

## **Bericht**

**des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (18. Ausschuß)**

**zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung**  
**– Drucksache 13/6392 –**

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

**zu dem Antrag der Abgeordneten Helmut Wilhelm (Amberg),**  
**Franziska Eichstädt-Bohlig und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**  
**– Drucksache 13/6384 –**

**Für ein soziales und ökologisches Städtebau- und Raumordnungsrecht**

**zu der Unterrichtung durch die Bundesregierung**  
**– Drucksachen 13/5489, 13/5655 Nr. 4 –**

**Bericht zu den Ergebnissen der Rechtstatsachen- und Wirkungsforschung**  
**bezüglich der neuen und geänderten städtebaulichen Vorschriften**

**Bericht der Abgeordneten Walter Schöler, Peter Götz, Josef Hollerith,**  
**Gabriele Iwersen, Hans-Wilhelm Pesch und Hildebrecht Braun (Augsburg)**

### **I. Allgemeines**

#### **1. Ausschußüberweisung**

Der Deutsche Bundestag hat den Entwurf eines Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 – BauROG – Drucksache 13/6392 – in seiner 145. Sitzung am 5. Dezember 1996 in erster Lesung beraten und an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städte-

bau zur federführenden Beratung sowie an den Sportausschuß, den Rechtsausschuß, den Ausschuß für Wirtschaft, den Ausschuß für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, den Ausschuß für Verkehr, den Ausschuß für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, den Ausschuß für Post und Telekommunikation sowie an den Ausschuß für Fremdenverkehr und Tourismus zur Mitberatung überwiesen.

In derselben Sitzung hat der Bundestag auch den Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN in Drucksache 13/6384 beraten und an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur federführenden Beratung sowie an den Innenausschuß, den Finanzausschuß, den Ausschuß für Arbeit und Sozialordnung, den Ausschuß für Verkehr, den Ausschuß für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit sowie an den Ausschuß für Fremdenverkehr und Tourismus zur Mitberatung überwiesen.

Der Bericht der Drucksache 13/5489 wurde gemäß § 80 Abs. 3 GO-BT mit Drucksache 13/5655 Nr. 4 an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur federführenden Beratung und an den Rechtsausschuß sowie an den Ausschuß für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit zur Mitberatung überwiesen.

## 2. Forschung und Planspiel

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat sich bereits vor der Ausschußüberweisung und vor dem Beginn der eigentlichen Ausschußberatungen mit diesem Gesetzesvorhaben befaßt. Er wurde laufend über die Ergebnisse der vom BMBau entsprechend dem Bundestagsbeschluß vom 12. Februar 1993 (BT-Drucksache 12/4317) in Auftrag gegebenen Rechtstatsachenuntersuchungen und Gutachten informiert. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen – einschließlich des Berichts der vom zuständigen Bundesminister eingesetzten unabhängigen Expertenkommission zur Novellierung des BauGB – sind im Bericht in Drucksache 13/5489 zusammengefaßt. Dieser Bericht war für den federführenden Ausschuß eine wichtige Grundlage für die Beratung der neuen städtebaurechtlichen Vorschriften.

Ein weiterer wichtiger Beitrag zur Vorbereitung des städtebaurechtlichen Teils der Novelle war für den Ausschuß das in seiner Sitzung am 15. Januar 1997 in Sankt Augustin vom Deutschen Institut für Urbanistik in Verbindung mit der Forschungsgruppe Stadt und Dorf präsentierte Planspiel zum Baugesetzbuch.

An dem Planspiel haben die folgenden Städte und Kreise teilgenommen:

### Großstädte:

- Karlsruhe, Baden-Württemberg
- Leipzig, Sachsen

### Mittelstädte:

- Flensburg, Schleswig-Holstein
- Sankt Augustin, Nordrhein-Westfalen

### Kleinstädte:

- Bad Zwischenahn, Niedersachsen
- Schopfheim, Baden-Württemberg

### Landkreise:

- Dahme-Spreewald, Brandenburg
- Nordfriesland, Schleswig-Holstein.

Die Auswahl der Planspielteilnehmer erfolgte im Einvernehmen mit den kommunalen Spitzenverbänden.

Dabei ging es darum, anhand von 57 konkreten Fallbeispielen aus der Verwaltungspraxis zu überprüfen, ob die neuen Regelungen für das BauGB – die Neuregelung des ROG blieb hier ausgeklammert – auf das beabsichtigte Ziel ausgerichtet sind, ob die vorgesehenen Maßnahmen geeignet sind, dieses Ziel zu erreichen, ob die Gesetzesformulierungen eindeutig und verständlich sind, ob die vorgesehenen Verfahren praktikabel sind und ob nicht alternative Lösungen zielführender sind.

Die Planspielergebnisse wurden in folgenden sechs Themenfeldern präsentiert:

### – Fortentwicklung des „Baurechtskompromisses“:

Die Verankerung des Verhältnisses von Eingriffsregelung zur Bauleitplanung in den rechtlich einschlägigen Teilen des BauGB wurde von den Planspielern positiv gewertet. Parallele oder zusätzliche Regelungen im BNatSchG sowie Verweisungen zwischen BauGB und BNatSchG seien auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Die Planspieler begrüßten, daß die Minderungs- bzw. Ausgleichspflicht – wie schon bisher – eindeutig dem planungsrechtlichen Abwägungsgebot unterstellt und klargestellt wird, daß die Ausgleichspflicht auf die auf Grund der Bauleitplanung zusätzlich zu erwartenden Beeinträchtigungen begrenzt ist. Die Möglichkeit, in der Flächennutzungsplanung Flächen für Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort der Beeinträchtigung darzustellen, wurde als wichtige Weiterentwicklung der derzeitigen Rechtslage einhellig positiv gewertet. Die Möglichkeit, auch außerhalb der Eingriffsbebauungspläne Flächen für den Ausgleich den Eingriffsflächen zuzuordnen, wurde als Erweiterung des kommunalen Handlungsspielraumes ebenfalls eindeutig positiv bewertet. Diese Neuregelungen ermöglichen nach Ansicht der Planspieler eine räumlich und zeitlich differenzierte Abarbeitung der Ausgleichsproblematik.

Überwiegend positiv wurden auch die Einbeziehung der landesnaturrechtlichen Ersatzmaßnahmen in die Flächen oder Maßnahmen für den Ausgleich und der Verzicht auf die Unterscheidung zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gewertet.

### – Wegfall der Teilungsgenehmigung

Die Planspieler sprachen sich übereinstimmend gegen die Abschaffung der Teilungsgenehmigung aus. Sie halten nach wie vor die Genehmigung der Grundstücksteilung für erforderlich, und zwar im unbelasteten Innenbereich und insbesondere im Planbereich und im Außenbereich. Nach ihrer Ansicht verursacht die Teilungsgenehmigung nur einen geringen Verwaltungsaufwand, demgegenüber der große Nutzen für die Gemeinde eindeutig überwiegt.

- Verfahren zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen:

Was die Abschaffung der Anzeige- und Genehmigungspflicht für aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne betrifft, war das Votum der Planspieler uneinheitlich. Gegen die Abschaffung sprachen sich St. Augustin und die beiden Landkreise aus. Von den übrigen Planspielern kam ein positives Votum. Dabei bezogen sich die Großstädte auf ihre eigene Verwaltungspraxis. Für kleine Gemeinden könnte die Anzeige- oder Genehmigungspflicht danach weiter sinnvoll sein.

Die Planspieler begrüßten übereinstimmend die Neuregelung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Lediglich der Landkreis Nordfriesland hatte Bedenken hinsichtlich der Monatsfrist. Was die Regelungen der Bürgerbeteiligung betrifft, begrüßten die Planspieler, daß der Regierungsentwurf die bisherigen Regelungen des Baugesetzbuchs im wesentlichen bestätigt und die im Maßnahmengesetz zum BauGB geregelten Einschränkungen nicht übernimmt.

Die Neuregelung der grenzüberschreitenden Unterrichtung wurde von den Planspielern begrüßt. Die Beteiligung für die Träger öffentlicher Belange in Nachbarstaaten muß nach Ansicht der Planspieler über die dort zu beteiligenden Nachbargemeinden erfolgen.

Was die Möglichkeit der vorgezogenen Bekanntmachung des Bebauungsplans betrifft, wollen die Planspielgemeinden daran festhalten.

Dagegen wurde die Neuregelung des vereinfachten Verfahrens im Grundsatz von allen Planspielern begrüßt.

- Erleichterte Befreiungen, Abschaffung des § 34 Abs. 3 BauGB und Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens

Die Regelung, wonach Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans nicht mehr nur in Einzelfällen zulässig sein sollen, wurde überwiegend begrüßt. Abgelehnt wurde diese Regelung durch die Planspieler aus St. Augustin und den Landkreis Dahme-Spreewald. Auch die Vertreter des Landkreises Nordfriesland äußerten sich eher ablehnend.

Auch bezüglich der Abschaffung des Zulässigkeitstatbestandes in § 34 Abs. 3 BauGB war das Votum der Planspieler uneinheitlich. Dafür sprachen sich St. Augustin, Karlsruhe sowie Schopfheim und der Landkreis Nordfriesland aus, dagegen Bad Zwischenahn, Flensburg und der Landkreis Dahme-Spreewald. Leipzig verzichtete auf ein Votum mangels einschlägiger Erfahrung.

Die Neuregelung, wonach das Einvernehmen der Gemeinde künftig durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden können soll, wenn die Gemeinde das Einvernehmen rechtswidrig versagt hat, wurde von den Planspielern abgelehnt.

- Vorhaben im Außenbereich sowie Satzungen im Außenbereich und am Siedlungsrand:

Die Planspieler lehnten die zusätzliche Privilegierung von Vorhaben, die der gartenbaulichen Erzeugung dienen, übereinstimmend ab.

Einigkeit bestand darüber, daß die Umnutzung ehemals land- oder forstwirtschaftlich genutzter Gebäude für den ländlichen Raum bzw. Räume ohne Siedlungsdruck möglich sein muß, und daß die Umnutzung in den Verdichtungsräumen und Ordnungsräumen für Fremdenverkehr nicht wünschenswert ist. Auch im übrigen nahmen die Planspieler hinsichtlich der einzelnen Tatbestandsmerkmale der beabsichtigten Regelung eine differenzierte Beurteilung vor.

Das Vorhaben, anstelle der Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB und der erweiterten Abrundungssatzung nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnG eine Ergänzungssatzung in Zusammenführung beider Abrundungssatzungen in das Dauerrecht zu übernehmen, wurde im Grundsatz überwiegend begrüßt. Auch die Übernahme der Außenbereichssatzung nach § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnG in § 35 Abs. 4 wurde von allen Planspielerteilnehmern befürwortet.

- Erleichterung von Nutzungsmischung und Nutzungsdichte nach der BauNVO:

Die Planspieler haben sich mit fünf zu drei Stimmen grundsätzlich gegen die Novellierung der BauNVO ausgesprochen.

Für den Fall einer Novellierung haben sie die Zulässigkeit des Wohnens im Kerngebiet uneingeschränkt begrüßt.

Die Umwandlung der Obergrenzen des § 17 BauNVO in Orientierungswerte wird von einem Teil der Planspieler abgelehnt, von den übrigen differenziert beurteilt. Nur die Stadt Schopfheim spricht sich uneingeschränkt dafür aus. Was die im Regierungsentwurf nicht mehr enthaltene Abschaffung des Reinen Wohngebiets betrifft, war das Votum der Planspieler gespalten.

Die näheren Einzelheiten ergeben sich aus dem Protokoll der 47. Sitzung des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und aus den Materialien 1/97 des Deutschen Instituts für Urbanistik: Planspiel „BauBG-Novelle 1997“, Ergebnisse des Praxistests und Text des Regierungsentwurfs.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat die Ergebnisse des Planspiels in die Einzelberatungen einbezogen. Einige Änderungen wie z.B. die Streichung von Artikel 3 gehen auf Anregungen im Planspiel zurück. Im einzelnen wird auf die Darstellungen in den Teilen III und IV verwiesen.

### 3. Öffentliche Anhörung

Am 29. Januar 1997 hat der Ausschuß eine eintägige öffentliche Anhörung von Sachverständigen – Einzelpersonen und Verbänden – durchgeführt.

Folgende Einzelpersonen – Wissenschaftler und Praktiker – nahmen schriftlich und mündlich Stellung:

- Prof. Dr. Otto Schlichter, Vizepräsident des Bundesverwaltungsgerichts a. D.
- Prof. Dr. Rudolf Schäfer, Forschungsgruppe Stadt und Dorf
- LBD Jörn Walter, Planungsamtsleiter, Dresden
- Dipl.-Ing. Lutz Rupprecht, Stadtbaurat, Münster
- Dr.-Ing. Otto Flagge, Stadtbaurat, Kiel
- Bürgermeister Klaus Fleck, Schopfheim
- Dr. Gottfried Schmitz, Verbandsdirektor des Raumordnungsverbandes Rhein-Neckar a. D.
- Dr. Ulrich Höhnberg, MR, Stv. Leiter der Sektion „Konzeption und Verfahren“ der ARL
- Prof. Dr. h.c. Hans Kistenmacher, Universität Kaiserslautern
- Günter Halama, Richter am Bundesverwaltungsgericht

Was die Anhörung der Verbände betrifft, wählte der Ausschuß aus Gründen der Praktikabilität ein gespaltenes Verfahren:

Alle in Frage kommenden Verbände wurden um Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme gebeten, aber nur folgende Verbände wurden zur Anhörung eingeladen und haben einen Vertreter entsandt:

- Deutscher Städtetag DStT
- Deutscher Städte- und Gemeindebund DStGB
- Deutscher Landkreistag DLT
- Bund Deutscher Architekten BDA und
- Informationskreis für Raumplanung IfR e.V., zugleich für
- Bund Deutscher Landschaftsarchitekten BDLA
- Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung – Landschaftsbau (FLL)
- Feministische Organisation von Planerinnen und Architektinnen (FOPA)
- Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL)
- Bundesarchitektenkammer BAK
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland BUND
- Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen e.V. BFW
- Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen GdW,
- Bundesvereinigung der Landesentwicklungsgesellschaften und Heimstätten e.V. – BLEGH
- Deutscher Bauernverband e.V. DBV
- Deutscher Industrie- und Handelstag DIHT
- Deutsches Volksheimstättenwerk e.V. VHW
- Deutscher Siedlerbund e.V. – Gesamtverband für Kleinsiedlung und Eigenheim e.V. – DSiedB

- Zentralverband der deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. – ZDHW

Darüber hinaus haben folgende Verbände und Institute den Fragenkatalog vor der Anhörung schriftlich beantwortet:

- Bund Deutscher Verwaltungsrichter und Verwaltungsrichterinnen BDVR
- Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften BLG
- Bundesnotarkammer BNK
- Naturschutzbund Deutschland NaBu
- Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft KTBL
- Evangelische Kirche in Deutschland EKD
- Akademie für Raumforschung und Landesplanung – ARL
- Zentralverband des Deutschen Handwerks ZDH
- Hauptverband des Deutschen Einzelhandels HDE
- Deutsches Institut für Urbanistik DIFU
- Bundesverband Steine und Erden S+E
- Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels e.V. BAG
- Institut Wohnen und Umwelt IWU
- Bundesverband für landwirtschaftliche Wildhaltung e.V. BLW
- Deutsche Gesellschaft für Agrarrecht DGAR
- Allgemeiner Behindertenverband ABiD

Alle diese schriftlichen Stellungnahmen, die beim Ausschuß bis zum 21. Januar 1997 eingegangen waren, wurden in einer Auswertung erfaßt, die rechtzeitig zur Anhörung in Ausschußdrucksache Nummer 92 vorlag.

Der Fragenkatalog des Ausschusses wurde von den Sachverständigen differenziert beantwortet.

- Die im Regierungsentwurf vorgesehene Integration umweltschützender Belange in das Baugesetzbuch wurde mit deutlicher Mehrheit begrüßt. Zur Begründung wurde u. a. darauf hingewiesen, daß diese Regelung der Staatszielbestimmung Umweltschutz im neuen Artikel 20 a GG an der für das Baugeschehen richtigen Stelle Rechnung trägt. Die wenigen Ablehnungen wurden damit begründet, daß der Umweltschutz in § 1 a nicht ausreichend berücksichtigt sei, daß dem Umweltschutz besser gedient wäre, wenn die Eingriffsregelung im BNatSchG bliebe (IWU), aber auch damit, daß das BauGB zu stark ökologisiert würde (DIHT und ZDH).

Die Verankerung eines Optimierungsgebotes für ökologische Belange wurde ganz überwiegend abgelehnt.

Die vorgesehene Fortentwicklung der planerischen Eingriffsregelung wurde überwiegend positiv beurteilt. Dies gilt insbesondere auch für die räumliche und zeitliche Abkopplung von Eingriff und Ausgleich im Sinne eines „Ökokontos“.

- Ob Kostenvorteile für den Bauherm entstehen, wurde uneinheitlich beurteilt. Einerseits wurde die Gefahr einer Annäherung an den Vollaussgleich mit erhöhten Kosten gesehen, andererseits wurde aber mehrheitlich auf die kostengünstigen Ausgleichsflächen außerhalb der Baugebiete und damit auf in aller Regel eintretende Kostenvorteile für die Bauherren hingewiesen. Die Einbeziehung der Umweltverträglichkeitsprüfung in den Katalog der abzuwägenden Belange wurde fast ausnahmslos befürwortet. Auch eine flankierende Regelung zur Sicherung von nach der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Gemeinschaft geschützten Gebiete im Rahmen der Bebauungsplanung wurde überwiegend befürwortet. Dies gilt auch für die Möglichkeit, Angebote für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem Raumordnungsplan vorzusehen, was die Schaffung eines übergreifenden Vernetzungssystems von Freiflächen erleichtern würde.
- Die beabsichtigte Freistellung von aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplänen von der Anzeige- und Genehmigungspflicht war in der Anhörung umstritten. Während die Freistellung einerseits als Kernpunkt der Novelle bezeichnet wurde oder lediglich eine Übergangsregelung für die neuen Länder gefordert wurde, wurden andererseits ein Verlust an Rechtssicherheit, eine Schwächung des Naturschutzes sowie schädliche Planungen befürchtet. Es wurde auch darauf hingewiesen, daß der Flächennutzungsplan viele Probleme für das nachfolgende Bebauungsplan-Verfahren offen lasse.
  - Auch der vorgeschlagene Wegfall der Teilungsgenehmigung wird unterschiedlich beurteilt. Insbesondere von den Vertretern der Städte und von Fremdenverkehrsgemeinden wurde die Beibehaltung der Teilungsgenehmigung unter Hinweis auf die frühzeitige Information der Kommunen allgemein für erforderlich gehalten. Darüber hinaus wurde die Teilungsgenehmigung in Bebauungsplangebieten zur Sicherung der Bauleitplanung für unverzichtbar erachtet. Berufs- und Wirtschaftsverbände und unabhängige Experten begrüßten dagegen die Abschaffung der Teilungsgenehmigung als gelungenen Schritt der Entbürokratisierung.
  - Was das gemeindliche Vorkaufsrecht betrifft, sprach sich der Deutsche Städtetag klar für eine Ausweitung aus. Im übrigen wurde die Regelung im Regierungsentwurf überwiegend befürwortet. Ob diese zu einer Reduzierung der Baulandpreise beitragen kann, wurde uneinheitlich beurteilt. Der Verfahrens- und Verwaltungsaufwand der vorgeschlagenen Regelung wurde überwiegend als angemessen eingeschätzt.
  - Eingehend wurden in der Anhörung auch die Änderungen für den Außenbereich behandelt. Trotz allgemeinem Verständnis für die Probleme des Strukturwandels in der Landwirtschaft und im ländlichen Raum wurden die erweiterten Möglichkeiten einer Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude und die hierzu vorgesehene Frist unterschiedlich beurteilt. Die Erweiterung der zulässigen Umnutzung von Außenbereichsvorhaben wird von verschiedenen Verbänden – Kommunen, Planern, Naturschutz – kritisch gesehen. Dies gilt besonders für die Zulassung gewerblicher Nutzungen. Was die 5-Jahresfrist betrifft, wurde sie vor allem für die neuen Länder als zu kurz bezeichnet. Auch die Überführung der Außenbereichssatzung in das Dauerrecht blieb umstritten. Dagegen wurden als Argumente die Zersiedlungsgefahr, die Schwächung des Außenbereichsschutzes und die Gefahr der Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten für die Landwirtschaft ins Feld geführt.
  - Die Überlegungen, die Städtebauförderung durch eine besondere Regelung im Baugesetzbuch festzuschreiben, wurden in den einschlägigen Stellungnahmen befürwortet.
  - Was die Erhaltungssatzung betrifft, hat sich dieses Instrument nach Auffassung der großen Mehrheit der Sachverständigen bewährt. Gleichwohl wurde vereinzelt eine Umgestaltung dieses Instruments vorgeschlagen, um eine Behinderung von Modernisierungsmaßnahmen auszuschließen.
  - Der Vorschlag, die Landesregierungen zu ermächtigen, für Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf die Umwandlung von Miet- und Eigentumswohnungen zu erschweren, wurde zwiespältig beurteilt. Während sich die Kommunalen Spitzenverbände dafür aussprachen, wurde die Eignung dieses Instruments im übrigen weitgehend bezweifelt.
  - Der Vorschlag, einen Planungswertausgleich einzuführen, wurde unterschiedlich beurteilt. Nach Auffassung der Kommunalen Spitzenverbände bedarf die Einführung eines Planungswertausgleichs noch einer gründlichen Diskussion. Zum jetzigen Zeitpunkt wird von den Kommunalen Spitzenverbänden die Einführung eines zonierten Satzungsrechts und der Grundsteuer C befürwortet. Auch das VHW sieht die Bodenwertsteuer als ein geeigneteres Instrument an; ein Planungswertausgleich müsse sich dagegen auf eine Teilabschöpfung bei Zweckbindung für die Infrastruktur beschränken. Die Mehrzahl der befragten Sachverständigen haben jedoch den Planungswertausgleich vor allem wegen eines angenommenen Verstoßes gegen Artikel 14 GG insgesamt abgelehnt und die Ansicht vertreten, daß der Planungswertausgleich angesichts der Möglichkeit, im Rahmen städtebaulicher Verträge Investoren an den Kosten kommunaler Infrastruktur zu beteiligen, nicht zielführend sei.
  - Wie schon die Planspieler haben auch die Sachverständigen eine Novellierung der Baunutzungsverordnung fast übereinstimmend für verfrüht gehalten. Die BauNVO soll später, dann aber umfassend, novelliert werden. Die Aufgabe des reinen Wohngebiets wurde zwiespältig beurteilt, die generelle Öffnung des Kerngebiets für Wohnnutzung dagegen weitgehend befürwortet.
  - Was die Neufassung des Raumordnungsgesetzes angeht, gab es in der Beurteilung durch die Sachverständigen in aller Regel deutliche Mehrheiten. Dies gilt sowohl für die Aufnahme einer zentralen

Leitvorstellung der nachhaltigen Raumentwicklung, die im Gesetzentwurf als hinreichend verdeutlicht eingeschätzt wurde, als auch für die Feststellung, daß die Grundsätze der Raumordnung die wichtigsten Belange zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Räume enthalten. Ganz überwiegend wurde auch empfohlen, § 4 ROG-E dahin zu erweitern, daß bei der Planfeststellung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen Privater die Ziele der Raumordnung zu beachten sind.

