 1986 verkürzt. Mit der Anwendung der 9. BImSchV erfolgt eine Verfahrensoptimierung. Dies stellt zum einen eine wesentliche Voraussetzung für den Aufbau der Entsorgungsinfrastruktur in den neuen Bundesländern dar, zum anderen können dadurch die dringend notwendigen Entsorgungskapazitäten ausgebaut werden. Die verfahrensmäßige Gleichstellung von ortsfesten Abfallentsorgungsanlagen mit Produktionsanlagen ist sachlich gerechtfertigt.

## 11. Verfahrenserleichterungen im Bundes-Immissionsschutzgesetz

Der Bauausschuß sowie der Umweltausschuß haben den Gesetzentwurf zu Artikel 7 intensiv beraten.

### a) Schwerpunkte der Novelle

#### aa) Einführung einer Regelfrist für das Genehmigungsverfahren

Die Frist beträgt für förmliche Verfahren (Verfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung) künftig sieben Monate; Verfahren ohne Öffentlichkeitsbeteiligung sind innerhalb einer Frist von drei Monaten zu entscheiden. Die Zeitvorgabe darf nur in besonderen Ausnahmefällen überschritten werden. Verzögert der Antragsteller das Verfahren, ist die zuständige Behörde berechtigt, die Frist um jeweils drei Monate zu verlängern. Da dies eine Begründung voraussetzt, wird die zuständige Behörde gezwungen, über jede Ausdehnung der Verfahrensdauer Rechenschaft abzulegen.

#### bb) Vereinfachtes Verfahren bei umweltverbessernden Anlagenänderungen

Das Genehmigungsverfahren für wesentliche Änderungen von Industrieanlagen wird vereinfacht. Die zuständige Behörde muß künftig das Verfahren ver-

kürzen, wenn durch die Änderung einer Anlage keine nachteiligen Auswirkungen zu besorgen sind.

cc) Vorzeitiger Beginn der Inbetriebnahme bei Anlagenänderungen

Auch wenn die endgültige Genehmigung noch nicht vorliegt, kann künftig bei einer wesentlichen Änderung eine Produktionsanlage bereits errichtet und probeweise in Betrieb genommen werden. Sollen Einrichtungen erstellt werden, die dem Umweltschutz zugute kommen, wie z. B. Rauchgasentschwefelungsanlagen, dürfen diese nicht nur vorzeitig errichtet, sondern anschließend auch dauerhaft betrieben werden.

dd) Neuregelung der Bauartzulassung

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz erhält eine Neubestimmung über die Bauartzulassung. Dies betrifft Anlagen oder Anlagenteile, die serienmäßig hergestellt, errichtet und betrieben werden sollen. Bei solchen Serienanlagen muß nicht an jedem Standort eine Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz erteilt werden. Es genügt vielmehr, wenn eine generelle Bauartzulassung vorliegt. Nach Erteilung einer solchen Bauartzulassung ist dann auch für die zuständigen Behörden anderer Bundesländer festgestellt, daß das geprüfte Baumuster den vorgeschriebenen Anforderungen entspricht und die Anlage errichtet und betrieben werden darf.

b) Änderungen im Gesetzgebungsverfahren

Die zum Bundes-Immissionsschutzgesetz beschlossenen Änderungsanträge betreffen im wesentlichen Empfehlungen des Bundesrates, denen die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung zugestimmt hat.

Diese Anträge betreffen

- redaktionelle Klarstellungen,
- Überleitungsvorschriften,
- das Recht der Bauartzulassung.

Diese Änderungen berühren nicht die Konzeption der Vorlage der Bundesregierung. Diese wird vielmehr fortentwickelt und auf die Praxis des Vollzuges in den Ländern abgestimmt.

Mit drei darüber hinausgehenden Anträgen hat der Ausschuß Empfehlungen entsprochen, die von den Sachverständigen in der Sitzung des Umweltausschusses am 3. Februar 1993 ausgesprochen worden waren:

aa) Recht der Abfallentsorgungsanlagen

Der Sachverständige Prof. Dr. Kutscheidt hat in seiner Stellungnahme zur Problematik der Überstellung der Abfallentsorgungsanlagen unter das Regime des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgeführt:

„Der Entwurf ist gesetzestechnisch unbefriedigend. Nach § 7 Abs. 1 AbfG (Entwurf) bedürfen Errichtung und Betrieb ortsfester Abfallentsorgungsanlagen sowie ihre wesentliche Änderung der Genehmigung nach den Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Eine korrespondierende Pflicht in diesem Gesetz fehlt aber.

Nach § 4 Abs. 1 BImSchG sind genehmigungsbedürftig Errichtung und Betrieb von „Anlagen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebes in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen“. Darunter fallen aber keineswegs alle Abfallentsorgungsanlagen, insbesondere bei Anlagen zur Zwischenlagerung werden die zur Genehmigungspflicht führenden Voraussetzungen vielfach nicht erfüllt sein.

Durch die in Artikel 8 des Entwurfs vorgesehene Änderung der 4. BImSchV sollen diese Anlagen zwar in die Genehmigungspflicht einbezogen werden; durch die nach Artikel 9 des Entwurfs vorgesehene — und wohl notwendige — Rückkehr zum einheitlichen Verordnungsrang ist aber nicht sichergestellt, daß sie auch in Zukunft genehmigungspflichtig bleiben; nicht einmal, daß sie genehmigungspflichtig bleiben dürfen.

Will man also sicherstellen, daß Abfallentsorgungsanlagen im bisherigen Umfang zulassungspflichtig bleiben, ist § 4 Abs. 1 Satz 1 BImSchG entsprechend zu ergänzen. Die Vorschrift könnte etwa wie folgt gefaßt werden:

„Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebes in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen, sowie von ortsfesten Abfallentsorgungsanlagen zur Lagerung oder Behandlung von Abfällen bedürfen einer Genehmigung.“

Damit wäre sichergestellt, daß ortsfeste Abfallentsorgungsanlagen unbeschadet ihrer Umweltauswirkungen genehmigungsbedürftig bleiben. Soweit Depo-nien planfestzustellen sind, bliebe bei dem Vorrang des Planfeststellungsverfahrens, das das Genehmigungsverfahren verdrängt; soweit sie nach § 7 Abs. 3 AbfG (Entwurf) genehmigt werden sollen, wäre bei der vorgeschlagenen Lösung sichergestellt, daß hierfür das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung und der Möglichkeit des gestuften Verfahrens gilt (vgl. dazu bereits die Empfehlungen des Bundesrates, BT-Drucksache 11/4909, S. 39f., und des Umweltausschusses, BT-Drucksache 11/6633, S. 4).

Der Ausschuß ist dieser Empfehlung, § 4 BImSchG neu zu fassen, aus Gründen der Rechtssicherheit gefolgt.

**bb) Öffentlichkeitsbeteiligung**

Ebenfalls Gegenstand der Sachverständigenanhörung im Umweltausschuß war die Frage der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 15 Abs. 2 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Die Regierungsvorlage wurde sowohl von dem Sachverständigen Prof. Dr. Kutscheidt als auch von Rechtsanwalt Dr. Sellner als bedenklich angesehen.

Die Sachverständigen empfahlen,

- von der Öffentlichkeitsbeteiligung nur auf Antrag abzusehen;
- daneben generell auf die Auswirkungen der Anlage abzustellen (der bestehende Mischzustand einerseits Emissionen, andererseits Gefahren sei unbefriedigend);
- schließlich wurde angeregt, das Verfahren dem anzupassen, was bereits jetzt in § 8 Abs. 2 der 9. BImSchV für wesentliche Änderungen während des Genehmigungsverfahrens vorgesehen sei.

Aus Gründen der Rechtssicherheit solle von einer zwingenden Regelung abgesehen werden. Im Einzelfall könne zweifelhaft sein, ob die Voraussetzungen für einen Verzicht auf die Öffentlichkeitsbeteiligung vorliegen. Eine Soll-Regelung eröffne der Behörde insoweit einen gewissen Bewertungsspielraum.

Der Ausschuß ist diesen Empfehlungen mit Ausnahme einer dem § 8 Abs. 2 Satz 3 der 9. BImSchV entsprechenden Regelung für UVP-pflichtige Anlagen gefolgt.

**cc) Teilgenehmigung**

In der Sachverständigenanhörung hat sich insbesondere Dr. Sellner dafür ausgesprochen, die im BImSchG enthaltene Vorschrift über die Teilgenehmigung (§ 8) an die ständige Rechtsprechung des BVerwG anzupassen. An das nach geltendem Recht verlangte „vorläufige positive Gesamturteil“ würden in der Praxis hohe Anforderungen gestellt; dies habe oftmals dazu geführt, daß die Betreiber von diesem Instrument — das der Gesetzgeber ursprünglich zur Beschleunigung in das Gesetz eingeführt habe — ein nur begrenzter Gebrauch gemacht würde. Eine Übernahme der Rechtsprechung des Wyhl-Urteils des BVerwG wäre für die Praxis durchweg hilfreich.