Zwiespältig wurden jedoch die in § 7 Abs. 4 genannten Vorrang-, Vorbehalts- und Eignungsgebiete, insbesondere aber die Normierung eines Anpassungs- und Erstplanungsgebotes in § 13 ROG-E beurteilt. Hier fürchten vor allem die Kommunalen Spitzenverbände eine Beeinträchtigung der kommunalen Planungshoheit.

Bezüglich der einzelnen Aussagen der Sachverständigen wird auf das Protokoll der 50. Sitzung des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hingewiesen, in dessen Anlagenband sämtliche schriftliche Stellungnahmen zum BauROG – auch solche, die in der Anhörung nicht mehr berücksichtigt werden konnten – aufgenommen sind.

#### 4. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

##### a) zum BauROG – Drucksache 13/6392 –

Der Sportausschuß empfiehlt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktionen von SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Abwesenheit der Gruppe der PDS die Annahme des Gesetzentwurfs, und zwar mit der einstimmig empfohlenen Maßgabe, daß der Sport wie ein Träger öffentlicher Belange zu behandeln ist, was im Ausschußbericht zum Ausdruck gebracht werden soll, sowie mit der weiteren, von den Fraktionen der CDU/CSU, SPD und F.D.P. gegen die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN empfohlenen Maßgabe, daß die Gebietskategorie „Reines Wohngebiet“ in der Baunutzungsordnung entfallen soll.

Der Rechtsausschuß empfiehlt mehrheitlich mit den Stimmen der Fraktion der CDU/CSU gegen die Stimmen der Fraktionen der SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie der Gruppe der PDS bei Abwesenheit der Fraktion der F.D.P. die Zustimmung zum Gesetzentwurf in der Fassung der Änderungsanträge der Koalitionsfraktionen im federführenden Ausschuß.

Der Ausschuß für Wirtschaft empfiehlt mehrheitlich mit den Stimmen der Fraktionen von CDU/CSU und F.D.P. gegen die Stimmen der Fraktionen von SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie der Gruppe der PDS, den Gesetzentwurf in der Fassung der Änderungsanträge der Koalitionsfraktionen im federführenden Ausschuß anzunehmen.

Der Ausschuß für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten empfiehlt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen und einigen Stimmen der SPD-Fraktion gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Enthaltung der Mehrheit der Fraktion

der SPD und der Gruppe der PDS unter Berücksichtigung der folgenden zwei Maßgaben zuzustimmen: Mit dem Gesetzentwurf mehrheitlich – mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen und der Mehrheit der Stimmen der SPD-Fraktion bei einigen Gegenstimmen der SPD-Fraktion sowie Enthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Gruppe der PDS – angenommenen Maßgaben begrüßt der Ausschuß zum einen die vorgesehene erleichterte Zulassung von Nutzungsänderungen gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauBG. Er empfiehlt, folgende Änderung in § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 BauGB aufzunehmen:

„6. bestehende land- und forstwirtschaftliche Betriebe einschließlich ihrer künftigen Entwicklungsmöglichkeiten oder Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, oder“

Der Landwirtschaftsausschuß begründet diese Änderung mit dem Hinweis, daß für die weiterhin aktiv wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebe im Außenbereich die Weiterentwicklung gesichert werden muß. Diese Betriebe dürfen durch die Umnutzung nicht behindert werden. Der Standort dieser Betriebe einschließlich ihrer Entwicklung müsse deshalb abgesichert werden. Zum anderen empfiehlt der Ausschuß die weitere Maßgabe, in § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Nummer 1 Buchstabe c ersatzlos zu streichen, da der Zeitraum von fünf Jahren, innerhalb dessen die Entscheidung des Eigentümers über eine erleichterte Nachfolgenutzung getroffen sein müsse, nach der Praxiserfahrung oftmals zu kurz sei. Außerdem sei eine feste Ausschlußfrist ungeeignet, den vielfältigen Situationen angemessen Rechnung zu tragen. Daher sollte auf eine zeitliche Begrenzung verzichtet werden.

Der Ausschuß für Verkehr empfiehlt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktionen von SPD und Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie der Gruppe der PDS die Annahme des Gesetzentwurfs.

Der Ausschuß für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen von CDU/CSU und F.D.P. gegen die Stimmen der Fraktionen von SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie der Gruppe der PDS, den Gesetzentwurf in der Fassung der Änderungsanträge der Koalitionsfraktionen im federführenden Ausschuß anzunehmen. Er hat die 30 Änderungsanträge der SPD mit den Stimmen der Fraktionen von CDU/CSU und F.D.P. sowie der Gruppe der PDS gegen die Stimmen der Fraktion der SPD bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN abgelehnt. Bei diesen SPD-Anträgen handelt es sich um die Empfehlungen Nummer 6, 9, 13, 15, 16, 20, 26–29, 31, 33, 35, 37–39, 42, 74, 78, 80, 98, 103, 115, 117, 118, 136, 143, 146, 161 und 165 aus der Bundesratsdrucksache 635/2/96, die der Ausschuß für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit des Bundesrates im ersten Durchgang abgegeben hat. Die Änderungsanträge der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN wurden mit derselben Mehrheit gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der SPD-Fraktion abgelehnt. Die Änderungsanträge der Gruppe der PDS wurden mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion

BÜNDNIS 90/Die GRÜNEN und der Gruppe der PDS bei Stimmenthaltung der Fraktion der SPD abgelehnt.

Der Ausschuß für Post und Telekommunikation hat den Gesetzentwurf in seiner 34. Sitzung am 19. Februar 1997 anberaten und in seiner 36. Sitzung am 16. April 1997 einstimmig beschlossen, auf ein inhaltliches Votum zu verzichten, da nach einer Ressortabstimmung die den Ausschuß betreffenden Regelungen in einem anderen Gesetzesvorhaben Berücksichtigung finden.

Der Ausschuß für Fremdenverkehr und Tourismus empfiehlt mit den Stimmen der CDU/CSU-Fraktion gegen die Stimmen der Mitglieder der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der SPD-Fraktion und Abwesenheit der Mitglieder der F.D.P.-Fraktion und der Gruppe der PDS die Annahme des Gesetzentwurfs.

#### b) Zum Antrag in Drucksache 13/6384

Der Innenausschuß, der Finanzausschuß, der Ausschuß für Arbeit und Sozialordnung, der Ausschuß für Verkehr und der Ausschuß für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit empfehlen jeweils mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Gruppe der PDS bei Stimmenthaltung der SPD-Fraktion, den Antrag abzulehnen.

Der Ausschuß für Fremdenverkehr und Tourismus empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen von CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Mitglieder der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Abwesenheit der Mitglieder der Fraktion der F.D.P. und der Gruppe der PDS die Ablehnung des Antrags.

#### c) Zum Bericht in Drucksache 13/5489

Der Rechtsausschuß und der Ausschuß für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit empfehlen jeweils einvernehmlich Kenntnisnahme.

### 5. Gang der Beratungen im federführenden Ausschuß

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat die Vorlagen nach der Überweisung in insgesamt neun Sitzungen – Planspielpräsentation und Anhörung eingeschlossen – beraten. Er hat dabei die Ergebnisse des Planspiels und der öffentlichen Anhörung sowie die nach der Anhörung eingegangenen Stellungnahmen in seine Überlegungen einbezogen. In der Beratungsphase vor den Abstimmungen, also in der 51. bis 54. Sitzung am 19. und 26. Februar und am 12. und 19. März 1997 nahmen Vertreter des Deutschen Städtetags und des Deutschen Städte- und Gemeindebundes sowie Fachbeamte aus den Ländern Bayern, Baden-Württemberg, Thüringen – zeitweise auch Hessen – an den Beratungen teil und haben ihren Sachverstand eingebracht. In diesen Sitzungen wurde der Gesetzentwurf in zwei Durchgängen beraten. In der 55. und 56. Sitzung am 19. und 26. April 1997 waren 98 Anträge der Fraktionen sowie die Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse zu behandeln.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat in der Schlußabstimmung den Gesetzentwurf als ganzen mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktionen von SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie der Gruppe der PDS mit den aus der Zusammenstellung ersichtlichen Änderungen und Ergänzungen angenommen. Mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Gruppe der PDS bei Stimmenthaltung der SPD-Fraktion hat er den Antrag in Drucksache 13/6384 abgelehnt. Den Bericht in Drucksache 13/5489 hat der Ausschuß einvernehmlich zur Kenntnis genommen. Die in Nummer 4 der Beschlußempfehlung enthaltene Entschließung wurde mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Gruppe der PDS bei Stimmenthaltung der SPD-Fraktion angenommen.

### II. Grundsätzliche Beurteilung des Gesetzentwurfs

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ist sich im Grundsatz darin einig, daß es richtig ist, zum jetzigen Zeitpunkt das Baugesetzbuch zu novellieren und das Raumordnungsgesetz – erstmals seit 1965 – gründlich zu überarbeiten. Einigkeit besteht auch darüber, daß die Zeit für eine Änderung der Baunutzungsverordnung dagegen noch nicht reif ist. Diese soll nicht jetzt in Einzelaspekten, sondern später insgesamt nach gründlicher Überprüfung den veränderten Gegebenheiten angepaßt werden. Der Ausschuß geht dabei davon aus, daß er – wie auch in der Vergangenheit – bei der Vorbereitung dieser BauNVO-Novelle beteiligt wird.

Was das BauGB betrifft, wäre es nicht zu verantworten, das Maßnahmengesetz zum 31. Dezember 1997 durch Fristablauf außer Kraft treten zu lassen, ohne geprüft zu haben, ob nicht die städtebaulichen Instrumente des Maßnahmengesetzes, soweit sie sich bewährt haben, in das Dauerrecht überführt werden sollen, wie dies bereits 1993 mit einzelnen Teilen des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes geschehen ist. Dies entspricht auch dem Willen des Deutschen Bundestages, wie er im Beschluß vom 12. Februar 1993 (Drucksache 12/4317) zum Ausdruck gekommen ist. Der Ausschuß ist auch übereinstimmend der Auffassung, daß diese Entscheidungen durch die vom BMBau in Auftrag gegebenen Arbeiten zur Rechtstatsachen- und Wirkungsforschung und durch die Arbeit der unabhängigen Expertenkommission gründlich vorbereitet worden sind.

Der Ausschuß bekennt sich auch zu der Zielsetzung, das Städtebaurecht für ganz Deutschland zu vereinheitlichen und zu der Notwendigkeit, das Planungsverfahren – auch im Interesse des Standorts Deutschland – zügiger und überschaubarer zu gestalten.

Trotz dieser grundsätzlichen Übereinstimmung in der Zielsetzung sind die Vorstellungen darüber, auf welchen Wegen, d. h. durch welche konkreten Gesetzesänderungen diese Ziele zu erreichen sind, im Ausschuß im wesentlichen kontrovers geblieben. Auch das Gesetz als Ganzes wird nur von der

Ausschußmehrheit getragen; die übrigen Fraktionen und die Gruppe der PDS haben ihre Zustimmung versagt.

1. Die Ausschlußmehrheit sieht in dem Gesetzentwurf mit den von ihr eingebrachten Änderungen und Ergänzungen die oben dargelegten Zielsetzungen voll verwirklicht. Nach ihrer Auffassung werden damit das Baugesetzbuch und das Raumordnungsgesetz den heutigen und künftigen Anforderungen an die räumliche Planung erfolgreich angepaßt. Die Koalitionsfraktionen begrüßen den Gesetzentwurf, mit dem die Rechtseinheit auf diesem Sachgebiet in Deutschland vollendet wird, als wichtigen Schritt zum Abbau von Bürokratie, zur Vereinfachung und Verfahrensbeschleunigung zugunsten von Bürgern und Verwaltung, als einen bedeutenden Beitrag für mehr Investitionen und Arbeitsplätze und damit für die Sicherung des Standorts Deutschland, als eine entscheidende Stärkung der nachhaltigen Raum- und Siedlungsentwicklung und der umweltrechtlichen Belange im Städtebau sowie als wirksame Hilfestellung bei der Bewältigung der Strukturprobleme im ländlichen Raum.

Im Gegensatz zur Ausschlußminderheit, insbesondere zu den Vorstellungen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, ist die Ausschlußmehrheit davon überzeugt, daß der Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft durch die im Gesetzentwurf vorgenommene Fortentwicklung des naturschutzrechtlichen Baurechtskompromisses erheblich verbessert wird. Durch die Übernahme der Eingriffsregelung in das Baugesetzbuch, und zwar nicht nur an der zentralen Stelle von § 1 a, sondern auch bei den einzelnen Regelungen für die Bauleitplanung, wird die Praktikabilität und damit auch die Wirksamkeit dieser Regelung erhöht. Nach der festen Überzeugung der Koalitionsfraktionen ist die Sorge des Bundesrates, dadurch könnte der Schutz von Natur- und Umwelt an Bedeutung verlieren und verwässert werden, nicht begründet. Diese Sorge geht von einer Zwei-Lager-Theorie aus, die, wie sich der Ausschuß auch beim Planspiel überzeugen konnte, inzwischen überwunden ist. Heute wird in den Kommunen in aller Regel die Ökologie von vorneherein in die Planung integriert, wird stadttökologisch geplant. Ökologie und Ökonomie werden künftig im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung vernünftig miteinander verbunden. Der Naturschutz erfährt im gesamten Gemeindegebiet dadurch eine Stärkung, daß Eingriffe im ganzen Gemeindegebiet ausgeglichen werden können. Zugleich wird die bisherige preistreibende „enge“ Ausgleichsregelung überwunden und kosten- und flächensparendes Bauen ermöglicht. Die Entkoppelung wird auch insofern Natur und Landschaft zugute kommen, als es jetzt erst möglich wird, die Ausgleichsmittel sinnvoll für die systematische Realisierung von Landschaftsplänen und die Vernetzung von bisher unverbundenen Biotopen einzusetzen, wie auch das Planspiel eindrucksvoll gezeigt hat. Durch die stärkere Integration der Belange des Umwelt- und Naturschutzes in das Bauplanungsrecht werden unter Beibehaltung der berechtigten Ziele des Natur-

schutzes die Beschlüsse der Weltsiedlungskonferenz der Vereinten Nationen HABITAT II von Istanbul umgesetzt und ganzheitlicher Städtebau ermöglicht.

Diesem Ziel dient auch die Verankerung der Planungsleitlinie der Nachhaltigkeit in § 1 BauGB und die Aufnahme der Städtebauförderung ins BauGB. Durch die übersichtliche Zusammenfassung und praxisgerechte Vereinfachung bisher auf Grund von Überleitungsrecht weitergeltender Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes wird nicht nur die Transparenz dieser Regelung erhöht und die praktische Handhabung der Städtebauförderbestimmungen vor Ort verbessert, sondern auch deutlich gemacht, daß die Umsetzung nachhaltiger Entwicklungskonzepte zu den primären Zielen einer geordneten Stadtentwicklungspolitik gehören muß. Die jetzt im Baugesetzbuch enthaltenen Förderschwerpunkte entsprechen den Zielen einer nachhaltigen Siedlungspolitik. Verstärkte Konzentration auf innerstädtische Brachflächen trägt zur Schonung des Außenbereiches bei. Im Rahmen eines weiteren Förderschwerpunktes eröffnen sich auch Chancen, dem Entstehen von Armut-Ghettos und einer Bedrohung des sozialen Friedens in bestimmten Wohnquartieren entgegenzuwirken.

Die Ausschlußmehrheit begrüßt auch die Teile des Gesetzentwurfs, die zu einer weiteren Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung führen. Sie ist der Auffassung, daß für Bebauungspläne, die aus einem – von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigten – Flächennutzungsplan heraus entwickelt sind, auch das Anzeigeverfahren entfallen kann. Wie sich aus der Rechtstatsachenforschung ergibt, hat der Übergang vom Genehmigungs- zum Anzeigeverfahren nicht viel bewirkt. Nach wie vor wird dieses Verfahren dazu benutzt, die Gemeinde auch in reinen Zweckmäßigkeitfragen einzuengen. Dies führt zu einer unklaren Kompetenzlage und zu einer Schwächung von Verantwortung.

Der Ausschuß trägt mehrheitlich auch die Abschaffung der Teilungsgenehmigung. Die Beibehaltung von jährlich über 200 000 Verfahren ist angesichts der wenigen Fälle, in denen durch eine Versagung städtebauliche Mißstände verhindert werden könnten, nicht zu verantworten. Es ist notwendig, staatliches Handeln dort abzubauen, wo dessen Erforderlichkeit nicht evident ist. Darüber hinaus bietet die Teilungsgenehmigung dem Käufer letztlich nicht, wie immer wieder behauptet wird, die Sicherheit, daß er auf dem zu erwerbenden Grundstücksteil seine Bauabsichten verwirklichen kann. Diese Sicherheit ist nur durch eine Bauvoranfrage zu erreichen. Im Hinblick auf die sozialpolitische Bedeutung des Kleingartenwesens soll ein gesetzliches Verbot der Teilung von Kleingärten im Bundeskleingartengesetz eingeführt werden.

Die Ausschlußmehrheit begrüßt die Änderungen der Vorschriften über den Außenbereich als wichtige Hilfestellung für den Strukturwandel in der Landwirtschaft. Es kann nicht verantwortet wer-



den, Landwirte, die ihren Betrieb aufgegeben haben, zu zwingen, ihre bisher privilegierten Gebäude im Außenbereich verfallen zu lassen. Die Ausschlußmehrheit billigt diese Ausweitung der Zulässigkeit auch unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit. Dieser Grundsatz gibt der Nutzung vorhandener Bausubstanz den Vorrang vor der Errichtung neuer Gebäude, da dadurch Ressourcen – auch Flächen – geschont werden. Zur Vermeidung von Härten vor allem in den neuen Ländern haben die Koalitionsfraktionen im Ausschuß durchgesetzt, daß die Frist von sieben Jahren, nach der die Umnutzung nach der Hofaufgabe spätestens begonnen werden muß, erst ab dem 1. Januar 2005 beachtlich ist. Die Ausschlußmehrheit hat in zahlreichen Anträgen eine Reihe weiterer Verbesserungen im Baugesetz durchgesetzt. Hier sind z. B. die verfahrensmäßige Erleichterung von Modernisierungen im Geltungsbereich von Milieuschutzsätzen und die Regelung zum Entfall der aufschiebenden Wirkung bei Widerspruch und Anfechtungsklage Dritter gegen eine Baugenehmigung oder gegen die Geltendmachung des Kostenerstattungsbetrags und des Ausgleichsbetrags zu nennen.

Die Ausschlußmehrheit begrüßt auch die Neufassung des Rechts der Raumordnung, insbesondere die Fortentwicklung der bundesrechtlichen Grundsätze der Raumordnung, die der Auslegungsmaxime der nachhaltigen Raumentwicklung unterliegen, die Stärkung der Region als räumlicher Handlungsebene und die Erhöhung der Bindungswirkungen von Raumordnungsplänen. Die Ausschlußmehrheit sieht sich mit der Opposition darin einig, daß auf die Einführung eines Planungsgebotes im Raumordnungsrecht des Bundes verzichtet werden soll.

Was den von den Fraktionen von SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN eingebrachten Antrag zur Einführung eines Planungswertausgleichs angeht, sieht die Ausschlußmehrheit keinen Handlungsbedarf. Durch die inzwischen eingeführten Instrumente wie z. B. den städtebaulichen Vertrag kann der Grundeigentümer an den entstehenden Infrastrukturkosten beteiligt werden. Die Ausschlußmehrheit setzt in diesem Fall auf Kooperation im Interesse eines gedeihlichen Miteinanders in der Gemeinde und lehnt Modelle ab, die zur Konfrontation führen und preistreibend wirken.

2. Die SPD-Fraktion lehnt den Gesetzentwurf als Ganzen ab, u. a. auch deshalb, weil keiner ihrer 25 Anträge – sechs davon waren gemeinsam mit der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gestellt – im Ausschuß eine Mehrheit gefunden hat und ihr somit keine Chance gegeben worden ist, den Gesetzentwurf in ihrem Sinne mitzugestalten.

Die SPD-Fraktion ist der Ansicht, daß der Planungswertausgleich für eine konsequente Bodenpolitik unverzichtbar ist. Sie begründet dies u. a. mit dem Hinweis auf die Bayerische Verfassung, nach der ohne besonderen Arbeits- und Kapitalaufwand des Eigentümers entstehende Bodenwertsteigerungen der Allgemeinheit nutzbar zu machen sind. Nach Auffassung der SPD-Fraktion

reichen die bisherigen Instrumentarien der Bodenordnungsmaßnahmen – die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und der städtebauliche Vertrag – nicht aus. Sie gehen nicht weit genug, erfassen nicht alle Grundstücke eines Baugebietes und geben daher keine Gewähr für die Gleichbehandlung aller Grundeigentümer. Der Planungswertausgleich wäre daher zumindest als ergänzendes Instrumentarium notwendig gewesen. Die SPD-Fraktion bedauert, daß dieser Antrag nicht die Zustimmung der Ausschlußmehrheit gefunden hat, obwohl er sich auf eine Teilabschöpfung von 70 v. H. – also ausgehend vom Preisniveau für Rohbauland und nicht für Bauerwartungsland – beschränkt und eine strenge Zweckbindung der abgeschöpften Beträge für die Finanzierung der Infrastruktur vorgesehen hat. Die SPD-Fraktion ist der Überzeugung, daß der Planungswertausgleich das notwendige Pendant zur Entschädigungspflicht beim planungsbedingten Verlust von Bau-rechten darstellt und in Verbindung mit einer Grundsteuer C zu einer deutlichen Senkung der Baukosten beitragen kann.

Die SPD-Fraktion konnte den Gesetzentwurf auch deshalb nicht mittragen, weil er, was den Umwelt- und Naturschutz anlangt, erhebliche Defizite aufweist. Die SPD-Fraktion im federführenden Ausschuß bejaht zwar – anders als die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN hier und die gesamte Opposition im mitberatenden Umweltausschuß – grundsätzlich die Übernahme der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das BauGB und die Unterstellung auch der Belange des Umwelt- und Naturschutzes unter das Abwägungsgebot. Sie hat aber trotzdem § 1 a BauGB in der nunmehr beschlossenen Fassung nicht gebilligt, weil sie die Verkürzung der Verweisungskette zum BNatSchG nicht mittragen kann und die Verankerung der Nachhaltigkeit, insbesondere hinsichtlich des Bodenschutzes, ihr nicht weit genug geht. Die SPD-Fraktion hat auch die Aufweichung der Eingriffsregelung durch die Verlängerung der Öffnungsklausel entschieden abgelehnt. Dies gilt auch für die mehrheitlich beschlossenen Änderungen des § 35 BauGB, die nach Überzeugung der SPD-Fraktion den Außenbereich zum Schaden von Umwelt und Natur zu weit öffnen. Das Motiv, dem Strukturwandel in der Landwirtschaft Rechnung zu tragen, ist zu bejahen. Dies darf jedoch nicht zu einer weiteren Zersiedelung der Landschaft führen, wie sie durch die beschlossene Zulassung von Gewerbebetrieben in ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden im Außenbereich vorprogrammiert ist. Nach Auffassung der SPD-Fraktion ist es auch verfehlt, die Außenbereichssatzung aus dem Maßnahmengesetz in das Dauerrecht zu übernehmen. Die Instrumente des Baugesetzbuchs bieten genügend Möglichkeiten, die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum auch ohne weitere Zersiedelung der Landschaft sicherzustellen.

Die SPD-Fraktion konnte auch ihre Vorstellungen zur Stärkung kommunaler Vorkaufsrechte nicht durchsetzen. Diese sollten sich im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf alle unbebauten Flächen erstrecken und nicht nur auf

Wohnbauflächen und Wohngebiete begrenzt werden. Auf diese Weise könnten die Gemeinden bereits im Vorfeld beabsichtigter Bauleitplanungen Flächen erwerben und so preisdämpfend auf den Bodenmarkt einwirken. Dies gilt auch für die Ausweisung von Gewerbeflächen, für die der Bodenpreis einen nicht unbedeutenden Standortfaktor darstellt.

Der SPD-Fraktion ist es auch nicht gelungen, ihre Vorstellungen zur Verbesserung der Milieuschutzsatzung und zur Sicherung des Bestands an Mietwohnungen – Anträge, die gemeinsam mit der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gestellt worden sind – zur Geltung zu bringen. Dies gilt sowohl für die Ausdehnung der Milieuschutzsatzungen auf den Schutz des ansässigen Gewerbes oder der Gewerbestruktur als auch für die Ermächtigung der Landesregierung, bei Gefährdung der ausreichenden Versorgung mit Mietwohnungen durch Rechtsverordnung Gebiete bestimmen zu können, in denen Umwandlungen in Eigentumswohnungen nicht zulässig sind.

Nach Auffassung der SPD-Fraktion – auch hier weiß sie sich mit der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN einig – fehlt in § 34 BauGB eine Handhabe, für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte, die die Vitalisierung der Innenstädte stark beeinträchtigen, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die Zulässigkeit von der Durchführung eines qualifizierten Bauleitplanverfahrens abhängig zu machen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Ein entsprechender gemeinsamer Antrag fand nicht die Zustimmung der Ausschlußmehrheit.

Schließlich sah sich die SPD-Fraktion im federführenden Ausschuß nicht in der Lage, verschiedene Änderungen im Verfahrensrecht, die von der Bundesregierung und von der Ausschlußmehrheit mit dem Ziel der Entbürokratisierung begründet werden, mitzutragen. Dazu gehören die Abschaffung der Teilungsgenehmigung, des Anzeigeverfahrens für Bebauungspläne und die Streichung des ersten Teils des eingespielten Begriffspaares „Bedenken und Anregungen“ bei der Bürgerbeteiligung. Nach Ansicht der SPD-Fraktion führt der Wegfall der Teilungsgenehmigung nicht zu einer Verschlankung des Staates und zur Vereinfachung der Verwaltungsverfahren. Diese werden vielmehr auf die Bauvoranfrage und auf Verwaltungsgerichtsverfahren verlagert. Mit dem Wegfall der Teilungsgenehmigung geht die Rechtssicherheit verloren und es droht die Entwicklung städtebaulicher Mißstände. Dasselbe gilt für den Wegfall der Anzeigepflicht.

3. Auch die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN lehnt den Gesetzentwurf als Ganzes ab. Von ihren 24 Einzelanträgen, die sie über die gemeinsam mit der SPD-Fraktion gestellten Anträge hinaus im Ausschuß eingebracht hat, fand keiner eine Mehrheit.

Nach Auffassung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN kommen im Gesetzentwurf – auch mit den von der Ausschlußmehrheit beschlossenen Än-

derungen und Ergänzungen – die ökologischen Belange zu kurz. Was das Ziel der Nachhaltigkeit betreffe, sei zwar einiges von dem, was hierzu in den letzten Jahren entwickelt worden sei, im Gesetzentwurf gesichert worden. Aber das zentrale Ziel, die Zersiedelung einzudämmen – die Kernaufgabe im Bereich der städtebaulichen Nachhaltigkeit – werde nicht erreicht.

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN hat im Ausschuß u. a. beantragt, die Eingriffsregelung im Bundesnaturschutzgesetz zu belassen, um damit klarzustellen, daß über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft die Naturschutzbehörden zu entscheiden hätten. Sie wendet sich auch dagegen, das Kompensationsgebot unter das Abwägungsgebot zu stellen. Ein einfaches „Wegwägen“ ökologischer Belange dürfe es in Zukunft nicht mehr geben. Sie fordert u. a. ein Vermeidungs- und Minimierungsgebot für Eingriffe, eine Priorität für die Lückenbebauung, eine verbindliche überregionale Abstimmung zur Vermeidung eines Überangebots an Bauland und zur Bildung von Siedlungsschwerpunkten, eine Einschränkung der Privilegierungen im Außenbereich, eine Anerkennung von Verbänden und Vereinen, die sich in besonderer Weise für näher bezeichnete Belange einsetzen, als Träger öffentlicher Belange, die Streichung der Bestimmungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan und eine Änderung bei der Verkehrswertermittlung mit dem Ziel, die Grundstückswerte für bebaute Grundstücke aus den real erzielten Durchschnittserträgen der Gebietsbebauung und nicht aus einer potentiellen Neubebauung herzuleiten.

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN fordert auch für das Raumordnungsgesetz eine Reihe von Änderungen und Ergänzungen im Interesse einer Stärkung ökologischer Belange.

Die Forderungen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN ergeben sich im einzelnen aus ihrem Antrag „Für ein soziales und ökologisches Städtebau- und Raumordnungsrecht“ – Drucksache 13/6384, den der Ausschuß mit Mehrheit abgelehnt hat.

4. Auch die Gruppe der PDS hat im Ausschuß dem Gesetzentwurf als Ganzem ihre Zustimmung versagt. Von ihren 21 Einzelanträgen wurde keiner angenommen. Diese Anträge verfolgen zu einem großen Teil die Stärkung ökologischer Belange. So wendet sich auch die Gruppe der PDS gegen eine Übernahme der Eingriffsregelung in das Baugesetzbuch und tritt für eine verschärfte Bodenschutzklausel, einen Vorrang der Bebauung von Lücken und Brachen sowie für eine Versiegelungsabgabe ein. Sie will im gesamten Gesetzestext daher auch den Begriff „Bauleitplanung“ durch den Begriff „Leitplanung“ ersetzt sehen. Bei der Bürgerbeteiligung und bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange müssen nach Auffassung der Gruppe der PDS die Interessen der Kinder, Jugendlichen und Frauen stärker berücksichtigt werden, wie dies auch die Agenda 21 von Rio fordere. Die Gruppe der PDS setzt sich in einem eigenen Antrag für die Verankerung des barriere-

freien Planens, Bauens und Wohnens im Baugesetzbuch ein. Sie fordert u. a. auch eine Ergänzung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes zum Ausgleich des Wegfalls der Teilungsgenehmigung in diesem Bereich.

### 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. Städtebaurecht

a) Fortentwicklung der planerischen Eingriffsregelung, nachhaltige Entwicklung und Aufgaben der Bauleitplanung

aa) Der Ausschuß stimmt mehrheitlich den im Regierungsentwurf enthaltenen Neuregelungen zur Fortentwicklung der planerischen Eingriffsregelung und zur Berücksichtigung weiterer umweltschützender Belange in der Abwägung in der Fassung eines Antrags der Koalitionsfraktionen zu:

Die vorgesehene Fortentwicklung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung stellt nach Auffassung der Ausschußmehrheit einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung des Nachhaltigkeitsprinzips dar, wie es in der Habitat Agenda der zweiten Konferenz der Vereinten Nationen über menschliche Siedlungen (Habitat II) vom Juni 1996 in Kapitel II, Paragraph 29, konkretisiert ist:

„Nachhaltige Entwicklung ist für die Siedlungsentwicklung von entscheidender Bedeutung und berücksichtigt voll die mit dem Erzielen von Wirtschaftswachstum, sozialer Entwicklung und dem Umweltschutz verbundenen Erfordernisse und Notwendigkeiten ... Siedlungen sollen auf eine Weise geplant, entwickelt und verbessert werden, welche die Prinzipien der nachhaltigen Entwicklung und aller ihrer Komponenten voll berücksichtigt, wie in der Agenda 21 und in anderen Resultaten der VN-Konferenz über Umwelt und Entwicklung dargelegt. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gewährleistet wirtschaftliche Entwicklung, Beschäftigungsmöglichkeiten und sozialen Fortschritt im Einklang mit der Umwelt.“

Die Vorschriften zur Eingriffsregelung sehen hierzu vor, daß

- die Beschränkung naturschützender Ausgleichsmaßnahmen auf das eigentliche Baugebiet entfällt,
- die Bedeutung der Flächennutzungsplanung für die Lösung der Eingriffsproblematik erhöht wird.

Hiermit wird insgesamt eine qualitative Aufwertung des Außenbereichs – ggf. in Übereinstimmung mit einer bereits vorliegenden, hinreichend aktuellen und naturschutzfachlich qualifizierten Landschaftsplanung – und ein

Beitrag zur Verringerung des Flächenverbrauchs in den Baugebieten selbst geleistet. Ferner können Kostenvorteile entstehen, wenn auf Grund der räumlichen Entkopplung des Ausgleichs kein teures Bauland in Anspruch genommen werden muß.

Die Koalitionsfraktionen haben sich zur Fortentwicklung der Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren aufgrund der Ergebnisse des Planspiels und der Anhörung insbesondere von folgenden Gesichtspunkten leiten lassen:

(1) Die Aufgabenverteilung bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren soll durch die gegenüber dem Regierungsentwurf materiell unveränderte, sprachlich aber durch Artikel 7 Nr. 1 BauROG gestraffte Neufassung von § 8 a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes – BNatSchG – verdeutlicht werden. Dabei verbleibt die materielle naturschutzrechtliche Kernregelung wegen ihres inhaltlichen und systematischen Zusammenhangs mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bundesnaturschutzgesetz (vgl. die §§ 17 bis 20 BNatSchG, Drucksache 63/6441). Hierdurch wird sichergestellt, daß die das Verursacherprinzip kennzeichnenden Elemente – Vermeidung, Ausgleich, Ersatz – in der gesetzlich festgelegten Stufenfolge auf der Ebene der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuchs berücksichtigt werden. Dies wird auch durch die Bezugnahme auf den Begriff „*naturschutzrechtliche Eingriffsregelung*“ in § 1 a Abs. 2 Nr. 2 deutlich. Demgegenüber sollen die Rechtsfolgen eines Eingriffs und die weitere Umsetzung im Interesse einer verbesserten Praxistauglichkeit unmittelbar durch das Baugesetzbuch geregelt werden: „*Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über den Ausgleich, die Minderung und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden*“ (Artikel 7 Nr. 1, § 8 a Abs. 1 BNatSchG).

(2) Die Eingriffsregelung soll entsprechend dem Vorschlag der Koalitionsfraktionen – wie schon bisher in § 8 a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG geregelt und von der Rechtsprechung bestätigt – unmittelbar in den bauleitplanerischen Abwägungsvorgang nach § 1 Abs. 6 integriert werden (§ 1 a Abs. 2 Nr. 2). Dies wird in der Sache auch von der Fraktion der SPD unterstützt. Maßstab für die Ausgleichspflicht und die Pflicht zur Minderung für einen zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft sind danach die Grundsätze der gerechten Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Damit ist in Übereinstimmung mit der bisherigen Rechtslage ein Optimierungsgebot zugunsten der Belange von Natur und Landschaft unvereinbar. Dies

gilt umso mehr für eine strikte Ausgleichsverpflichtung, wie sie in einem mehrheitlich abgelehnten Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gefordert wird. Vielmehr erhalten die Naturschutzbelange ihr jeweiliges Gewicht in der sachgerechten Abwägung nach den besonderen Umständen des Einzelfalls.

(3) Die unterschiedlichen rechtlichen Möglichkeiten, den Ausgleich bauplanungsrechtlich zu verwirklichen, werden verdeutlicht und erweitert:

Es bleibt zunächst bei der Möglichkeit, den Ausgleich oder die Minderung von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft durch geeignete Darstellungen nach § 5 als Flächen zum Ausgleich und Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Bauleitplan vorzusehen (§ 1 a Abs. 3 Satz 1). Zusätzlich wird die Möglichkeit eines eigenen Bebauungsplans für den Ausgleich eingeführt:

*„Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 können auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden.“* (§ 9 Abs. 1 a Satz 1 i. V. m. § 1 a Abs. 3 Satz 2). Mit dieser Möglichkeit eines zweiten „Ausgleichsbauungsplans“ wird die von der Fraktion der SPD geforderte Regelung eines Bebauungsplans mit „zweigeteiltem Geltungsbereich“ entbehrlich. Soweit in diesen Fällen nicht der Vorhabenträger oder Eigentümer den Ausgleich auf eigenen Grundstücken realisiert, soll die Gemeinde diese anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder Eigentümer der Grundstücke durchführen (§ 135 a Abs. 2 Satz 1). Sogenannte Zuordnungsfestsetzungen im „Eingriffsbebauungsplan“ für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich ... an anderer Stelle (§ 9 Abs. 1 a Satz 2, erster Halbsatz) geben ihr dann die Möglichkeit der Refinanzierung gegenüber dem Vorhabenträger oder Eigentümer.

Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 mit dem Vorhabenträger getroffen werden (§ 1 a Abs. 3 Satz 3, erste Alternative), in welchen sich dieser zur Durchführung des Ausgleichs verpflichtet. Eine entsprechende Klarstellung des insoweit zulässigen Regelungsgehaltes eines städtebaulichen Vertrags erfolgt in § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2.

Der Ausschuß übernimmt mehrheitlich die im Regierungsentwurf vorgesehenen, klarstellenden Ergänzungen im Umlegungsrecht, um in der Praxis auftretende Probleme bei der Aufbringung von Flächen zum Ausgleich künftig zu vermeiden.

Auf Antrag der Koalitionsfraktionen soll zusätzlich die Möglichkeit geschaffen werden,

geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen zu treffen (§ 1 a Abs. 3 Satz 3, zweite Alternative). Gesonderte Festsetzungen im Bebauungsplan oder ein weiterer Ausgleichsbauungsplan für gemeindeeigene Flächen sind in diesem Fall entbehrlich. Zur Refinanzierung der von ihr auf eigenen Grundstücken durchgeführten Maßnahmen wird auch hier eine Zuordnungsmöglichkeit dieser Maßnahmen zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, eingeführt. Die Zuordnung zu diesen Grundstücken kann im Eingriffsbebauungsplan vorgenommen werden. (§ 9 Abs. 1 a Satz 2, zweiter Halbsatz). Diese Erweiterung greift ein Petitum der Kommunalen Spitzenverbände auf und wird auch von der Fraktion der SPD als Beitrag zu einer weiteren Flexibilisierung bei der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen mitgetragen.

(4) Maßnahmen zum Ausgleich sollen in zeitlicher Hinsicht bereits vor dem Eingriff durchgeführt werden können, auch sollen sie an anderer Stelle im Gemeindegebiet zulässig werden: Die Maßnahmen zum Ausgleich können bereits vor den Baumaßnahmen und der Zuordnung durchgeführt werden (§ 135 a Abs. 2 Satz 2). Soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort der Beeinträchtigung erfolgen (§ 1 a Abs. 3 Satz 2). Hingegen wird es nicht möglich sein, in der Vergangenheit, d. h. vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung durchgeführte Maßnahmen zugunsten des Naturschutzes nachträglich noch als Ausgleichsmaßnahmen „umzuwidmen“. Die insgesamt gute ökologische Situation in einer Gemeinde auf Grund vorangegangener – insbesondere nachhaltig fortwirkender – Maßnahmen für den Naturschutz und die Landschaftspflege im Gemeindegebiet wird jedoch bei der Aufstellung von Bauleitplänen bei der Abwägung zu berücksichtigen sein. Hier wird es der Gemeinde möglich sein, in der Begründung des Bauleitplans einen Verzicht auf nochmals weitgehende Ausgleichsmaßnahmen darzulegen, wenn dies durch die von ihr zuvor geschaffene positive ökologische Gesamtsituation im Gebiet gerechtfertigt erscheint.

Der Ausschuß ist sich bewußt, daß dem Außenbereich in der Regel Bedeutung als landwirtschaftliche Produktionsfläche zukommt. Die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen auf solchen Flächen setzt daher einvernehmliche Lösungen mit den betroffenen Landwirten voraus. Bereits für die planerische Ausweisung auf landwirtschaftlichen Flächen ist – wie auch nach geltendem Recht – die Umwidmungssperrklausel (§ 1 Abs. 5 S. 3 – neu –) zu beachten, wonach landwirtschaftlich genutzte Flächen nach vorangegangener Abwägung

mit anderen gewichtigen Belangen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden sollen.

(5) Auf der Grundlage des geltenden Rechts ist es umstritten, ob die Ausgleichspflicht auch bei einer Überplanung von schon bestehenden Baurechten entsteht, die durch die Bauleitplanung nur bestätigt oder zumindest in ihrem Umfang nicht verändert werden. Hier wird durch § 1 a Abs. 3 Satz 4 nunmehr klar gestellt, daß ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die *Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig* waren. Gleiches gilt, wenn die *Eingriffe bereits erfolgt sind*. Bedeutung hat diese Klarstellung bspw. für nicht mehr genutzte Industriebranchen und Konversionsstandorte, weil hier ein Ausgleich dann nicht erforderlich wird, wenn anstelle der alten, nicht mehr genutzten Bebauung eine neue Bebauung ohne zusätzliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft treten soll.

(6) Infolge der angestrebten räumlichen und zeitlichen Flexibilisierung des Ausgleichs sollen auch weitere Beschränkungen, die teilweise noch in den Landesnaturschutzgesetzen durch zu enge Definitionen von „Ausgleich“ und „Ersatz“ enthalten sind, entfallen. Durch § 200 a wird deshalb festgelegt, daß der Ausgleich im Rahmen der Bauleitplanung zugleich die bislang landesrechtlich geregelten Ersatzmaßnahmen umfaßt (Satz 1) und zudem ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist (Satz 2). § 200 a trifft damit eine eigenständige städtebaurechtliche Regelung zur Kompensation von Eingriffen, für die es – wie auch im Planspiel und der Expertenanhörung gefordert – auf die Ausgleichs- und Ersatzdefinitionen des Naturschutzrechts der Länder nicht ankommt.

(7) Ferner soll die nach geltendem Recht bestehende Möglichkeit (§ 8 b Abs. 2 BNatSchG; vgl. auch noch § 66 BNatSchG des Regierungsentwurfs zum BNatSchG, Drucksache 13/6441, und noch § 246 Abs. 6 BauGB des Regierungsentwurfs zum BauGB), im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und im Bereich von Bebauungsplänen, die vor Geltung von § 8 a BNatSchG in Kraft getreten sind, Ausgleich in Form von Geldleistungen zu verlangen, nach Auffassung der Koalitionsfraktionen entfallen, um bereits bestehende Baurechte nicht zusätzlich mit Abgaben zu belasten. In dem durch Artikel 7 BauROG neugefaßten § 8 a Abs. 2 Satz 1 erster Halbsatz BNatSchG wird klargestellt, daß auch zusätzliche Ersatzgeldzahlungen auf der Grundlage des Bundes- und Landesnaturschutzrechts für den Bereich des Baurechts mit den Ausnahmen des Außenbereichs und der planfeststellungsersetzenden Bebauungspläne ausgeschlossen sind: *Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetz-*

*buchs, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuchs und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuchs sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht anzuwenden.*

(8) Die befristete Ermächtigung des § 8 b Abs. 1 BNatSchG, die Eingriffsregelung für das Bauleitplanverfahren auszusetzen, soll dagegen nach Auffassung der Koalitionsfraktionen in Übereinstimmung mit dem Votum des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit bis zum 31. Dezember 2000 verlängert werden. Die Aussetzung hat zur Voraussetzung, daß den *Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf andere Weise Rechnung getragen werden kann*. Die Bundesregierung wird zugleich verpflichtet, über die Erfahrungen mit der Aussetzung bis zum 30. Juni 2000 dem Bundestag zu berichten.

bb) Die vom Ausschuß auf Antrag der Koalitionsfraktionen beschlossenen Änderungen zu den nach der Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutzrichtlinie geschützten Gebieten stellen gegenüber dem Regierungsentwurf deutlicher klar, daß zwei Konstellationen bei der bauleitplanerischen Berücksichtigung dieser europarechtlichen Richtlinien zu unterscheiden sind (§ 1 a Abs. 2 Nr. 4):

(1) Zum einen stellt die Regelung klar, daß bei der bauleitplanerischen Abwägung die *Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes* zu berücksichtigen sind (Absatz 2 Nr. 4, erster Halbsatz). Dies kann dadurch geschehen, daß Ausgleichsmaßnahmen, die auf der Grundlage von § 1 a Abs. 3 getroffen werden, einen Beitrag zur Ergänzung des mit den Richtlinien beabsichtigten europäischen Biotopverbundsystems leisten. So können beispielsweise Schutzgebiete durch „Trittsteine“ in Form von bauleitplanerisch festgelegten Ausgleichsflächen nebst Ausgleichsmaßnahmen miteinander verbunden werden. Ebenso können Ausgleichsflächen als unmittelbar angrenzende „Pufferflächen“ für die besonderen Schutzgebiete dargestellt werden. Eine qualifizierte Landschaftsplanung kann hier entsprechende Hinweise für die Abwägung geben.

(2) Soweit die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete durch Darstellungen und Festsetzungen von Bauleitplänen dagegen *erheblich beeinträchtigt werden können*, wird gesondert auf die im Bundesnaturschutzgesetz umzusetzende, nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie durchzuführende Prüfung dieser Darstellungen und Festsetzungen auf Verträglichkeit hingewiesen (Absatz 2 Nr. 4, zweiter Halbsatz).