Der Ausschuß ist auch dieser Empfehlung gefolgt.

**12. Änderungen der 4. BImSchV**

Die in Artikel 8 Nr. 1 bis 8 vorgesehenen Änderungen des Anhangs der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) sollen sicherstellen, daß zeitgleich mit der Überführung der Zulassung der Errichtung und des Betriebes von ortsfesten Abfallentsorgungsanlagen zur Lagerung oder Behandlung von Abfällen sowie der wesentlichen Änderung einer solchen Anlage oder ihres Betriebes — bis auf Anlagen zur Ablagerung von Abfällen (Deponien) — vom

Abfallgesetz (AbfG) in das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die erforderlichen Anlagenarten im Anhang der 4. BImSchV entsprechend genannt und berücksichtigt werden.

Die vorgenommenen Ergänzungen des Katalogs der genehmigungsbedürftigen Anlagen im Teil 8 des Anhangs der 4. BImSchV sind insoweit Folgeänderungen zu Artikel 6 Nr. 1 (§ 7 AbfG) und zu Artikel 7 Nr. 1 (§ 4 Abs. 1 BImSchG).

**13. Mieterschutz bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen**

Die Ausschußmehrheit hat die Einfügung eines Gesetzes über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung im Rahmen eines neuen Artikels 11 a gebilligt.

Die Anträge auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen haben im Anschluß an die Entscheidung des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes vom 30. Juni 1992 wieder stark zugenommen. Ziel der Regelung ist es, zeitlich befristet einen besonders wirksamen Schutz sozial schwacher Mieter vor Kündigung durch Eigentümer von umgewandelten Mietwohnungen, die Eigenbedarf geltend machen, sicherzustellen. Über die vorhandenen Regelungen im sozialen Mietrecht hinaus wird zu diesem Zweck für Gebiete, die durch Rechtsverordnung als Gebiete mit gefährdeter Wohnungsversorgung festgestellt sind, eine ergänzende Regelung zur Sozialklausel des § 556 a BGB vorgeschlagen.

Im Falle der Umwandlung soll danach der Erwerber der Mietwohnungen sich nicht auf berechnete Interessen an einer Kündigung berufen können, wenn diese für den Mieter wegen seines hohen Alters oder angegriffenen Gesundheitszustandes eine Härte bedeuten würde; fehlt es an einer derartigen besonderen sozialen Schutzbedürftigkeit des Mieters, gilt § 1 Nr. 2.

Im übrigen kommt es bis zum Ablauf von sieben Jahren nach der Veräußerung auf die berechtigten Interessen des Vermieters nicht an, es sei denn, er kann nachweisen, daß der Mieter angemessenen Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen hätte beschaffen können. Dieser Beweis ist dem Vermieter vor allem dann möglich, wenn er selbst für den Mieter eine angemessene Ersatzwohnung anbietet oder ihm geeignete frei werdende Wohnungen nachweist.

Die Sonderregelungen für Umwandlungsfälle erscheinen zumutbar. Erwerber umgewandelter Mietwohnungen können sich in der Regel vor dem Kauf über den Sachverhalt der Vermietung und über die soziale Schutzbedürftigkeit vorhandener Mieter informieren. Andererseits ist eine Einschränkung des Kündigungsrechts zu Lasten des Vermieters über die sieben Jahre hinaus nicht notwendig.

Außerdem wird eine gesetzliche Grundlage geschaffen, damit die von einer Umwandlung betroffenen Mieter von der zuständigen Behörde frühzeitig über ihre Rechte informiert werden.

Zum Verhältnis des neuen Artikels 11 a zur mietrechtlichen Sozialklausel des § 556a BGB ist der Ausschuß der Auffassung, daß beide Vorschriften selbständig nebeneinander gelten. Dies bedeutet im einzelnen:

- Bei entsprechend hohem Alter oder schlechtem Gesundheitszustand des Mieters oder eines bei ihm lebenden Familienangehörigen kann der Mieter sich auf § 1 Nr. 1 des neuen Gesetzes berufen. In diesem Fall greift dieser Härtegrund durch, ohne daß irgendwelche berechtigten Interessen des Vermieters dagegen abgewogen werden, und führt damit zu einem dem Kündigungsausschluß vergleichbaren Schutz des Mieters.
- Auch wenn keine alters- oder gesundheitsbedingte Härte vorliegt, kann der Mieter sich bis zum Ablauf von sieben Jahren nach der Veräußerung der Wohnung an den Vermieter darauf berufen, er habe keinen angemessenen Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen beschaffen können. Dem Vermieter obliegt dann die Beweislast dafür, daß angemessener Wohnraum zu zumutbaren Bedingungen doch vorhanden ist.
- Daneben kann der Mieter sich auch auf die allgemeinen Härtegründe des § 556a BGB berufen. Diese Möglichkeit besteht vor allem dann, wenn der Auszug aus der Wohnung aus anderen als den genannten Alters- und Gesundheitsgründen zu einer nicht zu rechtfertigenden Härte führen würde. In diesen Fällen sind seine Gründe aber gemäß § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB mit den berechtigten Interessen des Vermieters abzuwägen. Als Beispielfälle wurden bei den Ausschußberatungen kinderreiche Familien oder Alleinerziehende genannt.

Hinsichtlich des maßgebenden Alters oder Gesundheitszustandes sind nach Auffassung des Ausschusses die gleichen Maßstäbe anzulegen wie nach § 556a BGB. Nach dessen Grundsätzen und den entsprechenden prozeßrechtlichen Vorschriften (z. B. § 308a ZPO) ist zu verfahren, wenn der Härtegrund vorübergehender Natur ist, also eine Besserung des Gesundheitszustandes des Mieters oder seines Familienangehörigen zu erwarten ist.

Die Vorschrift wird gleichzeitig mit den übrigen Bestimmungen des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes in Kraft treten und soll von diesem Zeitpunkt an auch dann gelten, wenn das Wohnungseigentum bereits vor dem Inkrafttreten des Gesetzes veräußert worden ist. Die zeitliche Geltung soll sich erstrecken auf alle bis 31. Dezember 1997 veräußerten umgewandelten Wohnungen. Für diese Fälle kann ein Mieter sich also auf § 1 Nr. 2 bis zum 31. Dezember 2004, auf die Nummer 1 ohne zeitliche Befristung berufen.

Über die vorgeschlagenen Änderungen hinaus ist vorgesehen, das schon jetzt im Bereich des sozialen Wohnungsbaus vorhandene gesetzliche Vorkaufsrecht auch auf den bindungsfreien Bestand auszudehnen (siehe Vorschlag des Bundesrates in seiner Stellungnahme zum Vierten Mietrechtsänderungsgesetz, BR-Drucksache 350/92, Nr. 18). Diese Regelung soll

im Rahmen eines anderen Gesetzgebungsvorhabens eingebracht werden.

Die Fraktion der SPD hat die Einfügung von Artikel 11 a aus dem in Abschnitt II Nr. 3 wiedergegebenen Gründen abgelehnt.

#### IV. Zu den einzelnen Vorschriften

Soweit die Vorschriften des Gesetzentwurfs im Laufe der Ausschußberatungen geändert oder neu eingefügt worden sind oder Gegenstand besonderer Erörterungen waren, deren Ergebnis nicht bereits in Teil III wiedergegeben ist, werden sie im folgenden erläutert; im übrigen wird auf die Begründung des Gesetzentwurfs in Drucksache 12/3944 verwiesen.

#### Zu Artikel 1 (Änderung des Baugesetzbuchs)

##### Zu Nummer 4 (§ 19)

Durch die Einfügung des Halbsatzes 2 in Satz 6 wird ein Vorschlag des Bundesrates zu § 5 Abs. 3 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG unmittelbar in das Dauerrecht überführt und auf alle Sachverhalte angewendet. Die Regelung dient der Vermeidung von Verzögerungen im Hinblick auf besondere landesrechtliche Vorschriften, die vorsehen, daß der betreffende Antrag bei der Gemeinde einzureichen ist.

Im übrigen wird auf Teil III Nr. 5a verwiesen.

##### Zu Nummer 4b (§ 24)

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans besteht nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 ein Vorkaufsrecht nur an Flächen, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist. Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen fallen nur zum Teil unter diese Zweckbestimmung. Um die Gemeinden in die Lage zu versetzen, z. B. auch Maßnahmen auf Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 durchführen zu können, soll das Allgemeine Vorkaufsrecht in Bebauungsplangebieten entsprechend ausgeweitet werden.

##### Zu Nummer 5 (§ 36)

Es wird auf Teil III Nr. 5a sowie auf Teil IV zu Artikel 1 Nr. 4 (§ 19) verwiesen. Im übrigen handelt es sich um redaktionelle Folgeänderungen.