- cc) Die mehrheitlich beschlossenen weiteren Änderungen gegenüber dem Regierungsentwurf in § 1a tragen nach Auffassung der Koalitionsfraktionen dazu bei, komplexe Verweisketten zwischen Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden (Verzicht auf Absatz 2 des Regierungsentwurfs) sowie – ohne Änderung des materiellen Gehalts – den Umfang der Vorschrift zu straffen (Verzicht auf Absatz 3 des Regierungsentwurfs). Der Ausschuß geht davon aus, daß die in Absatz 2 Nr. 3 nunmehr ausdrücklich verankerte Umweltverträglichkeitsprüfung integrierter Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens wird, soweit ihre Durchführung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

Mit der Regelung des § 1a ist zugleich gewährleistet, daß die von der Kommission der Europäischen Gemeinschaften vorgesehene Umweltverträglichkeitsprüfung für Bauleitpläne (Dokument KOM(96) 511 vom 4. Dezember 1996 – Vorschlag für eine Richtlinie des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme BR-Drucksache 277/97) künftig ohne strukturelle Änderungen des Bauleitplanverfahrens in das Baugesetzbuch integriert werden kann.

- dd) Darüber hinaus hat der Ausschuß beschlossen, das Nachhaltigkeitsprinzip in der Planungsleitlinie des § 1 Abs. 5 Satz 1 zu verankern. Künftig sollen die Bebauungspläne auch eine *nachhaltige* städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Darüber, daß der Gedanke der Nachhaltigkeit an hervorgehobener Stelle im Baugesetzbuch verankert werden sollte, besteht Einvernehmen. Die mit dem mehrheitlich angenommenen Antrag der Koalitionsfraktionen verbundene Streichung des Wortes „geordnete“ ist rein redaktioneller Natur, weil das Planungsziel der städtebaulichen Ordnung nach wie vor in § 1 Abs. 3 enthalten ist. Dem Antrag der Gruppe der PDS, im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung den Begriff *Bauleitplanung* durch „kommunale Leitplanung“ zu ersetzen, ist der Ausschuß nicht gefolgt. Der Ausschuß ist sich bewußt, daß die Gesetzgebung im Bereich des Städtebaurechts nur die Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Entwicklung der Städte und Gemeinden verbessern kann. Die planerische Umsetzung liegt in der Verantwortung der Gemeinden selbst. Diese haben dabei vor allem die jeweils unterschiedlichen örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen, um im Sinne des Leitbildes einer nachhaltigen Entwicklung den gerechten Ausgleich der sozialen, ökologischen und ökonomischen Belange zu treffen. Diese alle Lebensbereiche umfassende Politik geht über den engeren Bereich der Bauleitplanung weit hinaus. Sie erfordert auf lokaler Ebene ein abgestimmtes Handeln mit den verschiedenen Instrumenten kommunaler Politik und den jeweils zuständigen Behörden. Damit ist schon unter kompetenz-

rechtlichen Gesichtspunkten eine umfassende Regelung dieser Aufgabe durch das Bauplanungsrecht nicht möglich.

- ee) Der Ausschuß hat sich auch mit den Möglichkeiten einer stärkeren Berücksichtigung der Belange der Behinderten im Bauplanungsrecht befaßt. Ein hierzu von der Gruppe der PDS vorgelegter Antrag wurde indes nicht übernommen. Der Ausschuß ist mehrheitlich der Auffassung, daß das „barrierefreie Bauen“ für behinderte Menschen vorrangig eine Frage der konkreten baulichen Gestaltung und somit eine Angelegenheit des Bauordnungsrechts der Länder ist. Der Ausschuß ist einvernehmlich der Auffassung, daß darüber hinaus auch im Bereich der städtebaulichen Planung bereits vorsorgend auf die Belange der Behinderten Rücksicht genommen werden sollte. Dem trägt das Baugesetzbuch mit verschiedenen Regelungen ausdrückliche Rechnung. § 1 Abs. 5 Nr. 3 bestimmt, daß bei der Bauleitplanung insbesondere die Belange der Behinderten zu berücksichtigen sind. § 9 Abs. 1 Nr. 8 ermächtigt die Gemeinden, im Bebauungsplan Flächen festzusetzen, auf denen ganz oder teilweise nur Gebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf – insbesondere auch für Behinderte – bestimmt sind. Der Ausschuß stimmt im übrigen dem ersatzlosen Entfall des Kirchenprivilegs (§ 1 Abs. 5 Nr. 6) zugunsten einer bloßen Berücksichtigung der *religiösen Bedürfnisse*, wie von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vorgeschlagen wird, mehrheitlich nicht zu. Auch sonstigen Ausweitungen und Änderungen des Katalogs der Abwägungsbelange in § 1 Abs. 5, wie sie in Anträgen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Gruppe der PDS vorgesehen sind, ist der Ausschuß mehrheitlich nicht gefolgt.

- b) Verfahren der Bauleitplanung und Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung

Der Ausschuß übernimmt aus Gründen der Rechts- und Verwaltungsvereinfachung und um das Städtebaurecht des Bundes wieder einheitlich im Baugesetzbuch zusammenzuführen, die im Regierungsentwurf enthaltenen Änderungen der Vorschriften über die Bauleitplanung, zum Teil unter Änderung der Entwurfsfassung. Hierbei wird insbesondere auf Spezialvorschriften, die der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs dienen, und auf Sonderregelungen für die neuen Länder verzichtet. Die Qualität des Bauleitplanverfahrens soll durch diese Rechtsvereinheitlichung gestärkt, dabei der zeitliche Ablauf zugleich gestrafft werden.

Im einzelnen vertritt der Ausschuß folgende Auffassung:

Der Ausschuß stimmt der vorgeschlagenen Übernahme und Zusammenführung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften aus dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in das Baugesetzbuch zu. Er teilt mehrheitlich die Auffassung, daß sich der

zu übernehmende Teil der Regelungen bewährt hat und daher nicht auf Bebauungspläne zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs beschränkt werden sollte. Der Standort Deutschland verlangt nach mehrheitlicher Auffassung des Ausschusses nicht nur Verfahrenserleichterungen und Beschleunigungen für den Wohnungsbau, sondern für alle Arten von Investitionen.

aa) Entsprechend den Vorschlägen des Regierungsentwurfs sollen folgende Vorschriften des BauGB-Maßnahmengesetzes (teilweise in modifizierter Form) übernommen werden:

- Verkürzung der Dauer der Auslegung bei der Bürgerbeteiligung im Wiederholungsfall für alle Bauleitplanverfahren einschließlich des Flächennutzungsplans,
- Befristung der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange auf einen Monat und Regelung einer Präklusionsfrist für verspätet eingegangene Stellungnahmen bei allen Bauleitplanverfahren einschließlich des Flächennutzungsplans,
- Entfall des aufsichtsbehördlichen Anzeigeverfahrens bei allen Bebauungsplänen, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sind,
- dauerhafte Verankerung der Vorschriften über den städtebaulichen Vertrag zur Ergänzung des planungsrechtlichen Instrumentariums und
- Ausgestaltung des Vorhaben- und Erschließungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan.

bb) Der im Regierungsentwurf in der Fassung eines Antrags der Koalitionsfraktionen vorgesehenen Neuregelung der Beteiligungsvorschriften hat der Ausschuß mehrheitlich zugestimmt. Der Regierungsentwurf sieht insoweit unter anderem vor, im Zusammenhang mit den Regelungen zur öffentlichen Auslegung bei der Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 2) nur von *Anregungen* zu sprechen. Die bislang vorangestellten Wörter „*Bedenken und*“ des geltenden Rechts sollen gestrichen werden. Die Fraktionen der SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie die Gruppe der PDS haben demgegenüber die Beibehaltung der bisherigen Fassung beantragt. Nach ihrer Auffassung und der Stellungnahme des Bundesrates soll mit der Beibehaltung gewährleistet sein, daß die Bürger sich auch kritisch zu den Bauleitplanentwürfen äußern dürfen. Die Koalitionsfraktionen halten an der Streichung fest: Mit der Streichung der Wörter „*Bedenken und*“ sollen die Beteiligungsrechte der Bürger nicht verkürzt, sondern soll der positive Aspekt der Bürgerbeteiligung hervorgehoben werden. Die planende Verwaltung soll die Bürger nicht als „*Bedenkenträger*“ im Planungsprozeß verstehen, sondern als Beteiligte, die den Planungsprozeß aktiv und positiv begleiten. Ebenso soll für die Bürger verdeutlicht werden, daß sie sich nicht grund-

sätzlich in einer „*Abwehrposition*“ gegenüber der planenden Verwaltung befinden, sondern die Bürgerbeteiligung eine Phase aktiver Mitwirkung ist. Die Bürger können freilich wie bisher auch Vorbehalte oder Ablehnungen geltend machen.

Darüber hinaus wird nach Auffassung der Koalitionsfraktionen die Bürgerbeteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen durch den Regierungsentwurf qualitativ deutlich gestärkt. Die Möglichkeit, bei Bebauungsplänen zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abzuweichen (§ 2 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch) soll ersatzlos entfallen. Durch die Ausgestaltung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12) gelten die allgemeinen Beteiligungsregeln auch hier. Dies hat zur Folge, daß auch beim Vorhaben- und Erschließungsplan nunmehr eine zweistufige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und 2 stattzufinden hat. Beim vereinfachten Verfahren nach § 13 werden entgegen der bisherigen Regelung nicht nur die betroffenen Eigentümer, sondern alle betroffenen Bürger beteiligt. Im übrigen wird in § 13 ein Wahlrecht eingeführt, das auch im Rahmen der Satzungen nach §§ 34 Abs. 4 und 35 Abs. 6 – wo nach geltendem Recht die Möglichkeit einer öffentlichen Auslegung bestritten wird – eine öffentliche Auslegung zuläßt. Der Regierungsentwurf verzichtet auch darauf, die einschränkende Regelung des § 2 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch zu übernehmen, wonach bei Bebauungsplänen zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs die Auslegung auf zwei Wochen verkürzt werden kann. Eine Verkürzung der Auslegung auf zwei Wochen soll vielmehr nur für den Fall der wiederholten Auslage nach § 3 Abs. 3 erfolgen. Die Verkürzung der Auslegung im Wiederholungsfall soll der Gemeinde die Möglichkeit geben, das Verfahren zu beschleunigen, wenn eine inhaltliche Auseinandersetzung mit der Planung bereits in der vorausgegangenen Bürgerbeteiligung stattgefunden hat. Dem Antrag der Gruppe der PDS, § 3 mit „*Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger*“ zu überschreiben und Kinder und Jugendliche ausdrücklich in die Bürgerbeteiligung einzubeziehen, ist der Ausschuß nicht gefolgt. Er ist mehrheitlich der Auffassung, daß durch die gesetzliche Regelung und planerische Praxis der Bürgerbeteiligung Frauen in gleichem Umfang angesprochen sind wie Männer. Ebenso ist die Berücksichtigung der Belange von Kindern und Jugendlichen im Bauleitplanverfahren sichergestellt.

cc) Zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sieht der Regierungsentwurf eine Fristenregelung von einem Monat sowie die Präklusion nicht rechtzeitig vorgetragener Belange vor, „*es sei denn, die vorgebrachten Belange sind der Gemeinde bekannt oder hätten ihr*

bekannt sein müssen oder sind für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung“ (§ 4 Abs. 3 Satz 2). Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN ist dagegen der Auffassung, daß eine Präklusion zur Rechtsunwirksamkeit von Verfahren, zumindest zu erheblichen Verzögerungen, führen kann. Demgegenüber wird in der Stellungnahme des Bundesrates gefordert, die Worte „oder sind für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung“ zu streichen. Der Ausschuß hat mit Mehrheit der Neufassung des Regierungsentwurfs zu § 4 zugestimmt. Er mißt der eingeschränkten Präklusionsregelung unter zwei Gesichtspunkten Bedeutung zu. Erstens hat sie gegenüber den Trägern öffentlicher Belange – zusammen mit der Monatsfrist – Signalwirkung für die zügige Durchführung des Beteiligungsverfahrens; sie trägt damit zur Verfahrensbeschleunigung bei. Darüber hinaus entfaltet sie zumindest für solche verspätet vorgebrachten Belange auch eine materielle Ausschlußwirkung, die das Grundgerüst der Planung nicht in Frage stellen und deshalb gegenüber dem Beschleunigungsgedanken hinten angestellt werden können. Ein Verzicht auf den zweiten Halbsatz der Präklusionsregelung („oder sind für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung“) würde dagegen das Risiko von Abwägungsfehlern erhöhen; er ist daher auch unter dem Aspekt der Verfahrensbeschleunigung nicht gerechtfertigt.

- dd) Die vom Regierungsentwurf vorgesehene Regelung über die Einschaltung eines Dritten (§ 4 b) wird vom Ausschuß mehrheitlich gebilligt. Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN hat unter Berufung auf die kritische Beurteilung durch die Planspielgemeinden die Streichung des § 4 b beantragt. Nach ihrer Auffassung berücksichtige die Regelung nicht, daß unter Beachtung der örtlichen Rahmenbedingungen immer sorgfältig abgewogen werden müsse, welche Verfahrensschritte von Privaten übernommen werden. Der Ausschuß hat den Antrag mehrheitlich abgelehnt. Auch wenn es sich um eine Klarstellung der bereits nach bisher geltendem Recht bestehenden Möglichkeit handelt, Dritte mit der Durchführung von Verfahrensschritten bei der Bauleitplanung zu beauftragen, soll die ausdrückliche gesetzliche Verankerung im Interesse der Verfahrensbeschleunigung und höherer Akzeptanz städtebaulicher Planungen zu einer größeren Anwendungshäufigkeit der Einschaltung von Privaten führen. Die Regelung greift einen Vorschlag der Unabhängigen Expertenkommission zur Vereinfachung und Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren auf und lehnt sich an das im anglo-amerikanischen Raum erfolgreich praktizierte Modell der Mediation an. Die Einschaltung eines privaten Verfahrensmittlers kann sich insbesondere bei kritischen Vorhaben positiv auf den Planungs- und Entscheidungsprozeß auswirken. Die hoheitlichen Befugnisse der Gemeinde werden hiervon nicht

erfaßt. Die Rolle, die die gesetzliche Verankerung von Vorschriften über die Zusammenarbeit mit Privaten (städtebauliche Verträge, Vorhaben- und Erschließungsplan) im Städtebaurecht hat, wird durch die zunehmende Akzeptanz der Kooperation zwischen Planungsträgern und Privaten seit Beginn der 90er Jahre eindrucksvoll dokumentiert.

- ee) Der im Regierungsentwurf enthaltene Verzicht auf das Anzeigeverfahren für Bebauungspläne – soweit sie aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind – wird vom Ausschuß nach Maßgabe des von den Koalitionsfraktionen hierzu vorgelegten Änderungsantrages mehrheitlich gebilligt (§ 10 Abs. 2). Die von der Fraktion der SPD und der Gruppe der PDS vorgelegten Änderungsanträge hat der Ausschuß mit Mehrheit abgelehnt. Dabei ist der Ausschuß mehrheitlich der Auffassung, daß die Beschleunigung der Planungsverfahren – vor allem die hiermit bewirkte Stärkung der Planungshoheit – die Bedenken gegen den Wegfall der Anzeigepflicht überwiegen. Die Freistellung von Bebauungsplänen, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sind, ist danach gerechtfertigt, weil eine Überprüfung bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung – soweit die Grundzüge der Planung betroffen sind – stattgefunden hat und die Aufsichtsbehörde auch innerhalb der Trägerbeteiligung (sowie notfalls durch die Kommunalaufsicht) in jedem Fall Gelegenheit hat, die Bebauungspläne zu prüfen. Den Kommunen bleibt es auch unbenommen, sich vor Beschlußfassung über einen Bebauungsplan mit der Aufsichtsbehörde abzustimmen. Der Verzicht auf das Anzeigeverfahren stellt danach einen wichtigen Beitrag zum Abbau überkommener staatlicher Kontrolltätigkeiten dar. Zugleich erfährt die Planungshoheit der Gemeinden eine wesentliche Stärkung. Gerade der von außerrechtlichen Wertungen abhängige und selbst im gerichtlichen Verfahren nur eingeschränkt überprüfbare Bereich der planerischen Abwägung wird wirkungsvoll in die Eigenverantwortung der Gemeinde (vgl. § 2 Abs. 1 Satz 1) gestellt, wenn auf die präventive Kontrolle im aufsichtsbehördlichen Verfahren verzichtet wird.
- ff) Der Ausschuß hat auf Antrag der Koalitionsfraktionen mit großer Mehrheit beschlossen, im Parallelverfahren nach wie vor eine vorgezogene Bekanntmachung des Bebauungsplans zuzulassen. Er schließt sich dabei den Vorschlägen der Kommunalen Spitzenverbände und der Planspielgemeinden an. In diesem Fall bedarf es dann allerdings einer Genehmigung des Bebauungsplans (§ 8 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 2).
- gg) Die im Regierungsentwurf in der Fassung der Gegenäußerung der Bundesregierung vorgesehene modifizierte Übernahme der Vorschriften zum städtebaulichen Vertrag und zum



Vorhaben- und Erschließungsplan (§§ 11 und 12) werden von der Mehrheit des Ausschusses als Instrumente eines modernen, auf Kooperation mit den Bauwilligen angelegten Städtebaurechts gebilligt. Sie folgt aber nicht dem Vorschlag der Fraktion der SPD, die Regelung zum Vorhaben- und Erschließungsplan als „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ zu überschreiben, weil sie es bei der in der Praxis eingeführten, gebräuchlichen Bezeichnung belassen will. Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN hat beantragt, die Vorschrift über den Vorhaben- und Erschließungsplan zu streichen. Der Ausschuß hat diesen Antrag mit großer Mehrheit abgelehnt. Auch die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN attestiert dem Vorhaben- und Erschließungsplan aber, daß er ein flexibles Instrument moderner Stadtplanung sein könne. Vorhaben- und Erschließungspläne könnten auch aus der Sicht einer an ökologischen Qualitäten, Nutzungsmischung, ökonomischer Leistungsfähigkeit und Vielfalt orientierten Stadtplanung einen wichtigen Beitrag zur Weiterentwicklung von Kommunen leisten.

hh) Der Ausschuß stimmt den im Regierungsentwurf enthaltenen Regelungen zur Planerhaltung von städtebaulichen Satzungen mit großer Mehrheit zu. Durch die in § 215a vorgesehene Möglichkeit der Durchführung eines ergänzenden Verfahrens zur Behebung von Mängeln soll die Bestandskraft von städtebaulichen Satzungen erhöht werden. Hierin sieht der Ausschuß ein praktikables Verfahren zur Erhöhung der Bestandskraft, das zugleich die formell- und materiellrechtlichen Anforderungen an städtebauliche Satzungen nicht in Frage stellt.

#### c) Teilungsgenehmigung

Der Ausschuß hat nach intensiver und kontroverser Diskussion mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen dem Vorschlag des Gesetzentwurfs auf Wegfall des Teilungsgenehmigungsverfahrens zugestimmt. Mit der Abschaffung der Teilungsgenehmigung kann nach Auffassung der Ausschußmehrheit mit den Forderungen nach Abbau staatlicher Kontrollen und Entbürokratisierung im Baubereich Ernst gemacht werden. Die bisherigen Vorschriften über die Teilungsgenehmigung vermochten weder die städtebauliche Ordnung in den Gemeinden umfassend zu gewährleisten, noch gaben sie dem Erwerber die Sicherheit, ein bebaubares Grundstück zu erhalten. Bei Ablehnungsquoten von nur 3 v.H. erscheint der personelle und bürokratische Verwaltungsaufwand bei ca. 200 000 Teilungsgenehmigungsverfahren pro Jahr demgegenüber unverträglich hoch. Von dem ersatzlosen Wegfall der Teilungsgenehmigung ist eine Entlastung der öffentlichen Verwaltung beim Vollzug des Baugesetzbuchs zu erwarten und ein wichtiger Schritt zur Rechts- und Vereinfachung gegangen.

Die Fraktionen der SPD und der BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN haben gemeinsam beantragt, die Teilungsgenehmigung aufrecht zu erhalten. Das Planspiel zur BauGB-Novelle zeige, daß die städtebauliche Teilungsgenehmigung für die Kommunen eine wichtige Informationsquelle darstelle, um Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt schon frühzeitig erkennen zu können. Gravierende Folgen habe die Abschaffung für Fremdenverkehrsgemeinden und in beplanten Gebieten. Gerade hier hätte sie eine ungeplante und ungewollte Verdichtung zur Folge. Auch das Argument der Verwaltungsvereinfachung sei nicht stichhaltig, da der Verwaltungsaufwand nur in andere Verfahren verlagert würde. Die geringe Zahl der Ablehnung sei kein Hinweis darauf, daß die Teilungsgenehmigung überflüssig sei, sondern daß infolge der Beratung durch die Gemeinde die Grundstückseigentümer darauf verzichten, unzulässige Teilungsanträge zu stellen.

Die Ausschußmehrheit lehnt diesen Antrag ab. Sie ist der Auffassung, daß sich auch in Fremdenverkehrsgemeinden keine Unterschiede bei der rechtlichen Beurteilung der Bebauung eines abgeteilten Grundstücks gegenüber anderen Gemeinden ergeben. Auch Fremdenverkehrsgemeinden haben nach dem Wegfall der Teilungsgenehmigung ausreichende Möglichkeiten, planungsrechtliche Mißstände zu verhindern, auch wenn dies in vereinzelten Fällen mit einer erhöhten politischen Standfestigkeit gegenüber Bürgerwünschen verbunden ist. Das Planspiel hat in der Sache – trotz der im Ergebnis ablehnenden Haltung der Planspieler – ergeben, daß sich bei einem Wegfall der Teilungsgenehmigung sowohl im Außenbereich als auch im unbeplanten Innenbereich keine rechtlichen Probleme ergeben. Führt die Bebauung des abgeteilten Grundstücks zu städtebaulich nicht gewollten Entwicklungen, so können diese im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren verhindert werden. Lediglich in Bebauungsplangebietern könnten städtebauliche Probleme entstehen. Nach Ansicht der Ausschußmehrheit sind diese aber auf wenige Einzelfälle beschränkt. Sie treten nur dort auf, wo die Geschößflächenzahl und die Grundflächenzahl das alleinige Maß der baulichen Nutzung sind. Häufig enthalten Bebauungspläne daneben aber noch zusätzliche Festsetzungen z. B. über Geschosse, die Höhe und die Geschößfläche in absoluten Zahlen oder grundstücksbezogene Festsetzungen, z. B. Mindeststraßenfronten oder überbaubare Flächen. Wird die Bebauung eines abgetrennten Grundstücks im Bebauungsplangebiet ohne entsprechende Festsetzungen beantragt, kann die Gemeinde immer noch durch eine kleine Änderung des Bebauungsplans eine Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens ausschließen und die Änderung durch eine Veränderungssperre absichern.

Die Koalitionsfraktionen sind davon überzeugt, daß die Abschaffung der Teilungsgenehmigung zu einer Reduzierung des Verwaltungsaufwandes führen wird und nicht nur zu einer Verlagerung

der Prüfung in die bauordnungsrechtliche Bauvoranfrage. Bei planungsrechtlich unkritischen Fällen wird der Grundstückseigentümer schon aus Kostengründen keine Bauvoranfrage stellen. Bei problematischen Fällen wird schon heute neben dem Teilungsantrag auch eine Bauvoranfrage gestellt, da im Teilungsgenehmigungsverfahren die häufig schwer zu beantwortenden Fragen der Erschließung oder des Bauordnungsrechts sowie mögliche Befreiungen nicht geprüft werden.

Lediglich im Hinblick auf das besondere Sicherheitsbedürfnis der sozialpolitischen Ziele des Kleingartenwesens beschließt der Ausschuß auf Antrag der Koalitionsfraktionen, im Bundeskleingartengesetz ein gesetzliches Verbot der Teilung von Kleingärten einzuführen (siehe Artikel 9a).

d) Zulässigkeit von Vorhaben und landwirtschaftlicher Strukturwandel

Der Ausschuß stimmt teils einvernehmlich, teils mehrheitlich den im Regierungsentwurf enthaltenen Neuregelungen zur Zulässigkeit von Vorhaben (§§ 29 bis 38) zu:

aa) Die im Regierungsentwurf enthaltene Neuregelung des § 29, wonach alle *Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben*, unabhängig von landesrechtlichen Verfahrensvorschriften den Vorschriften der §§ 30 bis 37 unterliegen, wird einvernehmlich gebilligt.

bb) Mit der Änderung von § 31 Abs. 2 soll nach Auffassung der Koalitionsfraktionen wie der Fraktion der SPD das bisherige Erfordernis, daß die Befreiungsmöglichkeiten auf einen atypischen Einzelfall beschränkt sind, entfallen. Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN hat beantragt, das Einzelfallerfordernis beizubehalten. Ein Verzicht habe eine Aufweichung des planungsrechtlichen Instrumentariums zur Folge. Dem ist der Ausschuß mehrheitlich nicht gefolgt. Er ist der Auffassung, daß mit dem Verzicht auf das Einzelfallerfordernis und die Atypik den Anforderungen der Praxis an einem flexiblen Umgang mit den planungsrechtlichen Vorschriften Rechnung getragen wird und die Neuregelung geeignet ist, die Änderungshäufigkeit von Bebauungsplänen aus Anlaß mehrerer vergleichbarer, von den Festsetzungen jedoch nicht gedeckten Baugesuchen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, herabzusetzen. Ein Planänderungsbedarf besteht nach einvernehmlicher Auffassung des Ausschusses nur, soweit eine abweichende Bebauung die Grundzüge der Planung berührt. Die ebenfalls geforderte Einschränkung, daß die Befreiung *städtebaulich gerechtfertigt* sein müsse, ist nach Auffassung der Mehrheit des Ausschusses zu eng.

cc) Zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34) sieht der Regierungsentwurf die Aufhebung von § 34 Abs. 3 (Befreiung für nach den Absätzen 1 und 2 unzulässige Erweiterungen

etc. von zulässigerweise errichteten Anlagen) sowie die modifizierte Übernahme der erweiterten Abrundungssatzung nach § 4 Abs. 2a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (§ 34 Abs. 4 Nr. 3) vor, der der Ausschuß mehrheitlich zustimmt. Dem Vorschlag der Gruppe der PDS, den Prüfkatalog des § 34 Abs. 1 um informelle Stadtentwicklungsplanungen, den Ausgleich auf Grund der Eingriffsregelung und um die Auswirkungen auf Verkehrsströme zu erweitern, wird mehrheitlich nicht gefolgt. Die Fraktionen der SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN haben eine Änderung von § 34 Abs. 1 sowie die Beibehaltung von § 34 Abs. 3 beantragt. Zu Absatz 1 halten sie – ähnlich wie die Stellungnahme des Bundesrates – eine Ergänzung für erforderlich, um insbesondere einen Ausschluß von Einzelhandelsgroßbetrieben in Gebieten, die nach § 34 Abs. 1 zu beurteilen sind, zu ermöglichen. Die Regelung des § 34 Abs. 3 sei zur Lösung von innerstädtischen „Gemengelagen“ erforderlich. Der Ausschuß hat diese Anträge mehrheitlich abgelehnt. Die generelle Verdrängung der Einzelhandelsgroßbetriebe aus dem unbeplanten Innenbereich würde den Ansiedlungsdruck dieser Betriebe auf Außenbereichsflächen erhöhen. Zugleich dürfe nach Auffassung der Mehrheit des Ausschusses die ohnehin nur in wenigen Einzelfällen zulässige, aber das städtebauliche Einfügensgebot beachtende Ansiedlung derartiger Betriebe im Innenbereich nicht durch einen entsprechenden Ausschluß „diskriminiert“ werden. Soll ein Vorhaben, das sich grundsätzlich im Rahmen der vorhandenen Bebauung einfügt, aus sonstigen städtebaulichen Gründen verhindert werden, bedarf es einer entsprechenden Überplanung des Gebiets. Zur Streichung von § 34 Abs. 3 vertritt die Mehrheit die Auffassung, daß es dieser Sonderregelung wegen der nur geringen Praxisrelevanz nicht bedarf.

dd) Die Neuregelung der erweiterten Abrundungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 i. d. F. der Gegenäußerung der Bundesregierung), wonach *einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile* einbezogen werden können, wenn *die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt* sind, wird von der Mehrheit des Ausschusses gebilligt. Hierdurch soll eine unter städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvolle Ergänzung vorhandener Ortsteile ermöglicht werden, die dazu dienen kann, vorhandene Siedlungsschwerpunkte zu stärken und bestehende Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen besser auszulasten.

ee) Zum Bauen im Außenbereich (§ 35) sieht der Regierungsentwurf vor, auf die Privilegierung von nachgezogenen Altenteilerhäusern (Absatz 1 Nr. 2 des geltenden Rechts) und Landarbeiterstellen (Absatz 1 Nr. 3 des geltenden Rechts) zu verzichten, dagegen einen neuen Privilegierungstatbestand für die gartenbau-

liche Erzeugung zu schaffen (Absatz 1 Nr. 2 – neu), die Umnutzungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Gebäude dauerhaft zu verbessern und die Außenbereichssatzung des § 4 Abs. 4 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch zu übernehmen (Absatz 6). Der Gesetzentwurf wird von der Mehrheit des Ausschusses, ergänzt um weitere Erleichterungen für die Umnutzung landwirtschaftlicher Betriebe, als Beitrag zur Stärkung des ländlichen Raums und zur Begleitung des Strukturwandels in der Landwirtschaft gebilligt.

Die Fraktion der SPD, die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und die Gruppe der PDS haben unter anderem beantragt, auf eine gesonderte Privilegierung für die gartenbauliche Erzeugung in Absatz 1 Nr. 2 zu verzichten. Ferner sieht der Änderungsantrag der Fraktion der SPD vor, die erleichterte Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude nach Absatz 4 Nr. 1 an die Voraussetzung zu knüpfen, daß „das Vorhaben ... einer dem Charakter des Außenbereichs entsprechenden und zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz“ dient. Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN hat zur Umnutzung landwirtschaftlicher Vorhaben beantragt, daß diese nur „ohne wesentliche Änderung der baulichen Anlage“ erfolgen solle; ferner wird die Streichung von § 35 Abs. 6 (Außenbereichssatzung) gefordert. Die Gruppe der PDS schlägt eine Ergänzung der Zulassungsvoraussetzungen für Absatz 1 vor, nach der „die Bodenversiegelung auf das notwendigste Maß reduziert wird“, und beantragt ebenfalls die Streichung der Außenbereichssatzung, für die Begünstigungen nach Absatz 4 den Nachweis der „Umwelt- und Sozialverträglichkeit“ sowie die Einführung einer Regelung, wonach die Länder von der Sieben-Jahresfrist für die Umnutzung (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 c) befreien können. Die Fraktion der SPD hat zudem beantragt, daß auf die im Gesetzentwurf vorgesehene Ersatzbebauung für die aufgegebene Nutzung verzichtet wird. Der Ausschuß hat diese Anträge mehrheitlich abgelehnt. Er stimmt dem Regierungsentwurf mit einer Ergänzung auf Antrag der Koalitionsfraktionen zu, wonach die Sieben-Jahresfrist für die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude bis zum 31. Dezember 2004 keine Anwendung finden soll (§ 245 b Abs. 2). Nach Auffassung der Mehrheit des Ausschusses ist die sofortige Einführung der Sieben-Jahresfrist für die erleichterte Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude mit Rücksicht auf die Verhältnisse in den neuen Ländern nicht ausreichend, um den Strukturwandel im ländlichen Raum positiv zu stützen. Gerade in den neuen Ländern finden sich ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude, bei denen die landwirtschaftliche Nutzung bereits vor einem längeren Zeitraum eingestellt werden mußte. Die befristete Aussetzung der Umnutzungsfrist soll ermöglichen,

daß dieses Potential bereits vorhandener Bausubstanz sinnvoll weitergenutzt werden kann. Zugleich sollen hierbei bereits seit längerer Zeit entprivilegierte bauliche Anlagen in den alten Ländern nicht ausgeschlossen werden. Mit der befristeten Aussetzung wird auch einem Vorschlag des Ausschusses für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rechnung getragen. Der Ausschuß hält es mehrheitlich nicht für gerechtfertigt, die Umnutzung landwirtschaftlicher Betriebe davon abhängig zu machen, daß sie „ohne wesentliche Änderung der baulichen Anlage“ erfolgt. Dies würde § 35 Abs. 4 Nr. 1 des geltenden Rechts entsprechen und gegenüber § 4 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch, wonach lediglich die „äußere Gestalt des Gebäudes im wesentlichen gewahrt sein muß“ und dem Regierungsentwurf einen Rückschritt bedeuten, der auch im Sinne des Außenbereichsschutzes nicht erforderlich sei, weil umnutzungsbedingte Änderungen an der baulichen Anlage (Raumaufteilung, Einbau von Treppen etc.) keinen der in § 35 Abs. 3 genannten öffentlichen Belange beeinträchtigen könnten. Dem Antrag des Ausschusses für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, in § 35 Abs. 3 die „Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe“ als öffentlichen Belang zu regeln, die einem Vorhaben entgegengehalten werden können, ist der Ausschuß nicht gefolgt. Nach Auffassung des Ausschusses ist der Schutz der Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe bereits dadurch gewährleistet, daß diese Betriebe als privilegierte Vorhaben im Außenbereich bevorrechtigt zulässig sind und ein Vorhaben nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 – wie nach bisherigem Recht – bereits dann unzulässig sein kann, wenn es schädlichen Umwelteinwirkungen (beispielsweise Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe) ausgesetzt wird. Nach Auffassung der Ausschußmehrheit soll auch das einschränkende Erfordernis, daß Anlagen für gartenbauliche Erzeugung nach bisherigem Recht als landwirtschaftliche Betriebe nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen dürfen, entfallen. Das Halten größerer Flächen widerspricht den betriebswirtschaftlichen Anforderungen solcher Betriebe. Dem trägt der Regierungsentwurf Rechnung (§ 35 Abs. 1 Nr. 2). Einer städtebaulich unerwünschten Konzentration von Gewächshäusern kann durch die planerische Steuerungsmöglichkeit nach § 35 Abs. 3 Satz 4 begegnet werden.

Der Ausschuß hat im Zusammenhang mit der Neuregelung der erleichterten Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude auch die besondere Problematik erörtert, die sich im Gebiet der ehemaligen innerdeutschen Grenze für die Opfer von Zwangsaussiedlungen durch die frühere DDR ergibt. Im Zuge dieser Zwangsaussiedlungen ist vielfach der vorhandene Gebäudebestand beseitigt worden. Der

verständliche Wunsch der Menschen, die von diesen Maßnahmen betroffen sind, ihre Grundstücke wieder zu bebauen, scheidet oftmals am fehlenden Baurecht. Da die Flächen in der Regel im heutigen Außenbereich liegen, sind Neubauvorhaben im wesentlichen nur für landwirtschaftliche Wiedereinrichter privilegiert zulässig, während Wohnbauvorhaben als sonstige Vorhaben in der Regel nicht zugelassen werden können. Der Ausschuß ist mehrheitlich der Auffassung, daß einerseits das erlittene Unrecht den Zwangsausgesiedelten nicht durch eine Erweiterung der Vorschriften über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich ausgeglichen werden kann. Andererseits macht die Mehrheit des Ausschusses darauf aufmerksam, daß der Verzicht auf eine spezielle gesetzliche Regelung des Problems nicht bedeutet, daß der § 35 generell gegen einen Wiederaufbau geltend gemacht werden kann, wenn die Gemeinde den Wiederaufbau wolle. Die siedlungsstrukturellen und sonstigen Auswirkungen nicht privilegierter Neubauvorhaben können auch in diesen Fällen je nach den örtlichen Erfordernissen und entsprechend den landesplanerischen Zielen durch eine städtebauliche Planung nach dem Baugesetzbuch in städtebaulich geordnete Bahnen gelenkt werden. Der Ausschuß verbindet dies mit der Erwartung, daß die Länder und Gemeinden die rechtlichen Möglichkeiten hierfür positiv und zügig nutzen.

Der Ausschuß spricht sich mehrheitlich auch für die Übernahme der Außenbereichssatzung (§ 4 Abs. 4 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch) in der Fassung des Regierungsentwurfs (§ 35 Abs. 6) aus. Der Ausschuß weist diesbezüglich insbesondere das Argument zurück, mit der Außenbereichssatzung würde einer Zersiedlung Vorschub geleistet. Nach Auffassung der Mehrheit des Ausschusses ist die Außenbereichssatzung vielmehr ein Instrument, um bestehende Siedlungsansätze im Außenbereich maßvoll weiterzuentwickeln.

#### e) Städtebauförderung

Der Ausschuß folgt mehrheitlich einem Antrag der Koalitionsfraktionen, der die Einfügung eines neuen Sechsten Abschnitts zur Städtebauförderung (§§ 164 a und 164 b BauGB) vorsieht. Hierdurch werden die bisher aufgrund der Überleitungsvorschrift des § 245 Abs. 11 BauGB weitergeltenden Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln in das Dauerrecht des Baugesetzbuchs überführt. Einem einhelligen Votum der Expertenanhörung im Deutschen Bundestag am 27. Januar 1997 zur Städtebauförderung folgend werden damit diese sich in über 25 Jahren bewährten Vorschriften entsprechend der Zielsetzung der Novelle im Baugesetzbuch übersichtlich zusammengefaßt und gleichzeitig praxisgerecht vereinfacht. Damit kann die jetzige Vorschrift des

§ 245 Abs. 11 BauGB bzw. § 235 Abs. 3 des Regierungsentwurfs (in der Fassung der Gegenäußerung § 235 Abs. 4) entfallen.

Daneben wird die Gewährung von Bundesfinanzz Mitteln für die Städtebauförderung entsprechend ihrem Stellenwert wieder im Baugesetzbuch verankert. Nach wie vor sollen diese Mittel auf der Grundlage des Artikels 104 a Abs. 4 des Grundgesetzes im Wege von Verwaltungsvereinbarungen gewährt werden.

Mit den im Gesetz aufgenommenen Förderungsschwerpunkten für die Städtebauförderung soll insbesondere eine nachhaltige Siedlungsentwicklung unterstützt werden.

#### f) Planungswertausgleich

Den von den Fraktionen der SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN eingebrachten Antrag, den Regierungsentwurf um Regelungen zur Einführung eines Planungswertausgleichs zu ergänzen (§§ 28 a bis c), lehnt der Ausschuß mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen mehrheitlich ab.

aa) Der Antrag zielt darauf ab, die durch Aufstellung eines Bebauungsplans entstehenden Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Infrastruktur des Baugebietes von den begünstigten Eigentümern durch eine entsprechende Abgabe „abzuschöpfen“. Zur Begründung des Vorschlags wird auf die schon heute bestehende finanzielle Beteiligung der Eigentümer in Umlegungsgebieten, bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie auf die Möglichkeiten der Kostenbeteiligung von Grundeigentümern im Rahmen städtebaulicher Verträge hingewiesen. Desweiteren wird der Vorschlag damit begründet, daß Planungsverluste zu entschädigen seien, während Planungsgewinne dem Eigentümer kostenlos zukämen.

Nach dem Vorschlag sollen 70 v.H. der planungsbedingten Bodenwerterhöhungen als Abgabe von den Grundeigentümern erhoben werden, deren Grundstücke infolge der Aufstellung eines Bebauungsplans Baureife erlangen; daneben soll es bei der gesonderten Erhebung von Erschließungsbeiträgen bleiben.

Die Fraktionen der SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN verbinden mit dem Vorschlag zur Einführung eines Planungswertausgleichs die Erwartung, daß mit den Einnahmen aus der Erhebung eines Planungswertausgleichs und deren Zweckbindung für Maßnahmen der Baulanderschließung ein gewichtiger Beitrag zur Entspannung auf dem Baulandmarkt erbracht werden könne und der Planungswertausgleich im übrigen schon aus Gründen der Gleichbehandlung zu den genannten Veranstaltungsbereichen geboten sei.

bb) Die Ausschußmehrheit lehnt den Vorschlag zur Einführung eines allgemeinen Planungswertausgleichs insbesondere aus folgenden Gründen ab:

(1) Das Städtebaurecht sieht in seiner derzeitigen Ausgestaltung bereits eine der jeweiligen besonderen städtebaulichen Situation angepaßte finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer an den Kosten der Baulanderschließung und den Folgekosten vor.

So werden im Rahmen städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nicht nur die planungsbedingten Bodenwerterhöhungen, sondern darüber hinaus die Gesamtheit der durch diese Maßnahmen bewirkten Bodenwerterhöhungen von den begünstigten Eigentümern in Anspruch genommen. Insofern würde die Einführung eines Planungswertausgleichs nicht zu einem „Gleichziehen“ mit dem geltenden Städtebaurecht, sondern zu einer weiteren Abgabe führen, die neben Erschließungsbeiträgen und ggf. Kostenerstattungsbeiträgen zu erheben ist.

Wo die Voraussetzungen für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nicht vorliegen, haben sich in der Praxis die städtebaulichen Verträge bewährt, mit denen die Grundeigentümer in verursachungsgerechter Weise und in angemessener Höhe an den Kosten der Infrastruktur einvernehmlich beteiligt werden können.

(2) Im Vergleich zu den Möglichkeiten, die das kooperative Instrument des städtebaulichen Vertrags und des Vorhaben- und Erschließungsplans heute bietet, um in einvernehmlicher Weise Eigentümer an den Kosten der Baulandbereitstellung zu beteiligen, muß ein Planungswertausgleich schon aus Gründen der Praktikabilität die Baulandbereitstellung „belasten“. Die Anwendung der nun ins Dauerrecht überführten partnerschaftlichen Instrumente, wie städtebauliche Verträge oder Vorhaben- und Erschließungspläne, ist wesentlich effektiver als die Erhebung einer öffentlich-rechtlichen Abgabe mit ihren verwaltungsmäßigen Vollzugsproblemen. Überdies würde mit einem Planungswertausgleich die Gestaltungsfreiheit städtebaulicher Verträge eingeschränkt werden.

(3) Effektivität und Praktikabilität eines – im Unterschied zum sanierungs- bzw. entwicklungsrechtlichen Ausgleichsbetrag – allein und isoliert auf planungsbedingte Bodenwerterhöhungen bezogenen Planungswertausgleichs müssen in der Gesamtschau der hierzu vorliegenden Erfahrungen auf erhebliche Zweifel stoßen. Darüber hinaus muß erwartet werden, daß die betroffenen Grundeigentümer danach streben werden, den Planungswertausgleich auf den Grundstückspreis zu überwälzen. Damit werde die beabsichtigte Wertabschöpfung eher preistreibend als preisdämpfend wirken.

(4) Der Planungswertausgleich in seiner vorgeschlagenen Ausgestaltung ist in Ansehung der Eigentumsgarantie und der Grenzen der Sozialbindung des Eigentums nach Artikel 14 des Grundgesetzes bedenklich. Bedenken bestehen auch dagegen, daß der Planungswert-

ausgleich bereits dann erhoben werden soll, wenn ein Grundstück baulich genutzt werden darf. Dies könne letztlich dazu führen, daß Eigentümer gezwungen würden, noch unbebaute, aber baulich nutzbare Grundstücke zu veräußern, um der Zahlungspflicht für einen Planungswertausgleich nachzukommen. Der vorgesehene Übernahmeanspruch unterstreicht im übrigen solche Bedenken.

#### g) Sicherung des Bestands an Mietwohnungen

Die Fraktionen der SPD und der BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN haben im Ausschuß beantragt, zur Sicherung des Bestandes an Mietwohnungen gegen Umwandlungen in das BauGB einen neuen § 174 b einzufügen. Der Vorschlag entspricht weitgehend dem Antrag des Bundesrates in seiner Stellungnahme zum Regierungsentwurf; lediglich bei den Voraussetzungen, unter denen eine Genehmigung zu erteilen ist (Absatz 2), enthält der SPD-Vorschlag kleinere Änderungen (*die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Mehrheit der Mieter ihre Wohnung erwerben wollen*). Ziel des Antrags ist es, Mieter vor der Verdrängung aus ihrer angestammten Umgebung besser zu schützen und insoweit sowohl die Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten als auch eine unerwünschte strukturelle Entwicklung zu vermeiden. Vor dem Hintergrund der Engpässe auf dem Mietwohnungsmarkt vor allem in den Ballungsgebieten halten die Fraktionen von SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN es für erforderlich, den Ländern das zeitlich befristete Umwandlungsverbot zur Sicherung von Mietwohnungen an die Hand zu geben und auf diese Weise Spekulationen auszuschließen.

Der Ausschuß hat diesen Antrag mehrheitlich abgelehnt. Er stimmt den in der Gegenäußerung der Bundesregierung geäußerten Bedenken gegenüber einer Einführung des § 174 b zu. Das Ziel, die Zahl der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu begrenzen, um Mieter, die kein Eigentum erwerben können, vor der Verdrängung zu schützen, wird bereits durch das seit 1. Mai 1993 geltende Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsverversorgung gewährleistet. Die von der Fraktion der SPD und der Fraktion der BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vorgeschlagene Regelung wäre verfassungsrechtlich nicht unproblematisch, würde den gesamten Rechtsverkehr erschweren und die erwünschte Bildung von Einzeleigentum, d.h. insbesondere die Privatisierung von Mietwohnungen in den neuen Ländern, erheblich behindern. Auch ist zu erwarten, daß die vorgeschlagene Regelung die Arbeit der Grundbuchämter erschweren würde.