##### Zu Nummer 7a (§ 46)

Der Ausschuß billigt einvernehmlich die Regelung in einem neuen Satz 3 des Absatzes 4, die ausdrücklich klarstellt, daß öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren die Vorbereitung der im Umlegungsverfahren zu treffenden Entscheidungen sowie die vermessungs- und katastertechnische Abwicklung der Umlegung übertragen werden kann.

*Zu Nummer 8a (§ 133)*

Auf Antrag der Koalitionsfraktionen billigt der Ausschuß einvernehmlich eine Ergänzung des Regierungsentwurfs durch Neufassung des § 133 Abs. 3 Satz 1, um klarzustellen, daß die Gemeinde auch bei der Herstellungsalternative Vorausleistungen bis zur voraussichtlichen Höhe des endgültigen Beitrags verlangen kann. Die Absehbarkeit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen innerhalb eines Zeitraumes von etwa vier Jahren ist nach höchst richterlicher Rechtsprechung ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal für die Rechtmäßigkeit der Vorausleistung. Bei dieser Regelung soll es weiterhin bleiben. Die Neufassung des Satzes 1 stellt dies ausdrücklich klar.

*Zu Nummer 10 (§§ 165 bis 171)**Zu § 165*

Die Streichung in Absatz 5 dient der Klarstellung des vom Gesetzgeber des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch Gewollten. Ziel der wieder ins Städtebaurecht des Bundes eingeführten Entwicklungsmaßnahme ist es danach nicht nur, Flächen erstmalig zu entwickeln, sondern sie auch im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung, z. B. bei Mindernutzungen, einer neuen Entwicklung zuzuführen (vgl. BT-Drucksache 11/6508, S. 15 zu § 6). Entwicklungsmaßnahmen können daher auch auf eine Neuordnung bereits bebauter Ortslagen ausgerichtet sein. Dagegen hat die Formulierung „einbezogen“ in § 6 Abs. 4 Satz 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Praxis zu unterschiedlichen und zum Teil zu engen Auslegungen geführt und damit den Anwendungsbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eingeschränkt. Auch in im Zusammenhang bebauten Gebieten kann sich vor Ort die Aufgabe der Neustrukturierung, begründet etwa durch eine erhebliche Minder- und Fehlnutzung, stellen. Die Streichung dient der Klarstellung, daß auch in diesen Fällen die Entwicklungsmaßnahme Anwendung finden kann. Unter Berücksichtigung noch gegebener Nutzungen wird allerdings der Prüfung der allgemeinen Festlegungsvoraussetzungen, insbesondere des Wohls der Allgemeinheit, in diesen Fällen besondere Bedeutung zukommen.

*Zu § 169*

Bereits die bisher geltende Gesetzesfassung des Absatzes 4 enthielt eine Sondervorschrift zur Ermittlung des Verkehrswertes land- oder forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke, die allerdings in der Praxis Anlaß zu Mißverständnissen und Auslegungsschwierigkeiten gab. Die Neufassung des Absatzes 4 soll daher klarstellen, daß bei der Wertermittlung nach § 153 Abs. 1 für land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke der Verkehrswert maßgebend ist, der in vergleichbaren Fällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt dort zu erzielen wäre, wo keine Entwicklungs-

maßnahmen vorgesehen sind. Dagegen erscheint eine ausdrückliche Erwähnung des „innerlandwirtschaftlichen Verkehrswertes“, d. h. des Ackerbodenwertes im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 1 der Wertermittlungsverordnung, mißverständlich und überflüssig, denn die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist an besondere gesetzliche Voraussetzungen geknüpft. Zum einen kann die Gemeinde auf dieses besondere städtebauliche Instrumentarium nur dann zurückgreifen, wenn die Erforderlichkeit des Entwicklungsmaßnahmerechts im einzelnen nachgewiesen wird und die gleichen städtebaulichen Ziele nicht auch mit anderen Mitteln, z. B. mit städtebaulichen Verträgen, im Rahmen eines Umlegungsverfahrens, oder anderen Instrumenten des allgemeinen Städtebaurechts, erreicht werden könnten.

Zum anderen sollen mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 Abs. 2 nur Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets, u. a. entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde, erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden. Die besondere Bedeutung der betreffenden Flächen im Sinne dieser gesetzlichen Voraussetzung findet regelmäßig aber ihren Nachweis zumindest aus einer vorgedachten städtebaulichen Konzeption, z. B. einem Flächennutzungsplan, oder folgt aus den besonderen örtlichen Gegebenheiten, die eine städtebauliche Nutzung nahelegen. Für zusätzliche Flächen, an denen noch keine Bauerwartung haftet, besteht bei Nichtausschöpfung anderer Möglichkeiten, z. B. solcher, die sich aufgrund des Flächennutzungsplans ableiten, in aller Regel wohl kein Bedarf. Von daher ist eine Wertermittlung für Flächen in einem Entwicklungsbereich auf der Basis des Ackerbodenwertes regelmäßig ausgeschlossen bzw. nur in seltenen Ausnahmefällen möglich.

Dies vorausgesetzt sind bei der Ermittlung des entwicklungsunbeeinflussten Anfangswertes gemäß § 153 Abs. 1 auch bei land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken im Entwicklungsbereich Gebiete im Vergleichswertverfahren heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur sowie der Landschaft und der Verkehrslage mit dem städtebaulichen Entwicklungsbereich tatsächlich vergleichbar sind, in denen jedoch keine Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen sind. Unter Ausschluß der durch die konkrete Entwicklungsmaßnahme bedingten Werterhöhung kann sich der Anfangswert für die Grundstücke im Entwicklungsbereich nach den in § 4 Abs. 1 bis 4 der Wertermittlungsverordnung genannten Entwicklungsstufen bestimmen.

Umfaßt der Entwicklungsbereich z. B. im Zusammenhang bebaute Ortsteile oder durch einen Bebauungsplan entsprechend geplante Gebiete, wird sich regelmäßig die Entwicklungsstufe „Rohbauland“ oder „baureifes Land“ ergeben. In der bisherigen Praxis ist — soweit bekannt — die ganz überwiegende Zahl von Entwicklungsbereichen in Gebieten festgesetzt worden, für die durch Ausweisung im Flächennutzungsplan oder durch andere städtebauliche Planungen der Gemeinde bereits vor Bekanntgabe der Absicht, eine Entwicklungsmaßnahme durchzuführen, eine bauli-

che oder sonstige Nutzung abzusehen war. In diesen Fällen wird daher regelmäßig von der Entwicklungsstufe „Bauerwartungsland“ auszugehen sein.

Mit der Neufassung von Absatz 6 soll hervorgehoben werden, daß die durch die Entwicklungsmaßnahme neu geordneten baureifen Grundstücke vorrangig den früheren Eigentümern zum Kauf anzubieten sind. Dagegen ist es nicht Aufgabe der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, innerhalb dieser Personen-Gruppe zu differenzieren, die alle gleichermaßen aus dem Gedanken der Nachwirkung ihrer Eigentumsrechte begünstigt erscheinen.

In Absatz 8 Satz 1 werden die Worte „zur Finanzierung der Entwicklung“ eingefügt. In Angleichung an die bereits jetzt nach geltendem Entwicklungsrecht zu beachtende Beschränkung von Ausgleichsbeträgen entsprechend § 154 Abs. 1 zur Finanzierung der Sanierung ist es systemgerecht, die durch objektive Wertermittlung ermittelten Endwerte ihrer Höhe nach im Rahmen der Veräußerung der Grundstücke durch die Gemeinde auf die sich aus den Gesamtkosten der Entwicklungsmaßnahme anteilig ergebenden Werte zu beschränken.

#### Zu § 171

Durch die Neuregelung des § 171 wird klargestellt, daß sich das Finanzierungssystem der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme grundsätzlich von Konzepten einer „Planungswertabschöpfung“ unterscheidet. Es wird nicht ein evtl. Planungsgewinn zur Finanzierung der Maßnahme herangezogen, sondern — vergleichbar der Umlegung und Sanierung — die maßnahmebedingte Wertsteigerung („Vorher-Nachher-Vergleich“). Deshalb sind mit dieser Finanzierung auch die Erschließungsvorteile der Eigentümer abgegolten. Die Entwicklungsmaßnahme wird u. a. dadurch finanziert, daß die Gemeinde die Grundstücke zu dem Wert erwirbt, den sie zum Zeitpunkt des Einleitens einer Entwicklungsmaßnahme haben (Anfangswert), und die baureifen Grundstücke zu dem Verkehrswert nach erfolgter Entwicklung veräußert (Endwert). Mit der Neufassung des Absatzes 1 wird klargestellt, daß entwicklungsbedingte Bodenwertsteigerungen ausschließlich der Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme dienen und nicht etwa anderen, z. B. rein fiskalischen Interessen der Gemeinde. Angesichts der hohen, von der Gemeinde zu übernehmenden Kosten der Entwicklungsmaßnahme, z. B. für Planung, Finanzierung des Grunderwerbs, Erschließung und Baureifmachung der Grundstücke, werden Gemeinden ohnehin häufig einen nicht durch Einnahmen gedeckten Eigenanteil bei der Finanzierung von Entwicklungsmaßnahmen zu tragen haben. Die durch die Einnahmen finanzierbaren Kosten der Entwicklungsmaßnahme werden durch Absatz 2 Satz 2 näher erläutert und zugleich begrenzt. Im Rahmen der Kosten- und Finanzierungsübersicht dürfen nur Kosten für Maßnahmen angesetzt werden, die zur Verwirklichung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung geeignet und geboten sind. Damit unterliegen alle von der Gemeinde geplanten städtebaulichen Maßnahmen dem Gebot der Erforderlich-

keit. Maßstab hierfür sind die von der Gemeinde entwickelten Ziele und Zwecke der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Angesetzt werden könnten z. B. Kosten für notwendige Ordnungsmaßnahmen oder Kosten für einen Entwicklungsträger, nicht hingegen Kosten für allgemeine Vorhaben der Gemeinde, die in keinem notwendigen Sachzusammenhang mit der Entwicklungsmaßnahme stehen.

#### Zu Nummer 16 a (§ 234 a)

Die Regelung enthält die Überleitungsvorschrift zur Änderung von § 19 Abs. 3.

#### Zu Nummer 16 b (§ 236)

Die Regelung enthält die Überleitungsvorschrift zur Änderung von § 36 Abs. 1 und 2.

#### Zu Nummer 21 (§ 246)

Gegenüber dem Entwurf der Bundesregierung ist zusätzlich § 17 Abs. 2 und 3 BauGB in die sogenannte Stadtstaatenklausel aufgenommen worden. Damit wird ein offensichtliches Redaktionsversehen behoben, das bei der BBauG-Novelle unterlaufen ist.

#### Zu Nummer 22 (§ 246 a)

Gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 4 bleiben Bebauungspläne und anzeigepflichtige andere Satzungen nach dem Baugesetzbuch oder dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in den neuen Ländern auch weiterhin genehmigungspflichtig, da die in der Regel noch geringe Verwaltungskraft der Gemeinden einen Wegfall des Genehmigungsverfahrens nicht angezeigt erscheinen läßt. Dafür ist in § 246 a Abs. 1 Nr. 4 eine Verkürzung des Genehmigungsverfahrens entsprechend dem bisherigen § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG vorgesehen. Danach muß die höhere Verwaltungsbehörde bei jedem Vorhaben- und Erschließungsplan, unabhängig davon, welchem Zweck dieser dienen soll, und bei Satzungen (Bebauungspläne oder z. B. Satzungen nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG), bei denen die Gemeinde im Genehmigungsantrag erklärt hat, daß sie der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen sollen, innerhalb eines Monats über die Genehmigung entscheiden. Zugleich soll durch Nichtanwendung von § 216 das Genehmigungsverfahren dadurch entlastet werden, daß diejenigen Vorschriften nicht mehr geprüft werden sollen, deren Verletzung sich nach §§ 214, 215 nicht auswirkt.

#### Zu Nummer 23 (§ 247)

Gemäß Absatz 1 sollen in der Berliner Bauleitplanung die Belange, die sich aus der Funktion Berlins als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland erge-

ben, ihr besonderes Gewicht erhalten. Den hauptstadtbedingten Belangen soll in der Berliner Bauleitplanung besonders Rechnung getragen werden. Damit erhalten diese Belange ein besonderes Gewicht, ohne daß ihnen grundsätzlich gegenüber anderen Belangen ein Vorrang zukommen soll. Dadurch soll zugleich sichergestellt werden, daß in der Abwägung bei jedem Berliner Bauleitplan eine besondere Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Planung auf die Entwicklung Berlins als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland vorgenommen wird. Insofern kann auf die vergleichbare Regelung in § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG verwiesen werden, nach der bei der Bauleitplanung dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden soll.

Solche Belange können sich z. B. aus der Unterbringung von Botschaften und Residenzen ausländischer Staaten, von internationalen Organisationen, von Vertretungen der Länder beim Bund, von Spitzenverbänden, aber auch aus dem Wohnraumbedarf der Bundesbediensteten ergeben.

Ferner soll sichergestellt werden, daß den Erfordernissen der Verfassungsorgane in der Berliner Bauleitplanung besonders Rechnung getragen wird. Dadurch wird bauplanungsrechtlich gewährleistet, daß die Verfassungsorgane des Bundes ihren verfassungsmäßigen Aufgaben in der Hauptstadt nachkommen können. Solche Erfordernisse für die Erlangung und Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Verfassungsorgane können sein der Raumbedarf, die räumliche Zuordnung und verkehrliche Anbindung möglicher Standorte, der Kontakt zu den Medien sowie Sicherheitsbelange. Auch die Fußläufigkeit der räumlichen Unterbringung des Deutschen Bundestages gehört zu den Erfordernissen, durch die die Funktionsfähigkeit der parlamentarischen Arbeit ermöglicht wird.

Neben dem Deutschen Bundestag kommen als Verfassungsorgane des Bundes mit besonderen Erfordernissen insbesondere in Betracht: Der Bundespräsident, die Bundesregierung als Kollektivorgan einschließlich der obersten Bundesbehörden und evtl. später der Bundesrat. Bedeutung erlangen diese Erfordernisse nur für die Bauleitpläne und sonstigen städtebaulichen Satzungen, in deren Geltungsbereich die Verfassungsorgane des Bundes räumlich untergebracht werden sollen. Dies wird sich im wesentlichen auf die Berliner Bezirke „Tiergarten“ und „Mitte“ beschränken. Doch ist nicht auszuschließen, daß zu einem späteren Zeitpunkt Standorte für Bauvorhaben der Verfassungsorgane des Bundes auch außerhalb dieser Bezirke in Betracht kommen.

Die hauptstadtbedingten Belange Berlins und die Erfordernisse der Verfassungsorgane des Bundes sollen nicht losgelöst voneinander festgelegt werden. Aus dem Grundsatz des bundesfreundlichen Verhaltens ergibt sich, daß Bund und Berlin um gegenseitige Rücksichtnahme und Konsens bemüht sein sollen.

Dies setzt die Pflicht zur gegenseitigen Unterrichtung und Erörterung von Planungsabsichten mit dem Ziel

der Abstimmung voraus. Diese Erörterung und Abstimmung soll gemäß Absatz 2 im Rahmen des zu bildenden Gemeinsamen Ausschusses erfolgen, über dessen Bildung sich die Bundesregierung und der Senat von Berlin mit dem Vertrag vom 25. August 1992 verständigt haben. Die Aufgabe des Gemeinsamen Ausschusses soll darin bestehen, die hauptstadtbedingten Belange und Erfordernisse der Verfassungsorgane in Einklang mit den übrigen städtebaulichen Zielen Berlins zu bringen. Den Beschlüssen des Gemeinsamen Ausschusses kommt dabei keine rechtliche Bindungswirkung für die Bauleitplanung zu.

Kommt es im Gemeinsamen Ausschuss zu keiner Übereinstimmung zwischen Bund und Berlin, in welcher Art und Weise den Erfordernissen der Verfassungsorgane des Bundes besonders Rechnung getragen werden kann, sollen nach Absatz 3 die Verfassungsorgane des Bundes ihre Erfordernisse eigenständig feststellen können. Im Rahmen ihrer Feststellungsbefugnis haben die Verfassungsorgane dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung Berlins zu berücksichtigen. Diese Regelung trägt dem Umstand Rechnung, daß letztendlich nur die Verfassungsorgane selbst legitimiert sind, diejenigen Anforderungen an die Bauleitplanung zu bestimmen, die zur Erfüllung der ihnen durch das Grundgesetz zugewiesenen Aufgaben erforderlich sind. Die Regelung orientiert sich damit am sogenannten „Kirchenprivileg“ des § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 6. Bei der Feststellung ihrer Erfordernisse sind die Verfassungsorgane an die ihnen verfassungsrechtlich vorgegebenen Aufgabenzuweisungen und die gesetzlichen Bestimmungen gebunden. Die Regelung stellt zudem klar, daß die Verfassungsorgane bei der Feststellung der Erfordernisse sich nicht von der bisherigen städtebaulichen Entwicklung loslösen können, sondern diese als Kontext zu berücksichtigen haben.

An die so festgestellten Erfordernisse ist die Berliner Bauleitplanung anzupassen. Diese Vorschrift orientiert sich in ihrer verbindlichen Wirkung an der Anpassungsverpflichtung der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 an die Vorgaben der Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Die von den Verfassungsorganen festgestellten Erfordernisse dürfen daher bei der im Rahmen der Berliner Bauleitplanung vorzunehmenden Abwägung der anderen öffentlichen und privaten Belange als solche nicht in Frage gestellt werden. Der Berliner Bauleitplanung verbleibt jedoch ausreichender Gestaltungsspielraum, den festgestellten Erfordernissen dadurch „in geeigneter Weise“ Rechnung zu tragen, daß sie mit den sonstigen öffentlichen und privaten Belangen bei dem Abwägungsvorgang in Einklang gebracht werden.