## 2. Recht der Raumordnung

### a) Allgemeine Vorschriften

#### aa) Gründe für eine Neuregelung, Gesetzgebungskompetenzen

Der Ausschuß ist der Auffassung, daß das Raumordnungsgesetz des Bundes aus dem

Jahre 1965, das wiederholt punktuell geändert worden ist, einer umfassenden Fortentwicklung bedarf. Die Gründe hierfür liegen insbesondere in den veränderten politischen Rahmenbedingungen, in der Weiterentwicklung für die Raumordnung bedeutsamer Rechtsbereiche sowie in dem Erfordernis, den durch Artikel 75 Abs. 2 des Grundgesetzes geänderten Anforderungen an die Rahmengesetzgebung des Bundes Rechnung zu tragen. Der Ausschuß begrüßt es daher, daß nun eine umfassende Neuregelung des Rechts der Raumordnung vorgenommen wird.

Hinsichtlich der Gesetzgebungskompetenz ist der Ausschuß – ebenso wie der Rechtsausschuß – der Auffassung, daß der Entwurf der vom Bundesverfassungsgericht vorgenommenen Zuständigkeitsaufteilung im Bereich der Raumordnung entspricht (BVerfGE 3, 407 (427, 428), BVerfGE 15, 1 (16)). Soweit die Regelungen auf Artikel 75 Abs. 1 Nr. 4 des Grundgesetzes gestützt werden, halten sie sich insgesamt innerhalb der dem Bundesgesetzgeber zugewiesenen Rahmenkompetenz. So enthält Abschnitt 2 keine unmittelbar in den Ländern geltenden Regelungen und nur wenige ins einzelne gehende Bestimmungen.

bb) Aufgabe, Leitvorstellung und Grundsätze der Raumordnung

Der Entwurf bestimmt Aufgabe, Leitvorstellung und Grundsätze der Raumordnung neu und verbindet sie untereinander zu einem System, in dessen Mittelpunkt eine einheitliche Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung steht, die durch Teilaspekte verdeutlicht wird. Die nachhaltige Raumentwicklung soll Handlungsmaxime bei der Aufgabenerfüllung und Auslegungsmaxime bei der Anwendung der Grundsätze der Raumordnung sein. Der Ausschuß stimmt diesem Konzept einvernehmlich zu.

Mit Mehrheit befürwortet der Ausschuß die Regelungen des Gesetzentwurfs zur Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Einer von der Fraktion der SPD vorgeschlagenen Ergänzung der Definition um den Bezug auf Teilräume bedarf es nach Auffassung der Ausschußmehrheit nicht, weil die Teilräume bereits von der Aufgabenbeschreibung in § 1 Abs. 1 ausdrücklich umfaßt werden. Ein Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, bei der Definition der nachhaltigen Raumentwicklung sowie dem erläuternden Aspekt der natürlichen Lebensgrundlagen einen Vorrang ökologischer Belange festzuschreiben, wird von der Mehrheit des Ausschusses unter Hinweis auf die grundsätzliche Gleichrangigkeit der sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Ansprüche an den Raum ebenso wie ein „Optimierungsgebot“ bei Anwendung der Leitvorstellung und Abwägung der Grundsätze der Raumordnung abgelehnt. Die Vorschläge der Gruppe der PDS zur Ergänzung der Einzelaspekte einer

nachhaltigen Raumentwicklung um weitere Teilaspekte, wie Wohnraumversorgung und Arbeitsplätze, werden vom Ausschuß mehrheitlich abgelehnt, weil sie von der Aufgabenstellung der Raumordnung nach § 1 Abs. 1 nicht mitumfaßt sind.

cc) Begriffsbestimmungen, Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung

Der Gesetzentwurf definiert zentrale Begriffe der Raumordnung (§ 3) und bestimmt die Bindungswirkungen insbesondere der Planinhalte von Raumordnungsplänen abschließend (§ 4). Dabei wird zwischen Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung auf der einen Seite und deren Wirkung gegenüber raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der öffentlichen Hand, bestimmten Privatpersonen, die öffentliche Aufgaben wahrnehmen, und Personen des Privatrechts auf der anderen Seite unterschieden. Der Ausschuß ist einvernehmlich der Auffassung, daß durch die gesetzliche Definition wichtiger raumordnungsrechtlicher Begriffe und durch die Regelungen zu den Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung die Rechtsklarheit im Bereich des Raumordnungsrechts verbessert wird.

Während für die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen eine Zielbeachtungspflicht entsprechend dem geltenden Recht fortgeschrieben wird (§ 4 Abs. 1), wird hinsichtlich der Genehmigung oder sonstigen behördlichen Entscheidung über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Maßnahmen Privater auf eine Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung nach Maßgabe der für diese Entscheidungen geltenden Vorschriften abgestellt (§ 4 Abs. 4). Hinsichtlich der Bindungswirkung von Zielen der Raumordnung gegenüber raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen Privater, die öffentliche Aufgaben wahrnehmen, stellt der Gesetzentwurf diese Personen öffentlichen Stellen gleich, wenn entweder öffentliche Stellen mehrheitlich an der Person des privaten Rechts beteiligt sind oder die konkrete raumbedeutsame Planung oder Maßnahme überwiegend mit öffentlichen Mitteln finanziert wird (§ 4 Abs. 3). In beiden Fällen hat die öffentliche Hand auf die Planung oder raumbedeutsame Maßnahme einen so bestimmenden Einfluß, daß sie ihr weiter zugerechnet werden sollen. Dies gilt z. B. für den Schienenausbau und Schienenneubau der Bahn AG im Rahmen des Bundes schienewege-Ausbaugesetzes.

Über die im Regierungsentwurf enthaltenen Regelungen hinaus befürwortet der Ausschuß – ebenso wie der Bundesrat – eine Erweiterung der Bindung Privater an Ziele der Raumordnung. Auf Antrag der Koalitionsfraktionen beschließt der Ausschuß mehrheitlich, daß auch bei Planfeststellungen und Genehmigungen mit der Rechtswirkung der Planfest-

stellung über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Maßnahmen von Personen des Privatrechts die Ziele der Raumordnung zu beachten sind (§ 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2). Kompetenzrechtlich wird diese Regelung sowohl auf die Zuständigkeit des Bundes aus der Natur der Sache für die gesamtstaatliche Raumplanung als auch auf die dem jeweiligen Fachrecht zugrundeliegenden Kompetenztitel gestützt. Eine darüber hinausgehende, vom Bundesrat vorgeschlagene Erstreckung der Zielbeachtungspflicht auf alle raumbedeutsamen Maßnahmen Privater, für die aufgrund eines Bundesgesetzes Enteignungen durchgeführt werden können, hat der Ausschuß wegen weitgehender Überschneidungen mit den raumbedeutsamen Maßnahmen, für die Planfeststellungen durchgeführt werden, nicht aufgegriffen. Einem im Zusammenhang mit den Regelungen über die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung stehenden Antrag der Fraktion der SPD, in die Definition der öffentlichen Stellen (§ 3 Nr. 5) auch für diese tätig werdende Private einzubeziehen, ist der Ausschuß mehrheitlich nicht gefolgt, weil die öffentlichen Stellen in diesen Fällen Träger der raumbedeutsamen Planungen oder Maßnahmen bleiben. Einen weiteren Antrag der Fraktion der SPD, bei den Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gegenüber Privaten, die öffentliche Aufgaben wahrnehmen (§ 4 Abs. 3), die einschränken den Voraussetzungen zur Mehrheitsbeteiligung der öffentlichen Hand an der juristischen Person und zur überwiegenden Finanzierung der Maßnahmen mit öffentlichen Mitteln zu streichen, hat der Ausschuß mehrheitlich abgelehnt, weil diese Einschränkungen zugleich die Rechtfertigung für die erweiterte Bindungswirkung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen dieser Personen darstellen.

Die Bindungswirkungen bei besonderen Bundesmaßnahmen werden im Gesetzentwurf gesondert geregelt (§ 5). Wie bisher sollen raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen des Bundes nur dann an Ziele der Raumordnung in Landes- oder Regionalplänen gebunden werden können, wenn der Bund in einem Beteiligungsverfahren von einem ihm eingeräumten Widerspruchsrecht keinen Gebrauch gemacht hat. Aus Gründen der Rechts- und Verwaltungsvereinfachung ist ein Konsensfindungsverfahren neu aufgenommen worden, das dem förmlichen Widerspruch der Bundesbehörde gegen ein verbindliches landesplanerisches Ziel vorgeschaltet wird. Der Ausschuß stimmt dieser Regelung mit Mehrheit zu.

#### b) Raumordnung in den Ländern

##### aa) Raumordnungspläne, Kerninhalte, Gebietskategorien

In der zentralen rahmenrechtlichen Vorschrift über die Raumordnungsplanung in den Län-

dern (§ 7) werden erstmals die Kerninhalte von Raumordnungsplänen in den Bereichen Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur benannt und durch Beispiele verdeutlicht. Auf Antrag der Koalitionsfraktionen hat der Ausschuß mehrheitlich beschlossen, die Regelungen zu den Kerninhalten der Raumordnungspläne dahingehend zu ergänzen, daß zu den Nutzungen im Freiraum als herausgehobenes Beispiel *Standorte für die vorsorgende Sicherung sowie die geordnete Aufsuchung und Gewinnung von standortgebundenen Rohstoffen* aufgenommen werden. Durch diese Ergänzung soll die Rohstoffsicherung als eine wichtige Nutzung im Freiraum hervorgehoben werden, der sich die Raumordnungsplanung regelmäßig anzunehmen hat. Einem Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, im Festlegungskatalog für Raumordnungspläne zusätzlich weitere umweltschutzbezogene Kerninhalte vorzugeben, ist der Ausschuß dagegen mehrheitlich nicht gefolgt, weil solche Festlegungen auch auf der Grundlage der gesetzlich vorgegebenen Kerninhalte der Raumordnungspläne vorgenommen werden können und den rahmenrechtlichen Charakter der Vorschrift überschritten hätten.

Neu geschaffen wird die Möglichkeit, die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsproblematik künftig auch im regionalen Maßstab auf der Grundlage gesamträumlicher Vernetzungskonzepte durch vertragliche Vereinbarungen behandeln zu können. Einem hierzu gestellten Streichungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN ist der Ausschuß mehrheitlich nicht gefolgt, weil er in der gesetzlichen Regelung ein vernünftiges Angebot sieht, im Rahmen einer regionalen Gesamtkonzeption Ausgleichsmaßnahmen im Freiraum für Eingriffe in dichtbesiedelten Bereichen durchführen zu können.

Durch Regelungen zur Integration raumbedeutsamer Aussagen aus Fachplänen in Raumordnungspläne, wie z. B. der Landschafts- oder Abfallplanung, soll die Koordinierung und rechtliche Sicherung der raumbedeutsamen Aussagen dieser Fachplanungen verbessert werden. Die von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vorgeschlagene Streichung der Regelung, wonach Raumordnungspläne auch die Funktion von Landschaftsprogrammen und Landschaftsrahmenplänen übernehmen können (§ 7 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1), hat der Ausschuß mehrheitlich abgelehnt. Die Mehrheit der Ausschußmitglieder ist der Auffassung, daß durch die in dieser Regelung klarstellend zugelassene „Primärintegration“, die im Einklang mit dem Bundesnaturschutzgesetz steht und Praxis in einer Reihe von Ländern ist, sowohl dem Anliegen der Landschaftsplanung als auch dem Bedürfnis nach Verfahrensvereinfachung entsprochen wird.

Des weiteren werden durch den Gesetzentwurf die in den Ländern überwiegend ver-

wandten Gebietskategorien Vorrang-, Vorbehalts- und Eignungsgebiete zur großräumigen Steuerung von raumbedeutsamen Nutzungen und Raumfunktionen definiert. Hinsichtlich der Gebietskategorie „Eignungsgebiete“ hat sich der Ausschuß mit Mehrheit einem Antrag der Koalitionsfraktionen angeschlossen, der klarstellt, daß es sich bei diesen Gebieten wie bei Vorranggebieten und im Unterschied zu Vorbehaltsgebieten um Ziele der Raumordnung im Sinne von § 3 handelt. Ausnahmen von diesem Ziel können im Raumordnungsplan ausdrücklich vorgesehen werden.

#### bb) Regionaler Flächennutzungsplan

Der Gesetzentwurf enthält die Ermächtigung an die Länder, in verdichteten Räumen die Planungsebenen der Regionalplanung und der gemeinsamen Flächennutzungsplanung nach § 204 BauGB zu einer Planungsebene zusammenzuführen (§ 9 Abs. 6). Der Ausschuß hat die vorgeschlagene Regelung insbesondere unter Berücksichtigung der Vorstellungen der kommunalen Spitzenverbände und der ablehnenden Haltung des Bundesrates intensiv beraten. Er ist dabei zu der Auffassung gelangt, daß durch die Zusammenführung beider Planungsebenen zu einem neuen Plantyp den raumplanerischen Problemen einer Verdichtungsregion adäquat entsprochen werden kann. Von Bedeutung ist dabei, daß durch die Zusammenführung von Regionalplanung und gemeinsamem Flächennutzungsplan zu einem neuen Plantyp eine Planungsebene eingespart wird. Die Befürchtung, der neue Plantyp werde sich zu Lasten der Regionalplanung oder der kommunalen Bauleitplanung auswirken, teilt der Ausschuß nicht. Der Ausschuß ist allerdings mehrheitlich der Auffassung, daß eine Zusammenführung beider Planarten nur dann in Betracht kommen kann, wenn die Regionalplanung kommunal verfaßt ist. Der Ausschuß hat daher mit Mehrheit einen Antrag der Koalitionsfraktionen angenommen, der sicherstellt, daß die Möglichkeit zur Zusammenführung von Regionalplan und gemeinsamem Flächennutzungsplan nur dann besteht, wenn die *Regionalplanung durch den Zusammenschluß von Gemeinden und Gemeindeverbänden zu regionalen Planungsgemeinschaften* erfolgt. Ein gleichgerichteter Antrag der Fraktion der SPD wurde, weil nicht so weitgehend wie der Koalitionsantrag, mehrheitlich abgelehnt. Für den neuen Plantyp des regionalen Flächennutzungsplans gelten sowohl die rahmenrechtlichen Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes als auch die Vorschriften des Baugesetzbuchs. Die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange ist damit sichergestellt. Einen Antrag der Gruppe der PDS, der auf eine zusätzliche Klarstellung dieser Zusammenhänge abzielt, hat der Ausschuß daher mehrheitlich – weil überflüssig – abgelehnt. Insgesamt handelt es sich um eine

rahmenrechtliche Regelung, die vom jeweiligen Landesgesetzgeber aufgegriffen und ausgefüllt werden kann.

#### cc) Verzicht auf das Planungsgebot, Verwirklichung der Raumordnungspläne

Der Ausschuß schließt sich den grundsätzlichen Bedenken der kommunalen Spitzenverbände gegen ein Planungsgebot im Raumordnungsgesetz an und stimmt einvernehmlich für einen Verzicht auf die vorgeschlagene Regelung.

Anstelle der dadurch wegfallenden Regelung werden auf Antrag der Koalitionsfraktionen die bisher in § 7 Abs. 9 des Gesetzentwurfs enthaltenen Regelungen zur Verwirklichung der Raumordnungspläne als eigenständiger Paragraph eingefügt (§ 13 – neu), um die Bedeutung der Umsetzung von Raumordnungsplänen zu unterstreichen. Die Träger der Landes- und Regionalplanung werden in dieser Vorschrift verpflichtet, *auf die Verwirklichung der Raumordnungspläne* z. B. im Rahmen von regionalen Entwicklungskonzepten oder Städtenetzen *hinzuwirken*. Zum ersten Mal werden Verträge als Instrumente der Regionalentwicklung gesetzlich geregelt. Einen Anwendungsfall sieht der Ausschuß in der Umsetzung einer regionalen Eingriffs- und Ausgleichskonzeption (siehe III 2 ba aa).

#### dd) Raumordnungsverfahren

Der Gesetzentwurf übernimmt die bisherigen Regelungen zum Raumordnungsverfahren materiell und verfahrensrechtlich weitgehend unverändert. Neu ist, daß die beiden Prüfbereiche eines Raumordnungsverfahrens als *„Raumverträglichkeitsprüfung“* zusammengefaßt werden, um die Zielsetzungen der Prüfungen zu verdeutlichen. Desweiteren wird im Rahmen einer Änderung der Raumordnungsverordnung ein Raumordnungsverfahren für die *Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben* eingeführt (Art. 5 des Gesetzentwurfs). Hierunter fallen auch sog. Factory-Outlet-Center.

Der Ausschuß stimmt den vorgeschlagenen Regelungen mehrheitlich zu. Auf Antrag der Koalitionsfraktionen werden aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung die Regelungen zu den Absehensgründen von einem Raumordnungsverfahren mehrheitlich dahingehend erweitert, daß davon auch dann abgesehen werden kann, wenn die planerischen Grundlagen in einem Flächennutzungsplan gelegt worden sind, der an die Ziele der Raumordnung angepaßt ist. Eine weitere Änderung berücksichtigt die Neufassung des § 38 BauGB in der Fassung der Gegenäußerung der Bundesregierung.

Einem Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Gruppe der PDS, die 1989 aufgehobene zwingende Verbindung von



Raumordnungsverfahren und formalisierter Umweltverträglichkeitsprüfung wieder einzuführen, hat der Ausschuß mehrheitlich abgelehnt, weil es den Ländern unbenommen bleiben soll, Raumordnungsverfahren generell oder im Einzelfall mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung auf landesrechtlicher Grundlage durchzuführen.

### 3. Baunutzungsverordnung

Der Ausschuß ist einvernehmlich der Auffassung, daß eine Änderung der Baunutzungsverordnung unbeschadet punktueller Änderungserfordernisse einer umfassenden Reform vorbehalten werden soll. In diesem Rahmen kann auch die noch im Referentenentwurf des Gesetzes vorgesehene und vom Sportausschuß des Deutschen Bundestags unterstützte Streichung der Gebietskategorie „Reines Wohngebiet“ überprüft werden. Zur Begründung wird im übrigen auf die Beschlußempfehlung Nummer 4 in Drucksache 7588 verwiesen.

Die Gruppe der PDS hat darüber hinaus beantragt, die Ermächtigungsgrundlage für die Baunutzungsverordnung um Darstellungen und Festsetzungen zu den Ergebnissen *der kommunalen Verkehrsentwicklungsplanung und Grünordnungsplanung* zu ergänzen. Diesem Antrag hat sich die Mehrheit des Ausschusses nicht angeschlossen. Sie vertritt die Auffassung, daß die vorgeschlagene Erweiterung nicht notwendig ist, weil die Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten nach § 5 bzw. § 9 die städtebaulichen Regelungsmöglichkeiten in der Bauleitplanung zugunsten der stadverkehrlichen und stadökologischen Belange abdecken.

### 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 6392 hingewiesen.

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

##### Zu Artikel 1 Nr. 01 (Inhaltsübersicht)

Die dem Gesetzentwurf vorangestellte Inhaltsübersicht soll die Anwendungsfreundlichkeit erhöhen.

##### Zu Artikel 1 Nr. 1 (§ 1)

Auf die Ausführungen zu den Aufgaben der Bauleitplanung unter III 1 a) dd) und ee) wird verwiesen.

##### Zu Artikel 1 Nr. 2 (§ 1 a)

Auf die Ausführungen zur Fortentwicklung der planerischen Eingriffsregelung unter III 1 a) aa) wird verwiesen.

##### Zu Artikel 1 Nr. 3 (§ 2)

Der Ausschuß stimmt der von der Gruppe der PDS vorgeschlagenen Befristung der Geltungsdauer der Bauleitpläne und der Ergänzung um eine Verkehrsentwicklungsplanung mehrheitlich nicht zu.

##### Zu Artikel 1 Nr. 4 (§ 3)

Der Ausschuß übernimmt den Regierungsentwurf in der Fassung eines Antrags der Koalitionsfraktionen.

Auf die Ausführungen zur Bürgerbeteiligung unter III 1 b) bb) wird verwiesen.

##### Zu Artikel 1 Nr. 5 (§ 4)

Der Ausschuß übernimmt den Regierungsentwurf in der Fassung der Gegenäußerung.

Der Änderungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN wird mehrheitlich abgelehnt (siehe III 1 b) cc). Speziell zu der Forderung, bestimmte Vereine und Verbände im Rahmen der Trägerbeteiligung zuzulassen, ist der Ausschuß jedoch einvernehmlich der Auffassung, daß zum Zwecke der Ermittlung der jeweiligen Belange beispielsweise die Naturschutzverbände oder – wie vom Sportausschuß angeregt – die Sportorganisationen bei der Aufstellung der Bauleitpläne frühzeitig und umfassend beteiligt werden sollen, wie dies in vielen Gemeinden heute schon geschieht. Dabei handelt es sich allerdings nicht um eine Beteiligung nach § 4, weil die genannten Organisationen aus rechtlichen Gründen keine Träger öffentlicher Belange sein können. Vielmehr werden sie bei der Aufstellung der Bauleitpläne im Rahmen der Bürgerbeteiligung in einem zweistufigen Verfahren (vorgezogene Bürgerbeteiligung und öffentliche Auslegung des Planentwurfs) angehört. Da diese umfassende Beteiligung heute schon weitgehend der kommunalen Praxis entspricht, hält der Ausschuß eine Erweiterung der gesetzlichen Beteiligungsrechte speziell für Verbände und Organisationen nicht für erforderlich.

##### Zu Artikel 1 Nr. 6 (§§ 4 a und 4 b)

Der Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, § 4 b zu streichen, wird mit großer Mehrheit abgelehnt (vgl. III 1 b) dd)).

##### Zu Artikel 1 Nr. 7 (§ 5)

Bei der Änderung gegenüber dem Regierungsentwurf zur Eingriffsregelung in Absatz 2 a handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung an ihre Fortentwicklung in § 1 a (vgl. III 1 a) aa)).

Der Ausschuß stimmt den Vorschlägen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zu den zusätzlichen ökologischen Inhalten des Flächennutzungsplans mehrheitlich nicht zu. Einen Antrag der Gruppe der PDS, der hinsichtlich der Darstellungen des Flächennutzungsplans für Ausgleichsflächen u. a. weitere Anforderungen zum Gegenstand hat, hat der Ausschuß mit großer Mehrheit abgelehnt.

**Zu Artikel 1 Nr. 8 (§ 7)**

Der Ausschuß übernimmt mit großer Mehrheit die Fassung des Regierungsentwurfs. Änderungsanträge der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie der Gruppe der PDS hat der Ausschuß nicht aufgegriffen.