Die Verfassungsorgane des Bundes sollen gemäß Absatz 4 bei festgestellten Erfordernissen zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben (nicht bei geltendgemachten hauptstadtbedingten Belangen) einen Anspruch gegenüber Berlin auf Bauleitplanung erhalten. Damit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, daß anderenfalls die Funktionsfähigkeit der Verfassungsorgane des Bundes gefährdet sein könnte.

Eine Beschleunigung der hauptstadtbedingten Bauleitplanung soll u. a. dadurch erreicht werden, daß nach Absatz 5 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zeitlich gestrafft wird. Die diesbezüglichen Regelungen des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch für Bauleitplanverfahren, die der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen, sollen wie diese zeitlich befristet auch für hauptstadtbedingte Bauleitplanverfahren gelten. Die Änderungen in Absatz 5 und 6 Satz 1 dienen der Klarstellung des Gewollten. Die zeitliche Befristung des entsprechend anzuwendenden § 2 Abs. 4 und 5, § 9 Abs. 1 und 4 BauGB-MaßnahmenG ergibt sich aus der entsprechenden Anwendung von § 20 BauGB-MaßnahmenG; § 11 Abs. 2 und § 17 BauGB-MaßnahmenG sind dagegen als Überleitungsvorschriften unbefristet anzuwenden.

Im übrigen sollen Erleichterungen für das Vorkaufrecht, die nach § 246 a bereits im Ostteil Berlins gelten, auch auf den Westteil der Stadt erstreckt werden. Insoweit soll es bei der Frist des § 246 a bleiben.

Parallel zur Bauleitplanung soll nach Absatz 8 bei konkreten Genehmigungs- und Zustimmungsverfahren für Bauvorhaben der Verfassungsorgane des Bundes sichergestellt werden, daß festgestellte Erfordernisse der Verfassungsorgane hinsichtlich der Erfüllung ihrer Aufgaben bei der Ermessensausübung, Beurteilung oder Abwägung mit dem ihnen nach dem Grundgesetz zukommenden besonderen Gewicht berücksichtigt werden. Auch diese Regelung soll einerseits der Rechtssicherheit gegenüber Drittanfechtungen dienen, andererseits aber der besonderen Bedeutung der Verfassungsorgane des Bundes Rechnung tragen. Dabei wird davon ausgegangen, daß die Verfassungsorgane bei der Feststellung ihrer Erfordernisse selbst die gesetzlich vorgegebenen Ermessensgrenzen beachten. Der Feststellung der Erfordernisse soll wie bei der Bauleitplanung ein Erörterungsverfahren mit Berlin im Gemeinsamen Ausschuß vorausgehen. Das Feststellungsrecht der Verfassungsorgane soll auch insoweit unter dem Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange Berlins stehen.

Zugleich wird durch diese Regelung klargestellt, daß auch für Bauvorhaben der Verfassungsorgane Bundes- und Landesrecht voll zur Anwendung gelangt. Die Ermessensleitlinie soll sich auch auf landesrechtliche Ermessensvorschriften erstrecken. Als Konkretisierung eines ungeschriebenen Verfassungsgrundsatzes, der aus der Stellung der Verfassungsorgane des Bundes im Grundgesetz abgeleitet wird (siehe das Gutachten von Prof. Dr. Salzwedel zum Abriß des Plenarsaals in Bonn vom September 1987), kann die Ermessensleitlinie auch insoweit bundesrechtlich normiert werden.

Die Regelung des Absatzes 9 hebt zum Zwecke des beschleunigten Baus von Vorhaben der Verfassungsorgane entgegen § 80 Abs. 1 VwGO die aufschiebende Wirkung von Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten gegen eine erteilte Baugenehmigung auf. Der Wegfall der aufschiebenden Wirkung gilt auch für Rechtsbehelfe gegen bauaufsichtliche Zustimmungen und sonstige Genehmigungen.

## Zu Artikel 2 (Änderung des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes)

### Zu Nummer 2 Buchstabe a 1 (§ 2)

In Absatz 4 und 5 wird aufgrund eines Antrages der Koalitionsfraktionen, der vom Ausschuß einvernehmlich angenommen wurde, die Präklusionsvorschrift des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch bei der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange effektiver gestaltet (siehe Teil III Nr. 2 Buchstabe d). Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan soll die Präklusionsvorschrift auch dann entsprechend Anwendung finden, wenn das Vorhaben anderen, z. B. gewerblichen Zwecken, als der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll. Nach § 19 Abs. 1 Satz 2 soll die Präklusionsvorschrift in den neuen Ländern wie in den alten Ländern bei Bebauungsplänen nur dann zur Anwendung kommen, wenn diese der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen. Lediglich die bisherigen Vorschriften des § 2 Abs. 2 und 3 betreffend Möglichkeiten zur Beschleunigung bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und bei der Auslegung sollen in den neuen Ländern auf alle Bebauungsplanverfahren Anwendung finden.

Absatz 6 in der mehrheitlich vom Ausschuß angenommenen Fassung bedeutet in den alten Ländern den Wegfall des präventiven Anzeigeverfahrens gegenüber der höheren Verwaltungsbehörde, wenn der betreffende Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll und aus einem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt worden ist (siehe Teil III Nr. 2 Buchstabe d). Dies bezweckt die Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung in den alten Ländern. In solchen Fällen ist die Grundentscheidung, das Gebiet für Wohnzwecke zu entwickeln, bereits behördenverbindlich durch den von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde getroffen worden. Einer vorlaufenden Rechtskontrolle durch die höhere Verwaltungsbehörde bedarf es angesichts der umfangreichen Erfahrungen der Gemeinden der alten Länder mit solchen Bebauungsplänen nicht länger. Die allgemeine Kommunalaufsicht wird insoweit für ausreichend erachtet.

Hierzu wurde in den Ausschußberatungen eine Blitzumfrage des Deutschen Städtetages und auch des Deutschen Städte- und Gemeindebundes bei Städten und Gemeinden erörtert, aufgrund deren sich die kommunalen Spitzenverbände für einen generellen Wegfall des Anzeigeverfahrens in den alten Ländern ausgesprochen haben.

### Zu Nummer 2 Buchstabe a 2 (§ 2 a)

Die Vorschrift trägt einem Vorschlag des Bundesrates Rechnung, der darauf abzielt, die Sonderregelung über Bebauungspläne für Vergnügungsstätten in § 25c Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO 1990 wegen zweifelhafter Ermächtigungsgrundlage in § 2 Abs. 5



BauGB in das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch zu überführen. Aus systematischen Gründen wurde die Vorschrift als § 2a in das Maßnahmengesetz zum BauGB mit redaktioneller Änderung aufgenommen.

#### Zu Nummer 2 Buchstabe b (§ 3)

Es wird auf Teil III Nr. 3 Buchstabe d verwiesen.

#### Zu Nummer 2 Buchstabe c (§ 4)

Der neue Absatz 1 enthält eine redaktionelle Änderung gegenüber der Fassung des Entwurfs.

Im Hinblick auf die Neufassung des bisherigen Absatzes 1 als Absatz 1a (Befreiungen bei dringendem Wohnbedarf) wird auf Teil III Nr. 5 Buchstabe c verwiesen.

Zum neu eingefügten Absatz 2a (Abrundungssatzung) wird auf Teil III Nr. 2 Buchstabe b verwiesen.

Die Neufassung des Absatzes 3 faßt die verschiedenen Maßgaben zu § 35 Abs. 4 BauGB (begünstigte Vorhaben im Außenbereich) für Vorhaben zu Wohnzwecken in einer übersichtlichen Form zusammen.

Aufgrund dieser Zusammenfassung in Absatz 3 kann Artikel 2 Nr. 2 Buchstabe c Doppelbuchstabe ee, d. h. die im Regierungsentwurf eingefügten Absätze 3a und 3b, entfallen.

#### Zu Nummer 2 Buchstabe d (§ 6)

Im Hinblick auf die Ergänzungen in Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 wird auf Teil III Nr. 3 Buchstabe c verwiesen.

#### Zu Nummer 2 Buchstabe e (§ 7)

Die Neufassung des Absatzes 2 Satz 1 dient der Klarstellung und ist auf einen Vorschlag des Bundesrates zurückzuführen.

Die Streichung des bisherigen Absatzes 2 Satz 3 ist eine Folgeänderung der Neufassung von § 17 Satz 2 und 3 UVPG, durch die teilweise einem Anliegen des Bundesrates Rechnung getragen wird.

Die Neufassung des Absatzes 3 Satz 3 Halbsatz 2 ist eine Folgeänderung der Neufassung der Präklusionsvorschrift in § 2 Abs. 4 und 5. Insoweit wird auf die Begründung zu Artikel 2 Nr. 2 Buchstabe a1 verwiesen.

#### Zu Nummer 2 Buchstabe g (§ 9)

Es handelt sich um Folgeänderungen der Neufassung des § 2 Abs. 6 und des § 4 Abs. 2a.

#### Zu Nummer 2 Buchstabe h (§ 10)

Die Neufassung des Absatzes 2 geht auf einen Vorschlag des Bundesrates zurück, der in den Sätzen 2 bis 5 modifiziert wird. Die Neufassung dient zum einen der Klarstellung des ursprünglichen gesetzgeberischen Willens gegenüber einer divergierenden Rechtsprechung der Obergerichte, die teilweise annehmen, die verfahrensrechtliche Begünstigung des Absatzes 2 erstrecke sich nicht auch auf Asylbewerberunterkünfte.

Im Hinblick auf die Sätze 2 bis 5 hat der Ausschuß berücksichtigt, daß insbesondere aus verfassungsrechtlichen Gründen (Artikel 19 Abs. 4 GG) dem Dritten einstweiliger Rechtsschutz nicht verwehrt werden kann, wenn ihm neue Tatsachen bekannt werden. § 58 VwGO ist nach herrschender Meinung nicht auf die sogenannten außerordentlichen Rechtsbehelfe wie den Antrag auf Aussetzung der Vollziehung anzuwenden. Wenn abweichend vom Regelfall die Rechtsschutzmöglichkeiten des Dritten eingeschränkt werden, dann ist dies dann vertretbar, wenn der Dritte über seine verbleibenden Rechtsschutzmöglichkeiten ausreichend informiert ist.

#### Zu Nummer 2 Buchstabe i (§ 11)

Die Neufassung des Absatzes 2 und die Einfügung eines neuen Absatzes 2a enthalten die Überleitungsvorschrift für die geänderten Absätze des § 2 zur Präklusion und zum Absehen vom Anzeigeverfahren in bestimmten Fällen.

#### Zu Nummer 2 Buchstabe k (§ 13)

Die Neufassung dieser Überleitungsvorschrift beruht auf den neuen Regelungen zu Befreiungen bei dringendem Wohnbedarf (§ 4 Abs. 1a), zur Abrundungssatzung (§ 4 Abs. 2a) und zu begünstigten Vorhaben im Außenbereich zu Wohnzwecken (§ 4 Abs. 3).

#### Zu Nummer 2 Buchstabe q (§ 19)

Nach Absatz 1 Satz 2 soll die Präklusionsvorschrift des § 2 Abs. 4 und 5 in den neuen Ländern wie in den alten Ländern nur bei Bebauungsplänen zur Anwendung kommen, wenn diese der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen. Lediglich die bisherigen Vorschriften des § 2 Abs. 2 und 3 betreffend die Beschleunigungsmöglichkeiten bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und bei der Auslegung sollen in den neuen Ländern auf alle Bebauungsplanverfahren Anwendung finden.

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

Es handelt sich um eine Folgeänderung des neu eingefügten § 2a BauGB-MaßnahmenG (Bebauungsplan über Vergnügungsstätten).

**Zu Artikel 4 (Änderung des Raumordnungsgesetzes)****Zu Nummer 1a (§ 4)**

Der Ausschuß übernimmt die vom Bundesrat vorgeschlagene, von der Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung redaktionell modifizierte Fassung (Nummer 20 der Stellungnahme).

**Zu Nummer 2 (§ 5)**

Der Ausschuß hält eine Ergänzung der Regierungsvorlage aus den in Teil III Nr. 2 Buchstabe e dargelegten Gründen für erforderlich.

**Zu Nummer 3 (§ 6a)**

Der Ausschuß übernimmt jeweils die vom Bundesrat zu Absatz 2, 3 Nr. 3 und Absatz 9 Satz 3 vorgeschlagenen und von der Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung teilweise modifizierten Änderungen (s. hierzu Teil III Nr. 8).

**Zu Nummer 4 (§ 8)**

Diesbezüglich wird auf Teil IV zu Artikel 4 Nr. 1a verwiesen.

**Zu Artikel 5 (Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes)****Zu Nummer 2 (§§ 8a bis 8c)**

Die Neufassung der §§ 8a bis 8c wurde vom Ausschuß mehrheitlich gebilligt.

**Zu § 8a**

In Absatz 1 Satz 1 wird klargestellt, daß sich die entsprechende Einbeziehung von Elementen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren nach Abwägungsgrundsätzen vollziehen soll (siehe die Begründung auf S. 26 linke Spalte und S. 51 rechte Spalte des Entwurfs) und kein Optimierungsgebot enthält.

Absatz 1 Satz 2 verdeutlicht die für den weiteren Vollzug der Vorschrift wichtige Unterscheidung zwischen Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den Baugrundstücksflächen und im sonstigen Plangebiet.

In Absatz 3 Satz 1 wird klargestellt, daß die Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen grundsätzlich vom Vorhabenträger als Verursacher durchzuführen sind. Absatz 3 Satz 2 erstreckt die Kostentragungspflicht in bestimmten Fällen vom Vorhabenträger auf die Eigentümer der Grundstücke, sofern noch kein Vorhabenträger vorhanden ist.

Zugleich wird klargestellt, daß für eine Ersatzvornahme dann kein Raum ist, wenn die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme auf sonstige Weise gesichert ist, z. B. durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

In Absatz 3 Satz 3 wird klargestellt, daß eine Ersatzvornahme vor dem Eingriff nur zulässig ist, wenn das Baugrundstück auch tatsächlich bebaut werden kann, insbesondere die Erschließung gesichert ist.

Die Vorschrift des Absatzes 4 regelt die Verteilungsmaßstäbe der Kostenerstattung selbständig (siehe Absatz 2 des Entwurfs) und führt die zulässige Grundfläche (siehe § 19 Abs. 2 BauNVO) zusätzlich ein.

Die Vorschrift des Absatzes 5 ermächtigt die Gemeinden, für das gesamte Gemeindegebiet eine Satzung zu erlassen, die die Grundsätze für die Ausgestaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Einzelheiten der Kostenerstattung regelt. Dies soll die Bebauungspläne vor zu detaillierten Festsetzungen entsprechend dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung entlasten.

Die Benehmensregelung wird in Absatz 7 aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung in den Fällen des § 34 BauGB, auf die die Eingriffsregelung nach Absatz 6 nicht anwendbar sein soll, auf die Errichtung von baulichen Anlagen beschränkt und mit einer Präklusion versehen.

**Zu § 8b**

Anstelle der im Regierungsentwurf vorgesehenen, auf fünf Jahre befristeten teilweisen Aussetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in den neuen Ländern, hat der Ausschuß mehrheitlich eine differenzierte Regelung vorgesehen. Danach gilt § 8a unmittelbar in allen Ländern. Die Länder werden aber ermächtigt, für fünf Jahre in bestimmten Umfang abweichende Regelungen vorzunehmen, um den Vollzug langsam an die Neuregelung heranzuführen. Diese abweichenden Regelungen dürfen nicht weiter gehen als die Regelungen des § 8a.

**Zu § 8c**

Die Überleitungsvorschrift stellt in Nummer 1 klar, daß die Regelung des § 8a Abs. 2 auch für Vorhaben in alten Bebauungsplangebieten Anwendung finden soll (siehe die Begründung auf S. 52 linke Spalte des Entwurfs).

**Zu Artikel 6 (Änderung des Abfallgesetzes)**

Die vom Umweltausschuß mehrheitlich angenommenen Änderungsanträge zu Artikel 6 werden vom Ausschuß unverändert übernommen.

**Zu Nummer 1 (§ 7)**

In Absatz 1 Satz 2 ist die Anwendbarkeit des § 6 klarzustellen. Auf die Aufzählung des § 11 Abs. 3 und des § 13 kann verzichtet werden. Die Änderung des Absatzes 1 Satz 2 entspricht einem Vorschlag der Bundesregierung in der Gegenäußerung zu Nummer 26 a der Stellungnahme des Bundesrates. Auf die entsprechenden Ausführungen in Drucksache 12/4208 wird verwiesen.

Die Änderungen in Absatz 3 Satz 1 Nr. 1 und 2 dienen der Klarstellung des Gewollten, wie dies vom Bundesrat in seiner Stellungnahme Nummer 26 b vorgeschlagen wird.

**Zu Nummer 3 (§ 7 b)**

Die Streichung ist aus redaktionellen Gründen erforderlich und entspricht einem Vorschlag der Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung zu Nummer 26 a der Stellungnahme des Bundesrates.

**Zu Nummer 4 (§ 8)**

Durch die Ergänzung „in Satz 3“ wird ein Versehen berichtigt.