Dem ergänzenden Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur Einführung eines neuen § 7a, „Überregionale Abstimmung der Kommunen“ hat der Ausschuß nicht zugestimmt. Dabei besteht Einvernehmen, daß der Zusammenarbeit der Kommunen bei der Bauleitplanung eine hohe Bedeutung zukommt. Indes ist nach Auffassung der Koalitionsfraktionen die vorgeschlagene Neuregelung nicht erforderlich, weil die sich hieraus ergebenden Verpflichtungen bereits aus anderen Vorschriften, insbesondere der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4), dem Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6), der nachbargemeindlichen Abstimmungspflicht (§ 2 Abs. 2) sowie den Vorschriften bezüglich der Erläuterung bzw. Begründung von Bauleitplänen und den Vorschriften des Raumordnungsrechts ergeben.

**Zu Artikel 1 Nr. 9 (§ 8 Abs. 3 Satz 2)**

Der Ausschuß folgt mit großer Mehrheit dem Antrag der Koalitionsfraktionen, daß die Möglichkeit der vorgezogenen Bekanntmachung von Bebauungsplänen im Parallelverfahren beibehalten werden sollte (vgl. III 1 b ff)). Zusätzlichen Änderungsvorschlägen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie der Gruppe der PDS ist der Ausschuß nicht gefolgt.

**Zu Artikel 1 Nr. 10 (§ 9)**

Der Ausschuß übernimmt zu § 9 Abs. 1 mehrheitlich den Regierungsentwurf in der Fassung der Gegenäußerung.

Dem Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, *Maßnahmen zur Einsparung von Energie, Vorgaben zur Wärmedämmung der Gebäude, Anforderungen an den Energieverbrauch und die Nutzung erneuerbarer Energien, Vorgaben für die Nutzung bestimmter Energieträger, Verwendungseinschränkungen oder Untersagung der Verwendung bestimmter Baustoffe* in den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 aufzunehmen, wird vom Ausschuß mehrheitlich nicht zugestimmt, weil diese Regelungen nicht vom Kompetenztitel des Artikel 74 Abs. 1 Nr. 18 des Grundgesetzes (Bodenrecht) gedeckt sind. Unter dem Aspekt der Energieeinsparung sind hier bundesrechtliche Vorgaben notwendig und ausreichend, wie sie mit der Wärmeschutzverordnung bereits getroffen wurden. Den Gemeinden bleibt es darüber hinaus unbenommen, im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen weitergehende Standards, wie z. B. Niedrigenergiehäuser, zu vereinbaren. Dem ergänzenden Vorschlag einer Erweiterung des Festsetzungskatalogs zur Mindestanzahl von Wohnungen und zu Fußgänger- und Fahrradbereichen als Verkehrsflächen wird gleichfalls mehrheitlich nicht zugestimmt. Zu den wohnungsbezogenen Festsetzungen verweist die Ausschußmehrheit auf die gegebenen Möglichkeiten der BauNVO (vgl. § 4a Abs. 4

Nr. 2 und § 7 Abs. 4 Nr. 2) und die insoweit vorgeschlagene Überprüfung der Baunutzungsverordnung (siehe Beschlußempfehlung Nr. 4); die gegebenen Festsetzungsmöglichkeiten für Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11) decken spezielle Festsetzungen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr bereits jetzt ab.

Bei der Änderung gegenüber dem Regierungsentwurf zur Eingriffsregelung in Absatz 1 a handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung an ihre Fortentwicklung in § 1 a (vgl. III 1 a aa)).

**Zu Artikel 1 Nr. 11 (§ 10)**

Dem Regierungsentwurf wird mit einer Änderung auf Antrag der Koalitionsfraktionen mehrheitlich zugestimmt (vgl. III 1 b ee)).

Die vom Ausschuß vorgeschlagene Änderung des Regierungsentwurfs ist redaktioneller Natur. Mit der Verdeutlichung, daß nur *Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4* der Genehmigung bedürfen, soll an die Regelungstechnik des geltenden Rechts angeknüpft werden. Die Aufnahme des Bebauungsplans nach § 8 Abs. 3 Satz 2 ist eine Folgeänderung zur Beibehaltung der vorzeitigen Bekanntmachung im Parallelverfahren (Artikel 1 Nr. 9). In dem Katalog des § 10 Abs. 2 nicht aufgeführte Bebauungspläne unterliegen keinem Genehmigungserfordernis. Werden aus einem rechtsunwirksamen Flächennutzungsplan Bebauungspläne entwickelt, liegt also darin kein nach Maßgabe des § 214 Abs. 1 Nr. 3 stets beachtlicher Verstoß gegen ein Genehmigungserfordernis. Die Bestandskraft solcher Bebauungspläne beurteilt sich vielmehr insoweit nur nach § 214 Abs. 2 Nr. 3.

**Zu Artikel 1 Nr. 13 (§§ 11 bis 13)**

Auf die Ausführungen zur Übernahme der städtebaulichen Verträge und des Vorhaben- und Erschließungsplans wird verwiesen (vgl. III 1 b gg)).

Bei der Änderung gegenüber dem Regierungsentwurf bei der Erwähnung der Eingriffsregelung in § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung an ihre Fortentwicklung in § 1 a (vgl. III 1 a aa)).

**Zu Artikel 1 Nr. 17 (§ 174 a)**

Der Ausschuß stimmt mehrheitlich dem Vorschlag der Übernahme des § 22 in § 174 a und der vom Bundesrat vorgeschlagenen Streichung der Erforderlichkeit einer Rechtsverordnung der Länder zur Benennung der Gemeinden, die den Genehmigungsvorbehalt regeln können, zu. Darüber hinaus hat der Ausschuß mehrheitlich einem Antrag der Koalition zugestimmt, in dem auf Wunsch des Bundesrates durch die Ergänzung des Absatzes 1 Satz 4 durch das Wort „insbesondere“ einer einschränkenden Interpretation des Bundesverwaltungsgerichtes in seinem Urteil vom 7. Juli 1997 entgegengetreten wurde. Das Bundesverwaltungsgericht hatte entschieden, daß sich der räumliche Geltungsbereich der Satzung nur auf solche Gebiete erstrecken könne, die in § 22 Abs. 2 Satz 3 (§ 174 a Abs. 1 Satz 4 – neu) genannt sind. Die

Änderung ermöglicht somit den Gemeinden, z. B. im Außenbereich Flächen in den Geltungsbereich der Satzung mit einzubeziehen, wenn dort eine Beeinträchtigung der Zweckbestimmung dieses Gebietes für den Fremdenverkehr gegeben ist.

#### Zu Artikel 1 Nr. 19 (§ 24)

Der Ausschuß stimmt mehrheitlich der Integration des § 3 BauGB-MaßnahmenG in das BauGB zu.

Bei der Änderung gegenüber dem Regierungsentwurf zur Eingriffsregelung handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung an ihre Fortentwicklung in § 1 a (vgl. III 1 a) aa).

Die Fraktion der SPD stellte den Antrag, das Vorkaufsrecht auf der Grundlage eines Flächennutzungsplanes oder eines in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes auf alle Bauflächen bzw. Baugebiete zu erweitern. Nach einem Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sollte das Vorkaufsrecht darüberhinaus auf alle Grundstückskäufe im Gemeindegebiet ausgedehnt werden.

Beide Anträge wurden von der Ausschußmehrheit abgelehnt. Danach sei die Notwendigkeit einer solchen Ausweitung der Vorkaufsrechte hin zu einem allgemeinen Vorkaufsrecht der Gemeinden nicht ersichtlich. Den Gemeinden würde dadurch ein Instrument an die Hand gegeben, mit dem sie Bodenvorratspolitik betreiben könnten, obwohl das Vorkaufsrecht auch aus verfassungsrechtlichen Gründen entsprechend der Intention des Gesetzgebers vorwiegend zur Sicherung der Bauleitplanung ausgeübt werden soll.

#### Zu Artikel 1 Nr. 19 a (§ 25)

Der Antrag der SPD-Fraktion, das Satzungs-vorkaufsrecht des § 25 entsprechend der zu § 24 vorgeschlagenen Erweiterung der Vorkaufsrechte zu ergänzen, wird von der Ausschußmehrheit aus den zu Nummer 19 genannten Gründen abgelehnt.

#### Zu Artikel 1 Nr. 22 (§ 28)

Der Ausschuß stimmt mehrheitlich dem Vorschlag des Gesetzentwurfs zu, der Gemeinde die generelle Möglichkeit einzuräumen, die Entschädigung auf der Grundlage des Verkehrswertes zu berechnen.

Der Ausschuß hat die Anregung des Bundesrates aufgegriffen und in § 28 Abs. 3 Satz 2 klargestellt, daß nach Ablauf der Rücktrittsfrist die Pflicht des Verkäufers, der Gemeinde das Eigentum an dem Grundstück zu verschaffen, aus dem Vertrag zwischen Käufer und Gemeinde – und nicht aus dem Erstvertrag – erlischt. Dabei bleiben die übrigen Pflichten (z. B. Pflicht zur Besitzübertragung, vertragliche Nebenpflichten) bestehen. Entsprechend dieser Klarstellung werden die Absätze 3 und 4 redaktionell angepaßt.

#### Zu Artikel 1 Nr. 23 (§ 29)

Der Ausschuß stimmt mehrheitlich dem Regierungsentwurf mit einer Änderung entsprechend einem Antrag der Koalitionsfraktionen zu. Im übrigen wird auf die Ausführungen zur Fortentwicklung der planerischen Eingriffsregelung unter III 1 a) aa) (5) verwiesen. Hieraus folgt, daß die Eingriffsregelung im Baugenehmigungsverfahren für den Bereich der §§ 30, 33 und 34 nicht zur Anwendung kommt. In Absatz 3 wird vom Ausschuß einvernehmlich klargestellt, daß auch bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich die Prüfung der Verträglichkeit mit den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutzrichtlinie gemäß den entsprechenden Vorschriften im Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 20 Abs. 2 und 3 BNatSchG in Drucksache 6441) stattzufinden hat.

#### Zu Artikel 1 Nr. 24 (§ 30)

Der Ausschuß übernimmt mit großer Mehrheit die Fassung des Regierungsentwurfs. Eine von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vorgeschlagene Ergänzung der Zulässigkeitsvoraussetzungen um das Erfordernis, daß die Durchführung der festgesetzten Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz gemäß § 1 a gesichert sind, wird mit der Mehrheit der Koalitionsfraktionen abgelehnt.

#### Zu Artikel 1 Nr. 25 (§ 31)

Der Ausschuß übernimmt mit großer Mehrheit die Fassung des Regierungsentwurfs (vgl. III 1 d)).

#### Zu Artikel 1 Nr. 27 (§ 34)

Der Ausschuß übernimmt mehrheitlich den Regierungsentwurf in der Fassung der Gegenäußerung (vgl. III 1 d) cc)).

#### Zu Artikel 1 Nr. 28 (§ 35)

Der Ausschuß übernimmt mehrheitlich den Regierungsentwurf in der Fassung der Gegenäußerung (vgl. III 1 d) ee)).

#### Zu Artikel 1 Nr. 30 (§ 38)

Der Ausschuß übernimmt mehrheitlich den Regierungsentwurf in der Fassung der Gegenäußerung.

Dem Antrag der Gruppe der PDS, daß *Standortplanungen überörtlicher Bedeutung und auf Grund von Fachgesetzen* von den Gemeinden auszuführen seien und den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften der §§ 29 bis 37 unterliegen sollen, hat der Ausschuß mit großer Mehrheit nicht zugestimmt. Dieser Vorschlag verkennt die verfassungsrechtliche Kompetenzordnung nach dem Grundgesetz. Danach sind die Aufgaben und Kompetenzen der Gemeinden auf den eigenen Wirkungskreis beschränkt (Artikel 28 Abs. 2 des Grundgesetzes) und die Exekutive liegt grundsätzlich bei den jeweiligen Landesbehörden, soweit das Grundgesetz nichts anderes bestimmt oder zuläßt (Artikel 30, 83 des Grundgesetzes).

**Zu Artikel 1 Nr. 33, 34, 35 und 36 (§§ 55, 57, 59, 61)**

Bei den Änderungen gegenüber dem Regierungsentwurf zur Eingriffsregelung handelt es sich um redaktionelle Anpassungen an ihre Fortentwicklung in § 1 a (vgl. III 1 a) aa).

**Zu Artikel 1 Nr. 39 a (§ 125 Abs. 2)**

Auf Antrag der Koalitionsfraktionen hat der Ausschuß mehrheitlich zur Stärkung der kommunalen Planungshoheit beschlossen, daß künftig die Zustimmungspflicht der höheren Verwaltungsbehörde nach § 125 Abs. 2 entfallen soll. Im Zusammenhang mit dem Wegfall des Anzeigeverfahrens für Bebauungspläne bzw. der Freistellung von der Genehmigung für aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne ist es konsequent, auf die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde zur Herstellung von Erschließungsanlagen zu verzichten, wenn ein Bebauungsplan nicht oder noch nicht vorliegt. Die im derzeitigen § 125 Abs. 2 Satz 3 genannten Prüfkriterien für die höhere Verwaltungsbehörde sollen von den Kommunen in eigener Verantwortung überprüft werden.

**Zu Artikel 1 Nr. 40 (§§ 135 a, 135 b, 135 c)**

Bei den Änderungen gegenüber dem Regierungsentwurf zur Eingriffsregelung handelt es sich um überwiegend redaktionelle Anpassungen an ihre Fortentwicklung in § 1 a. Im übrigen wird auf die Ausführungen zur Fortentwicklung der planerischen Eingriffsregelung unter III 1 a) aa) Bezug genommen. Die Regelung zum Entfall der aufschiebenden Wirkung bei Kostenerstattungsbeiträgen wird in § 212 a übernommen (vgl. nachfolgend zu Artikel 1 Nr. 73 a).

Dem Antrag der Gruppe der PDS zur Einführung einer Versiegelungsabgabe ist der Ausschuß mehrheitlich nicht gefolgt, weil er das Konzept der Fortentwicklung der Eingriffsregelung für geeigneter hält, den Naturschutzbelangen im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung zu tragen.

**Zu Artikel 1 Nr. 42 (§ 141 Abs. 4)**

Durch einen mehrheitlich angenommenen Antrag der Koalitionsfraktionen wird die Regelung des § 141 Abs. 4 redaktionell neu gefaßt. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, daß eine Gemeinde im Stadium der vorbereitenden Untersuchungen für eine Sanierungsmaßnahme auch Vorhaben, die nach Landesrecht keinem förmlichen Baugenehmigungsverfahren unterliegen, im Sinne des § 15 zurückstellen bzw. vorläufig untersagen kann.

**Zu Artikel 1 Nr. 45 (§ 144 Abs. 4)**

Der Ausschuß übernimmt den Regierungsentwurf in der Fassung der Gegenäußerung der Bundesregierung.

**Zu Artikel 1 Nr. 48 und 49 (§§ 147 und 148 Abs. 2)**

Bei den Änderungen gegenüber dem Regierungsentwurf handelt es sich um redaktionelle Anpassungen an die Fortentwicklung der Eingriffsregelung in § 1 a (vgl. III 1 a) aa).

**Zu Artikel 1 Nr. 50 (§ 149)**

Die Ergänzung um einen neuen Absatz 6 ist eine Folge der gesetzlichen Verankerung der bisher im Wege von Überleitungsrecht fortgeltenden Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes im Baugesetzbuch (§§ 164 a und 164 b). Der neue § 149 Abs. 6 ersetzt den bisherigen § 38 Abs. 2 Satz 2 und 3 des Städtebauförderungsgesetzes, der bisher über § 245 Abs. 11 weiterhin Geltung hatte.

**Zu Artikel 1 Nr. 57 a (Sechster Abschnitt: Städtebauförderung: §§ 164 a und 164 b)****Zu § 164 a**

§ 164 a regelt den Einsatz der Städtebauförderungsmittel. Als ein für die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen zentraler Grundsatz wird mit Absatz 1 die Bündelung und Koordination aller im Zusammenhang mit der Sanierung und Entwicklung stehenden, aber auch auf anderer gesetzlicher Grundlage gewährten Mittel herausgestellt (bisher § 47 Städtebauförderungsgesetz). Diesem Grundsatz ist auch in der Anhörung des Deutschen Bundestags am 27. Januar 1997 zur Städtebauförderung eine herausragende Bedeutung beigemessen worden. Nach Absatz 1 Satz 2 sollen für Maßnahmen im Zusammenhang mit der Sanierung bzw. Entwicklung, deren Finanzierung oder Förderung auf anderer gesetzlicher Grundlage beruht, die dafür zur Verfügung gestellten Mittel so eingesetzt werden, daß die Maßnahmen im Rahmen der Sanierung bzw. Entwicklung durchgeführt werden können. Soweit ersatzweise für diesbezügliche Maßnahmen Städtebauförderungsmittel zum Einsatz kommen, weil sich sonst die Ziele und Zwecke der Sanierung bzw. Entwicklung nicht zügig realisieren lassen, muß dieser Mitteleinsatz umgekehrt als maßnahmenbedingt angesehen werden.

Des weiteren werden mit § 164 a Abs. 2 und 3 die §§ 39, 40, 41 Abs. 1 bis 3, § 43 Abs. 3 und 4 sowie die §§ 44 bis 46 und 49 des Städtebauförderungsgesetzes in vereinfachter und gestraffter Form in das Baugesetzbuch zurückgeführt. Der bisher für Sanierungsmaßnahmen nach § 245 Abs. 11 in Verbindung mit § 48 des Städtebauförderungsgesetzes geltende Grundsatz der Überschußverteilung wird dagegen bereits mit dem neuen § 156 a des Regierungsentwurfs in das Baugesetzbuch integriert. Durch Bezugnahme des neuen § 171 Abs. 1 Satz 2 auf § 156 a wird die Überschußverteilung auf Entwicklungsmaßnahmen für entsprechend anwendbar erklärt. Die Vorschrift wird bei den kostenaufwendigen Entwicklungsmaßnahmen allerdings praktisch wohl kaum Bedeutung erlangen.

Im übrigen soll sich das Verfahren der Überschußverteilung nach landesrechtlichen Vorschriften vollzie-

hen. Diesbezüglich muß allerdings davon ausgegangen werden, daß ein Überschuß erst nach Abrechnung der Maßnahme ermittelbar ist, und dafür die Ausgleichsbetragserhebung einschließlich der dabei zu berücksichtigenden unvermeidlichen Einnahmeausfälle abgewartet werden muß. Schon aus diesem Grund kann eine Überschußverteilung in der Regel erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

#### Zu § 164 b

Gleichzeitig werden mit der Rückkehr zu einer gesetzlichen Verankerung der Städtebauförderung im Baugesetzbuch die förderungsfähigen Investitionsbereiche und damit der generelle Verwendungszweck der finanziellen Mitwirkung des Bundes in § 164 b schwerpunktmäßig auf bestimmte Bereiche festgelegt. Förderschwerpunkte sind:

- Die Stärkung der Innenstädte und Ortsteilzentren in ihrer städtebaulichen Funktion unter besonderer Berücksichtigung des Wohnungsbaus sowie der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege;
- eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, z. B. durch die Wiederaufbereitung von Brachflächen, unter besonderer Berücksichtigung von Nutzungsmischung sowie von umweltschonenden kosten- und flächensparenden Bauweisen; hier ist vor allem an Industrie-, Bahn- oder Konversionsbrachen zu denken;
- die Entschärfung städtebaulicher Brennpunkte (u. a. Kriminalprävention).

Mit der gesetzlichen Verankerung der Städtebauförderung im Baugesetzbuch und den genannten Förderschwerpunkten wird ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik geleistet. Sie soll ein urbanes Leben mit einer gesunden Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeitgestaltung gewährleisten, zu einer Erlebnisvielfalt der Innenstädte beitragen und verkehrsvermeidende Stadtstrukturen fördern.

Vor allem dem zuletzt genannten Förderschwerpunkt kommt angesichts der fortschreitenden sozial-räumlichen Spaltung in den Städten, dem Entstehen von Armutsgghettos und der daraus resultierenden Bedrohung des sozialen Friedens in Städten und Dörfern eine große Bedeutung zu. Aus diesem Grund sollen auch insbesondere solche Maßnahmen gefördert werden, die dazu beitragen können, Fehlentwicklungen städtebaulich gegenzusteuern bzw. zu vermeiden, die zur Entstehung von problematischen städtischen Quartieren beitragen können. Auch bodenrechtliche Instrumente können eingesetzt werden, um unausgewogene Bevölkerungsstrukturen zu vermeiden, die zumindest teilweise für die Entstehung städtebaulicher Brennpunkte mit ursächlich sein können. Besondere Bedeutung hat dabei die in § 164 a Abs. 1 geregelte Bündelung und Koordination aller im Zusammenhang mit der Sanierung bzw. Entwicklung stehenden, aber auch auf anderer gesetzlicher Grundlage gewährten Mittel. Sie können zur Städtebauförderung als Beitrag zur Verbesserung in baulicher bzw. städtebaulicher Sicht unterstützend

hinzukommen. Im Zusammenwirken mit auf anderer gesetzlicher Grundlage gewährten Mitteln können so beispielsweise Jugendzentren oder Werkstätten in Gebieten geschaffen werden, die von hoher Jugendarbeitslosigkeit geprägt sind; auf diese Weise kann die Eigeninitiative der Jugendlichen gestärkt werden. In Quartieren, in denen es darum geht, eine hohe Zahl von ausländischen Mitbürgern zu integrieren, kann dies z. B. durch Einrichtung von Begegnungsstätten oder Nachbarschaftsläden unterstützt werden. Neben dem Einsatz von Mitteln aus dem Bereich des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes (GVFG) und der Wohnungsbauförderung werden in der städtebaulichen Praxis z. B. auch Maßnahmen nach dem Arbeitsförderungsgesetz (Fortbildung, Umschulung, Einarbeitung und Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen) in städtebaulichen Sanierungsgebieten durchgeführt.

#### Zu Artikel 1 Nr. 62 (§ 169 Abs. 1)

Bei den Änderungen gegenüber dem Regierungsentwurf handelt es sich um Anpassungen an die Einfügung der §§ 164 a und 164 b zur Städtebauförderung in das Baugesetzbuch. Durch die neue Nummer 9 in § 169 Abs. 1 sollen die §§ 164 a und 164 b auch im Entwicklungsmaßnahmenrecht zur Anwendung kommen (vgl. auch § 58 Städtebauförderungsgesetz in Verbindung mit § 245 Abs. 11).

#### Zu Artikel 1 Nr. 66 (§ 172)

Auf Antrag der Koalitionsfraktionen stimmt der Ausschuß mehrheitlich einer Ergänzung des Regierungsentwurfs zu § 172 zu.