**Zu Artikel 6 a (Übergangsvorschrift)**

Eine Übergangsvorschrift für begonnene und weit fortgeschrittene Verfahren ist unter Beschleunigungsaspekten unverzichtbar. Die Ergänzung entspricht Nummer 28 der Stellungnahme des Bundesrates, der die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung zugestimmt hat.

**Zu Artikel 7 (Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes)**

Die vom Unterausschuß mehrheitlich angenommenen Änderungsanträge zu Artikel 7 werden vom Ausschuß unverändert übernommen.

**Zu Nummer 1 (§ 4)**

Durch die Neufassung des Absatzes 1 Satz 1 wird sichergestellt, daß ortsfeste Abfallentsorgungsanlagen unbeschadet ihrer Umweltauswirkungen genehmigungsbedürftig bleiben.

Die Ergänzung des Absatzes 1 Satz 3 um einen neuen Halbsatz ist erforderlich, um einen flexiblen Übergang von individuellen Zulassungen auf generelle Zulassungen (Bauartzulassungen) tatsächlich zu gewährleisten. Ohne die Ergänzung würde die in § 33 Abs. 1 Nr. 1 vorgesehene sogenannte freiwillige Bauartzulassung keine Bedeutung erlangen (vgl. Nummer 29 der Stellungnahme des Bundesrates, der die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung zugestimmt hat).

**Zu Nummer 1 a (§ 8)**

Die Neufassung der Regelung stellt in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung die an eine vorläufige positive Gesamtbeurteilung zu stellenden Anforderungen klar. Ebenso werden die Voraussetzungen klargestellt, unter denen die Bindungswirkung der vorläufigen Gesamtbeurteilung entfällt. Insgesamt dienen die Klarstellungen der Vermeidung von Mißverständnissen in der Praxis, die zu Verfahrensverzögerungen führen können.

**Zu Nummer 4 (§ 15)**

Mit der empfohlenen Fassung des Absatzes 2 soll Auslegungsschwierigkeiten vorgebeugt werden, die sich daraus ergeben könnten, daß im Regierungsentwurf zum einen auf Emissionen und zum anderen auf Wirkungen abgestellt wird.

Die vorgeschlagene Änderung greift das Ziel des Gesetzentwurfs auf und sieht ein Absehen von der öffentlichen Bekanntmachung vor, wenn bei einer Gesamtbetrachtung die Schutzziele des § 1 nicht ernsthaft berührt sind. Dabei wird der Wortlaut des § 8 Abs. 2 der 9. BImSchV teilweise aufgegriffen, was die Handhabung der Vorschrift in der Praxis stark erleichtern wird. Zugleich wird damit weitgehend eine Gleichbehandlung von Änderungen nach § 15 und Änderungen im laufenden Verfahren sichergestellt.

**Zu Nummer 5 a (§ 19)**

Der Hinweis in Absatz 1 Satz 2 ist durch die Änderung zu § 4 notwendig geworden. Es muß klargestellt werden, daß Abfallentsorgungsanlagen auch im vereinfachten Verfahren genehmigt werden können.

**Zu Nummer 6 (§ 23 a/§ 23)**

Die Änderung entspricht einer Empfehlung des Bundesrates, der die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung zu Nummer 33 mit einer klarstellenden Formulierung zugestimmt hat.

**Zu Nummer 7 (§ 33)**

Durch die Änderung in Absatz 1 Nr. 1 wird der Wortlaut richtiggestellt. Die Änderung des Absatzes 1 entspricht einem Vorschlag des Bundesrates in Nummer 35 seiner Stellungnahme, dem die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung mit einer klarstellenden Formulierung zugestimmt hat.

Auch die Änderung des Absatzes 2 entspricht einer Empfehlung des Bundesrates, der die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung zu Nummer 36 mit einer klarstellenden Formulierung zugestimmt hat.

*Zu Nummer 8 (§ 62)*

§ 62 erklärt bestimmte Verstöße gegen Pflichten nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz und nach den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnungen zu Ordnungswidrigkeiten. Es handelt sich hier um eine Folgeänderung zur Änderung des Rechts der Bauartzulassung in Nummer 6 des Regierungsentwurfs.

*Zu Nummer 9 (§ 67)*

Um Übergangsprobleme hinsichtlich der rechtlichen Behandlung von Abfallentsorgungsanlagen auszuschließen, ist ergänzend zu der Regelung durch Artikel 6a auch eine Regelung in § 67 erforderlich. Die Vorschrift soll sicherstellen, daß Anlagen, die künftig zulassungsrechtlich dem Bundes-Immissionsschutzgesetz unterfallen, aber noch nach dem Abfallgesetz genehmigt oder planfestgestellt wurden, insoweit Bestandsschutz genießen, im übrigen aber dem Regime des Bundes-Immissionsschutzgesetzes unterstellt werden. Die Ergänzung des § 67 entspricht einem Vorschlag der Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung zu Nummer 28 der Stellungnahme des Bundesrates.

**Zu Artikel 8** (Änderung der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen [4. BImSchV])

Die vom Umweltausschuß mehrheitlich angenommenen Änderungsanträge zu Artikel 8 wurden vom Ausschuß unverändert übernommen.

*Zu Nummer 3 (Nummer 8.4)*

Die Anpassung im Gesetzentwurf an die Änderungen des Abfallgesetzes reicht nicht aus, da hiernach Anlagen zur Abfallaufbereitung mit einer Stundenleistung von weniger als 10 Tonnen (das entspricht einer Jahresleistung von über 80 000 Tonnen) überhaupt nicht genehmigungsbedürftig wären.

*Zu Nummer 4a (Nummer 8.7)*

Für mobile Bodenbehandlungsanlagen, bei denen den Umständen nach nicht zu erwarten ist, daß sie länger als sechs Monate an demselben Ort betrieben werden, erscheint die immissionsschutzrechtliche Genehmigungsbedürftigkeit nach den Erfahrungen in der Praxis weder erforderlich noch sachgerecht.

Bonn, den 11. Februar 1993

**Peter Conradi**      **Peter Götz**  
Berichterstatter

Durch die vorgeschlagene Streichung wird der Grundsatz des § 1 Abs. 1 Satz 1 der 4. BImSchV wieder hergestellt.

**Zu Artikel 10** (Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung)*Zu Nummer 01 (§ 2)*

Die Regelung geht mit Änderungen auf einen Vorschlag des Bundesrates zurück. Es wird klargestellt, daß der Anwendungsbereich des UVPG auf Bebauungspläne und andere Satzungen nach dem Baugesetzbuch oder Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch für konkrete UVP-pflichtige Vorhaben eingeschränkt ist. Auf diese Bebauungspläne oder Satzungen soll Absatz 1 Satz 1 bis 3 anwendbar sein. Die allgemeine Verwaltungsvorschrift nach § 20 Nr. 1 soll insoweit auch diese Bebauungspläne und Satzungen einbeziehen können. Diese Neufassung steht in engem Zusammenhang mit der Neufassung des § 17. Für diejenigen Bebauungspläne und Satzungen, die eine Zulassungsentscheidung nicht ersetzen, sondern ihr vorgelagert sind, wird klargestellt, daß — wie in anderen vorgelagerten Verfahren (vgl. §§ 15, 16) — die Prüfung der Umweltverträglichkeit entsprechend dem Planungsstand zu erfolgen hat; ebenso ist die Prüfung im nachfolgenden Zulassungsverfahren auf zusätzliche oder andere Umweltauswirkungen des Vorhabens zu beschränken, um Doppelprüfungen zu vermeiden.

*Zu Nummer 1a (§ 17)*

Diesbezüglich wird auf Teil IV zu Artikel 10 Nr. 01 verwiesen.

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

Zur Neufassung von Artikel 11 Satz 1 Nr. 1 betreffend das Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO gegen Satzungen nach dem Baugesetzbuch und dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch wird auf Teil III Nr. 1 verwiesen.

**Zu Artikel 11a** (Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung)

Diesbezüglich wird auf Teil III Nr. 13 verwiesen.

SPD-BUNDESTAGSFRAKTION  
Arbeitsgruppe Raumordnung,  
Bauwesen und Städtebau

4. Februar 1993

**Antrag Nr. 5 zum Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz)**

**hier: Erhöhte Grundsteuer auf baureife unbebaute Grundstücke**

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau möge beschließen:

I. Der Ausschuß stellt fest:

Angesichts der drängenden Probleme auf dem Wohnungs- und Baulandmarkt ist es dringend erforderlich, für eine vermehrte Baulandbereitstellung zu sorgen. Nach dem Bericht der von der Bundesregierung eingesetzten Bund-Länder-Kommission „Wohnbauland“ vom 3. Juli 1991 sollte die Mobilisierung bestehender Baurechte auch durch die Änderung steuerrechtlicher Vorschriften verbessert werden. Der vorliegende Entwurf des Investitionserleichterungs- und Baulandgesetz wird diesem Anspruch nicht gerecht.

II. Der Ausschuß beschließt:

Nach Artikel 4 werden folgende Artikel 4 a und 4 b eingefügt:

**Artikel 4 a**

**Änderung des Bewertungsgesetzes**

Das Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Steueränderungsgesetzes vom 25. Februar 1992 (BGBl. I S. 297), wird wie folgt geändert:

1. In § 19 Abs. 3 Nr. 1 Buchstabe a werden in der Klammer die Worte „§§ 72, 74 und 75“ durch die Worte „§§ 72 bis 75“ ersetzt.
2. § 73 Abs. 2 wird wie folgt geändert:
  - a) Satz 1 wird durch folgende Sätze ersetzt:
 

„Baureife Grundstücke sind unbebaute Grundstücke, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaubar sind. Bürgerlich-rechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich. Der sofortigen Bebaubarkeit stehen nicht entgegen Gebäude im Sinne des § 72 Abs. 2 und auf Dauer nicht benutzbare Bauwerke.“
  - b) Der bisherige Satz 2 wird gestrichen.

- c) Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 angefügt:
 

„(3) Als baureife Grundstücke gelten auch Grundstücke, die nicht in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt sind, die jedoch in einem Gebiet im Sinne des § 34 Baugesetzbuch gelegen sind.“

- d) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 angefügt:
 

„(4) Zu den baureifen Grundstücken gehören nicht Grundstücke, die für den Gemeindebedarf vorgesehen sind.“

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

„(5) Die Gemeinden teilen den Finanzämtern zum jeweiligen Feststellungszeitpunkt die unbebauten Grundstücke mit, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaubar sind.“

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

„(6) Die Gemeinden teilen den Finanzämtern zum jeweiligen Feststellungszeitpunkt die bebauten Grundstücke mit, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaubar sind.“

**Artikel 4 b**

**Änderung des Grundsteuergesetzes**

Das Grundsteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 (BGBl. II S. 889, 986), wird wie folgt geändert:

1. § 15 Abs. 2 wird wie folgt ergänzt:
 

„3. für unbebaute baureife Grundstücke im Sinne des § 73 Bewertungsgesetz 10 vom Tausend.“
2. § 25 Abs. 4 erhält folgende Fassung:
 

„(4) Der Hebesatz muß für die in einer Gemeinde liegenden Betriebe der Land- und Forstwirtschaft einheitlich sein.

Für die in einer Gemeinde liegenden Grundstücke kann für den Hebesatz nach folgenden Zonen unterschieden werden:

  1. Wohngrundstücke, gemischtgenutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke im Sinne des § 75 Abs. 2, 4, 5, 6 und 7 des Bewertungsgesetzes innerhalb von Wohn-, Misch- und Kerngebieten im Sinne des § 1

- Abs. 2 Nr. 1 bis 7 und der §§ 2 bis 7 der Baunutzungsverordnung sowie innerhalb von Sondergebieten im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 10 sowie der §§ 10 und 11 der Baunutzungsverordnung;
2. Wohngrundstücke, gemischtgenutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke im Sinne des § 75 Abs. 2, 4, 5, 6 und 7 des Bewertungsgesetzes innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 8 und 9 sowie der §§ 8 und 9 der Baunutzungsverordnung;
  3. Geschäftsgrundstücke im Sinne des § 75 Abs. 3 des Bewertungsgesetzes innerhalb von Wohn-, Misch- und Kerngebieten im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 1 bis 7 und der §§ 2 bis 7 der Baunutzungsverordnung sowie innerhalb von sonstigen Sondergebieten im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung;
  4. Geschäftsgrundstücke im Sinne des § 75 Abs. 3 des Bewertungsgesetzes innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 8 und 9 sowie der §§ 8 und 9 der Baunutzungsverordnung;
  5. unbebaute baureife Grundstücke im Sinne des § 73 des Bewertungsgesetzes innerhalb von Wohn-, Misch- und Kerngebieten im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 1 bis 7 sowie der §§ 2 bis 7 der Baunutzungsverordnung;
  6. unbebaute baureife Grundstücke im Sinne des § 73 des Bewertungsgesetzes innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 8 und 9 sowie der §§ 8 und 9 der Baunutzungsverordnung;
  7. unbebaute Grundstücke im Sinne des § 72 des Bewertungsgesetzes innerhalb von Wohn-, Misch- und Kerngebieten im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 1 bis 7 sowie der §§ 2 bis 7 der Baunutzungsverordnung;
  8. unbebaute Grundstücke im Sinne des § 72 des Bewertungsgesetzes innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 8 und 9 sowie der §§ 8 und 9 der Baunutzungsverordnung sowie innerhalb von Sondergebieten im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 10 und der §§ 10 und 11 der Baunutzungsverordnung.

Eine generelle oder partielle Zusammenlegung der einzelnen Zonen zum Zweck der Festsetzung eines gleichen Hebesatzes durch die Gemeinden ist zulässig. Wird das Gebiet von Gemeinden geändert, so kann die Landesregierung oder die von ihr bestimmte Stelle für die von der Änderung betroffenen Gebietsteile auf unbestimmte Zeit verschiedene Hebesätze zulassen.“

## Begründung

Nach dem Bericht der von der Bundesregierung eingesetzten Bund-Länder-Kommission „Wohnbauland“ vom 3. Juli 1991 sollte die Mobilisierung bestehender Baurechte auch durch die Änderung steuerrechtlicher Vorschriften verbessert werden. Dabei wurde insbesondere das „zonierte Satzungsrecht“ als geeignetes Instrument angesehen, dringend erforderliches Bauland zu mobilisieren.

Das Zurückhalten von unbebauten baureifen Grundstücken soll durch den erhöhten steuerlichen Druck unattraktiv gemacht werden. So wird erreicht, daß diese Grundstücke in größerer Zahl, schneller und

damit auch preiswerter als bisher für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen bzw. Gewerbe- und Industrieflächen einer Nutzung zugeführt werden.

Mit der Einführung eines zonierten Satzungsrechts im Grundsteuerrecht, das sich sowohl an den im Bewertungsgesetz festgelegten Grundstücksarten als auch an den in der Baunutzungsverordnung bestimmten Baugebietsarten ausrichtet, wird den Städten und Gemeinden die Möglichkeit gegeben, den Hebesatz nach der Nutzung und den jeweiligen wohnungsbau-, städteplanerischen und ökologischen Erfordernissen differenziert festzusetzen.

SPD-BUNDESTAGSFRAKTION  
Arbeitsgruppe Raumordnung,  
Bauwesen und Städtebau

4. Februar 1993

**Antrag Nr. 6 zum Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz)**

**hier: Grunderwerbsteuerbefreiung bei freiwilliger Umlegung und städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen**

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau möge beschließen:

Nach Artikel 4 b — neu — wird folgender Artikel 4 c eingefügt:

**„Artikel 4 c**

**Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes**

Das Grunderwerbsteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 1983 (BGBl. I S. 1777), geändert durch Artikel 16 Gesetz zum Vertrag vom 18. Mai 1990 über die Schaffung einer Währungs-, Wirtschafts- und Sozialunion zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Deutschen Demokratischen Republik vom 25. Juni 1990 (BGBl. II S. 518), Anlage I Kapitel IV Sachgebiet B Abschnitt II Nr. 31 Einigungsvertrag vom 31. August 1990 (BGBl. II S. 889, 988) und Steueränderungsgesetz 1991 vom

24. Juni 1991 (BGBl. I S. 1322) wird wie folgt geändert:

§ 1 Abs. 1 Nr. 3 Buchstabe b erhält folgende Fassung:

„b) der Übergang des Eigentums im Umlegungsverfahren und bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch in seiner jeweils geltenden Fassung, wenn der neue Eigentümer im Umlegungsverfahren oder bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme als Eigentümer eines im Umlegungsgebiet oder im städtebaulichen Entwicklungsgebiet gelegenen Grundstücks beteiligt ist, dem Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch gleichgestellt sind Verfahren freiwilliger Umlegung aufgrund öffentlich-rechtlicher Verträge mit der jeweiligen Gebietskörperschaft;“.

**Begründung**

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ist der Auffassung, daß Grundstücksübergänge bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen und bei freiwilligen Umlegungen nicht der Grunderwerbsteuerpflicht zu unterwerfen sind. Sowohl die Entwicklungsmaßnahme als auch die freiwillige Umlegung dienen dazu, Grundstücke für eine Bebauung zu mobilisie-

ren. Im Rahmen beider Maßnahmen kommt es derzeit zu Grunderwerbsteuerpflichtigen Vorgängen, die von einer Besteuerung ausgenommen werden sollten. Die verschiedenen An- und Verkaufsgeschäfte dienen lediglich der Umsetzung der jeweiligen Maßnahme und der Herstellung der Bebaubarkeit, vom wirtschaftlichen Ergebnis findet kein Grunderwerb statt.