Mit diesem Antrag werden schwerpunktmäßig die Regelungen in § 172 Abs. 4 über die Genehmigungskriterien in sog. Milieuschutzsatzungsgebieten ergänzt. Um auch in solchen Gebieten sicherzustellen, daß vom Eigentümer beabsichtigte Modernisierungen, die den Mindestanforderungen des Bauordnungsrechts Rechnung tragen, möglichst zügig durchgeführt werden können, sollen solche Maßnahmen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 künftig genehmigungsfrei sein. Dies betrifft insbesondere die Grundausstattung im Hinblick auf Sanitär-, Frischwasser- und Abwasserinstallationen. So verlangt die Musterbauordnung (MBO) in § 47, daß jede Wohnung ein Bad und mindestens eine Toilette haben muß. Nach § 34 Abs. 5 MBO muß in Gebäuden mit mehr als fünf Vollgeschossen ein Aufzug eingebaut werden.

Genehmigungsfrei sollen nach dem neuen Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 auch Maßnahmen sein; mit denen der zeitgemäße Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung hergestellt werden soll (z. B. zentrale Heizungsanlage), soweit mit ihnen kein wesentlicher Eingriff in die Bausubstanz verbunden ist.

Mit diesen Änderungen soll einerseits ein Beitrag zum Abbau von Genehmigungsverfahren und damit zur Deregulierung geleistet werden. Auf der anderen Seite soll vermieden werden, daß in Milieuschutzgebieten bei restriktiver Handhabung der Vorschrift ein bauordnungsrechtlicher „Substandard“ festge-

schrieben wird. Die Genehmigungsfreiheit findet ihre Grenze, wo zwar ein zeitgemäßer Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung hergestellt werden soll, jedoch gleichzeitig nach Umfang und Intensität sehr weitgehende Maßnahmen beabsichtigt sind. Solche Maßnahmen sollen nach wie vor einer genehmigungsrechtlichen Prüfung im Hinblick auf die Ziele der Milieuschutzsatzung unterzogen werden.

Ein neuer Absatz 2 in § 236 stellt klar, daß die Regelungen zur Genehmigungsfreiheit des neuen § 172 Abs. 4 auch für schon heute in Kraft getretene Satzungen, die also vor dem 1. Januar 1998 ortsüblich bekanntgemacht worden sind, Anwendung finden.

Desweiteren ist in § 172 Abs. 2 – wie bei § 141 Abs. 4 – eine redaktionelle Anpassung an die Neufassung des § 15 vorgesehen. Damit soll den nach Landesrecht nicht baugenehmigungspflichtigen Vorhaben Rechnung getragen werden. Auch solche Vorhaben sollen in dem Stadium, in dem zwar die Aufstellung einer Erhaltungssatzung beschlossen wurde, jedoch die förmliche Festlegung noch nicht erfolgt ist, im Sinne des § 15 zurückstellbar sein.

Einen Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, der im wesentlichen eine Erweiterung des Instruments der Milieuschutzsatzung auch auf das ansässige Gewerbe oder die Gewerbestruktur beinhaltet, lehnt der Ausschuß mehrheitlich ab. Dies wäre mit der bodenrechtlichen Natur der heutigen Milieuschutzsatzung nicht vereinbar und würde auf eine unzulässige Erweiterung hinauslaufen, weil damit letztlich wirtschaftslenkende Maßnahmen verfolgt würden.

Auch einem Antrag der Gruppe der PDS, der gleichfalls vor allem eine Erweiterung der Milieuschutzsatzung auf den Erhalt der Gewerbe- und Einzelhandelsstruktur sowie eine Ausdehnung auf die Sicherung der Ziele und Zwecke einer Sanierung vorsieht und mit dem gleichzeitig die Genehmigungspflicht auf eigentumsrechtliche Veränderungen erweitert werden soll, folgt der Ausschuß mehrheitlich nicht.

**Zu Artikel 1 Nr. 68 a (§§ 194, 196 – nicht angenommen)**

Der Ausschuß lehnt mehrheitlich einen Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur Änderung der §§ 194 und 196 ab. Die Vorschläge stehen im Widerspruch zum Grundsatz der freien Preisbildung auf dem Bodenmarkt und zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

Daß bei Anwendung des Ertragswertverfahrens zur Ermittlung des Verkehrswerts nur von der „nachhaltigen“ Ertragssituation auszugehen ist, wie dies u. a. in dem Antrag herausgestellt wird, ergibt sich im übrigen schon heute aus zahlreichen Vorschriften der Wertermittlungsverordnung – WertV – (vgl. § 16 Abs. 1, § 17 Abs. 1 und Abs. 2 sowie § 18 Abs. 1 WertV).

**Zu Artikel 1 Nr. 69 (§ 200)**

Mit dem einstimmig beschlossenen neuen § 200 Abs. 4 soll die Praxis der Kommunen zur Aufstellung von Baulandkatastern datenschutzrechtlich einwandfrei abgesichert werden. Damit wird einem Anliegen des Bundesrats Rechnung getragen. Durch die Aufnahme einer Widerspruchsmöglichkeit können die Eigentümer der Veröffentlichung im Baulandkataster aufgrund datenschutzrechtlicher Vorgaben widersprechen.

Eine wesentliche Bedeutung von Baulandkatastern liegt darin, daß vor allem die zügige Bebauung von im Innenbereich gelegenen Baulücken erleichtert und damit ein wesentlicher Beitrag zum Schutz des Außenbereichs vor unnötiger Inanspruchnahme geleistet wird.

**Zu Artikel 1 Nr. 70 (§ 200 a)**

Auf die Ausführungen zur Fortentwicklung der planerischen Eingriffsregelung unter III 1 a) aa) wird verwiesen.

**Zu Artikel 1 Nr. 73 a (§ 212 a)**

Auf Antrag der Koalitionsfraktionen sollen in einem neuen § 212 a die Fälle des *Entfalls der aufschiebenden Wirkung* einheitlich zusammengefaßt werden. Insoweit wird von der entsprechenden Ermächtigung des neuen § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 der Verwaltungsgerichtsordnung Gebrauch gemacht, eine derartige Regelung zum Entfall der aufschiebenden Wirkung bei Verwaltungsakten zu treffen, „die Investitionen oder die Schaffung von Arbeitsplätzen betreffen“. Dabei soll der materielle Regelungsgehalt des derzeit bis zum Jahre 2002 fortgeltenden § 10 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in unbefristeter und auf alle baulichen Anlagen erweiterter Form in das Baugesetzbuch überführt werden. Damit wird das unbefriedigende Nebeneinander unterschiedlicher Regelungen für Wohnbauvorhaben bzw. Nichtwohnbauvorhaben beseitigt. Zugleich wird entsprechend der in dem Gesetz zur Beschränkung von Rechtsmitteln in der Verwaltungsgerichtsbarkeit enthaltenen Sonderregelung zum Entfall der aufschiebenden Wirkung bei Bauvorhaben in den neuen Ländern eine Rechtsangleichung auch für die alten Länder herbeigeführt. Einer gesonderten Regelung zum Entfall der aufschiebenden Wirkung für Vorhaben der Verfassungsorgane des Bundes in Berlin (§ 247 Abs. 9) bedarf es ebenfalls nicht mehr.

**Zu Artikel 1 Nr. 76 (§ 215)**

Die im Regierungsentwurf vorgesehenen Änderungen werden vom Ausschuß mit großer Mehrheit übernommen. Zugleich sollen auf Antrag der Koalitionsfraktionen in § 215 Abs. 1 die Wörter „unbeachtlich sind“ durch die Wörter „unbeachtlich werden“ ersetzt werden. Auf Grund des bisherigen, nicht eindeutigen Wortlauts des § 215 Abs. 1 werden gegensätzliche Auffassungen hinsichtlich des Umfangs der Prüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichts über Bauleitpläne und Satzungen vertreten, die – so der

Hinweis des Bundes Deutscher Verwaltungsrichter und Verwaltungsrichterrinnen in der schriftlichen Expertenbefragung – zu Unsicherheiten in der verwaltungsgerichtlichen Praxis geführt haben. Nach der einen Auffassung ist jeweils bis zum Ablauf der Rügefrist ein Bauleitplan oder eine Satzung in vollem Umfang auf die in der Vorschrift genannten Fehler überprüfbar. Nach der anderen Auffassung eröffnet die fristgerechte Rüge überhaupt erst die Möglichkeit einer gerichtlichen Überprüfung des Plans oder der Satzung, auch sei eine Überprüfung jeweils nur bezogen auf den ausdrücklich gerügten Fehler möglich. Die zuletzt genannte Auffassung ist unpraktikabel, denn sie ist mit dem den Gerichten obliegenden Untersuchungsgrundsatz und der Aufklärungspflicht des Gerichts nicht vereinbar. Die Gerichte wären bei sich ihnen aufrägenden Fehlern ohnedies verpflichtet, die Prozeßbeteiligten zu befragen, ob der Fehler schon gerügt worden sei oder ob dies noch geschehen solle. Die Ersetzung des Wortes „sind“ durch das Wort „werden“ soll in diesem Sinne klarstellen, daß bis zum Fristablauf eine uneingeschränkte Kontrolle der Bauleitpläne und Satzungen auf die genannten Fehler möglich ist.

#### Zu Artikel 1 Nr. 79a (§ 221 Abs. 4)

Auf Antrag der Koalitionsfraktionen hat der Ausschuß einvernehmlich zur Anpassung an das Kostenrechtsänderungsgesetz 1994 (BGBl. I S. 1325, 2591, 3471) in § 221 Abs. 4 die Wörter „und der Auslagen für die Zustellung der Klage“ gestrichen. Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung. Die o.g. Wörter sind in § 65 Abs. 1 Satz 1 Gerichtskostengesetz gestrichen worden, da die Auslagen für Zustellungen und Telekommunikationsdienstleistungen bis zu einem Betrag von 100 DM durch die Gebühren abgegolten sind.

#### Zu Artikel 1 Nr. 80 (§§ 235, 236)

Zum Entfallen des § 235 Abs. 3 des Regierungsentwurfs (bzw. des § 235 Abs. 4 in der Fassung der Gegenäußerung) siehe die Ausführungen zu Artikel 1 Nr. 57 a.

Zur Einfügung einer Überleitungsvorschrift in einem neuen § 236 Abs. 2 siehe die Ausführungen zu Artikel 1 Nr. 66.

#### Zu Artikel 1 Nr. 83 (§ 243)

Das Recht nach Absatz 2, bereits begonnene Bauleitplanverfahren unter Berücksichtigung der ursprünglichen Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes fortzuführen, entbindet nicht von der Pflicht, den Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, die im neuen Bundesnaturschutzgesetz umgesetzt werden sollen (vgl. Drucksache 6441), zu entsprechen.

#### Zu Artikel 1 Nr. 85 (§ 245 b)

Der Regierungsentwurf in der Fassung der Gegenäußerung wird vom Ausschuß mit einer Ergänzung

durch einen Antrag der Koalitionsfraktionen übernommen.

Die Ergänzung in Absatz 2 betrifft die Übergangsregelung für die Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude, wonach die Sieben-Jahresfrist für die Umnutzung (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 c) bis zum 31. Dezember 2004 ausgesetzt werden soll (vgl. III 1 d)). Dies bedeutet, daß ein Verstreichen der Sieben-Jahresfrist erst ab dem 1. Januar 2005 im Rahmen der Prüfung der Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 zu einer Versagung führen kann. Im übrigen wird auf die Ausführungen zur Fortentwicklung der Außenbereichsvorschrift des § 35 unter III 1 d) verwiesen.

#### Zu Artikel 1 Nr. 86 (§ 246)

Auf die Ausführungen zur Fortentwicklung der planerischen Eingriffsregelung unter III 1 a) aa) (6) wird verwiesen. Demgemäß wird der Vorschlag zu den Ausgleichszahlungen in § 246 Abs. 7 aus dem Regierungsentwurf, der auf das geltende Recht Bezug nimmt, auf Antrag der Ausschußmehrheit nicht übernommen und die Ermächtigung an die Länder, die Anwendung der Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren auszusetzen, bis zum 31. Dezember 2000 verlängert. Danach sind die Gemeinden *nicht verpflichtet* aber berechtigt, von der Anwendung der Eingriffsregelung abzusehen.

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kann dabei beispielsweise durch eine parallele oder geplante Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes im Gemeindegebiet Rechnung getragen werden. Ferner kommen freiwillige Maßnahmen der Gemeinde in Betracht, z.B. im Rahmen der Bildung eines Ökokontos oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß der von der Europäischen Kommission beabsichtigten Richtlinie zur Prüfung von Umweltauswirkungen bei Programmen und Plänen.

#### Zu Artikel 2 (Raumordnungsgesetz)

##### Zu § 1

Der Ausschuß übernimmt mehrheitlich die Fassung des Regierungsentwurfs (vgl. III 2 a) bb)).

##### Zu § 2

§ 2 behandelt die Grundsätze der Raumordnung, wobei Absatz 1 die Leitvorstellung des § 1 Abs. 2 zur Anwendungs- und Auslegungsmaxime der Grundsätze der Raumordnung macht. Die bundesweit geltenden Grundsätze der Raumordnung sind in Absatz 2 zusammengefaßt. Sie sind gegenüber dem bisherigen Recht grundlegend überarbeitet worden und enthalten die wichtigsten für den Gesamttraum relevanten räumlichen und fachlichen Belange. Zu den Regelungen des Regierungsentwurfs vertritt der Ausschuß im einzelnen folgende Auffassung:

Der Ausschuß nimmt Anträge der Koalitionsfraktionen zu den Grundsätzen Nummern 1, 8 und 10 mit Mehrheit an. Im Grundsatz über die Raumstruktur

(Nummer 1) wird der Begriff „*Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts*“ durch den im Entwurf eines Gesetzes zur Neuregelung des Bundesnaturschutzgesetzes auf Antrag der Koalitionsfraktionen im Ausschuß für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit aufzunehmenden Begriff „*Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts*“ ersetzt. Die Regelungen zu den Naturgütern (Grundsatz Nummer 8) werden dahin gehend ergänzt, daß für den vorbeugenden Hochwasserschutz *im Binnenland vor allem durch Sicherung oder Rückgewinnung von Auen, Rückhalteflächen und überschwemmungsgefährdeten Bereichen* zu sorgen ist. Aus raumordnerischer Sicht soll damit der gesamte unbesiedelte und besiedelte hochwassergefährdete Bereich erfaßt werden. Durch Einfügen des Wortes „*schaffen*“ in den Grundsatz über die Land- und Forstwirtschaft (Nummer 10) wird klargestellt, daß die Raumordnung die Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft nicht nur sichern, sondern auch – wie nach bisherigem Recht – einen aktiven Beitrag zur Entwicklung der räumlichen Voraussetzungen für die Landwirtschaft leisten soll. Der Verkehrsgrundsatz (Nummer 12) wird vom Ausschuß mehrheitlich in der Fassung der Gegenäußerung übernommen.

Anträge der Fraktion der SPD zur Änderung des Verkehrsgrundsatzes und des Verteidigungsgrundsatzes hat der Ausschuß mit Mehrheit abgelehnt. Die vorgeschlagene generelle Vorrangstellung des Ausbaus und der Wiederinbetriebnahme bestehender und stillgelegter Verkehrsinfrastrukturen (Nummer 5) hat der Ausschuß mehrheitlich abgelehnt, weil eine solche Entscheidung auch unter Umweltsichtspunkten jeweils nur im Einzelfall getroffen werden kann. Für die vorgeschlagene Ergänzung des Verteidigungsgrundsatzes (Nummer 15) sieht der Ausschuß mehrheitlich kein Bedürfnis. Dem Vorschlag der Fraktion der SPD, den Wirtschaftsgrundsatz (Nummer 9) durch Aspekte zur Umwelt- und Sozialverträglichkeit zu ergänzen, hat der Ausschuß mehrheitlich nicht entsprochen, weil diesen Gesichtspunkten durch die Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung als Auslegungsmaxime aller Grundsätze bereits Rechnung getragen wird.

Anträge der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zu den Grundsätzen Nummern 1, 4, 6, 8, 9, 10 und 12 hat der Ausschuß mehrheitlich abgelehnt. Soweit die Anträge auf eine Stärkung umweltschutzbezogener Aussagen der Grundsätze abzielen (Nummern 1, 6, 10), ist der Ausschuß mehrheitlich der Auffassung, daß diesem Anliegen durch die Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung, die Auslegungsmaxime der Grundsätze ist, angemessen Rechnung getragen wird. Einer Ergänzung des Grundsatzes zu den Naturgütern (Nummer 8) um Luft und Klimaschutz bedarf es nach Auffassung der Mehrheit des Ausschusses nicht, weil die Reinhaltung der Luft bereits im Grundsatz Nummer 8 und der Klimaschutz im Grundsatz Nummer 3 erwähnt sind. Die vorgeschlagenen Streichungen im Wirtschaftsgrundsatz (Nummer 9) werden vom Ausschuß mehrheitlich abgelehnt, weil die räumlichen Aspekte der Wirtschaftsstruktur gegenüber dem bisherigen Recht verdeutlicht werden sollen. Der vorgeschlagenen Strei-

chung im Verkehrsgrundsatz (Nummer 12) folgt der Ausschuß mehrheitlich nicht, weil die Schwerpunkte einer Verkehrsverlagerung vor allem in den verkehrlich hoch belasteten Räumen und Korridoren bestehen und eine Berücksichtigung dieses Grundsatzes auch in anderen Räumen durch den Gesetzeswortlaut nicht ausgeschlossen ist.

Die Anträge der Gruppe der PDS zu den Grundsätzen der Raumordnung sind vom Ausschuß mit Mehrheit abgelehnt worden. Der zu Grundsatz Nummer 1 vorgeschlagenen Änderung der Reihenfolge der Belange ist der Ausschuß mit Mehrheit nicht gefolgt, weil die Reihenfolge keine Rangfolge der Belange darstellt. Die übrigen Vorschläge zu Nummern 4, 6, 7, 9, 10 und 11 entsprechen nach der Auffassung der Mehrheit der Mitglieder des Ausschusses weitgehend nicht dem Charakter von Grundsätzen der Raumordnung als allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

#### Zu §§ 3 und 4

Der Ausschuß stimmt dem Regierungsentwurf mit Änderungen auf Antrag der Koalitionsfraktionen mehrheitlich zu (vgl. III 2 a) cc)).

Auf Antrag der Koalitionsfraktionen hat der Ausschuß mehrheitlich zusätzliche Klarstellungen und Verdeutlichungen in § 4 aufgenommen. Die Änderung in Absatz 3 dient der Klarstellung, daß eine analoge Anwendung von Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 nicht erforderlich ist, da Planfeststellungen bereits von Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 erfaßt werden. Auch die Änderungen in Absatz 4 dienen der Verdeutlichung. Desweiteren werden die Begriffe „*einzelne*“ und „*juristische Personen des Privatrechts*“ durch den Begriff „*Personen des Privatrechts*“ ersetzt; damit sind sowohl natürliche als auch juristische Personen des Privatrechts vom Gesetzeswortlaut umfaßt.

Einen Antrag der Gruppe der PDS, der im Zusammenhang mit einem Antrag zu §§ 7 und 38 des Baugesetzbuchs steht, hat der Ausschuß mehrheitlich abgelehnt (vgl. IV, Zu Artikel 1 Nr. 30 (§ 38)).

#### Zu § 5

Der Ausschuß stimmt mit Mehrheit dem Regierungsentwurf in der Fassung der Gegenäußerung zu (vgl. III 2 a) cc)).

#### Zu § 6

Der Ausschuß stimmt dem Regierungsentwurf in der Fassung der Gegenäußerung mehrheitlich zu.

#### Zu § 7

Der Ausschuß stimmt den von den Koalitionsfraktionen vorgeschlagenen Ergänzungen und Anpassungen der allgemeinen Vorschriften über Raumordnungspläne in § 7 mehrheitlich zu und übernimmt im übrigen mehrheitlich den Regierungsentwurf in der Fassung der Gegenäußerung (vgl. III 2 b) aa)). Durch die zu § 7 Abs. 3 Satz 2 vorgeschlagene generelle Verweisung auf die einschlägigen Fachplanungen soll vermieden werden, daß das Raumordnungsgesetz bei einer Änderung der Paragraphenfolge in den



Fachgesetzen angepaßt werden muß. Die Änderung in § 7 Abs. 7 Satz 3 enthält eine Folgeänderung zur Änderung des Regierungsentwurfs zur Eingriffsregelung (vgl. im übrigen III 2b aa)).

#### Zu § 9

Der Ausschuß stimmt einem von den Koalitionsfraktionen vorgelegten Antrag zur Neufassung von § 9 Abs. 6 mit Mehrheit zu (vgl. III 2b bb)).

#### Zu § 10

Die Regelungen zur Planerhaltung werden vom Ausschuß mehrheitlich gebilligt. Dabei stimmt der Ausschuß mit Mehrheit einem Antrag der Koalitionsfraktionen für ein ergänzendes Verfahren zur Planerhaltung zu. Durch einen neuen Absatz 3, der an die Stelle von Absatz 2 Nr. 3 des Regierungsentwurfs tritt, wird klargestellt, daß Pläne, die auf behebbaren Abwägungsmängeln beruhen, nicht zwangsläufig nichtig werden und kein neues Planaufstellungsverfahren durchgeführt werden muß. Vielmehr können die Länder die Nichtigkeit des Plans ausschließen mit der Folge, daß der fehlerhafte Plan bis zur Behebung der Mängel schwebend unwirksam wird. Einen Antrag der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, § 10 Abs. 2 Nr. 3 ersatzlos zu streichen, hat der Ausschuß mehrheitlich abgelehnt.

#### Zu § 15

Den Regelungen des Regierungsentwurfs stimmt der Ausschuß – bei Annahme eines Koalitionsantrags zur Erweiterung der Absehensgründe in § 15 Abs. 2 Nr. 2 – in der Fassung der Gegenäußerung mit Mehrheit zu (vgl. III 2b dd)).

Anträgen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Gruppe der PDS, bei der Durchführung von Raumordnungsverfahren die Einbeziehung der Öffentlichkeit bundesrechtlich vorzugeben und dabei auch die Naturschutzverbände einzubeziehen (Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) hat der Ausschuß mehrheitlich nicht entsprochen, weil unter rahmenrechtlichen Gesichtspunkten die Ausgestaltung des Raumordnungsverfahrens auch hinsichtlich der Einbeziehung der Öffentlichkeit den Ländern überlassen bleiben soll. Einen Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, die dem bisherigen Recht entsprechende Regelung zu streichen, nach der für die Länder Berlin, Bremen und Hamburg eine Verpflichtung zur Durchführung von Raumordnungsverfahren nicht besteht (§ 15 Abs. 8), hat der Ausschuß mit Mehrheit abgelehnt, weil es der Entscheidung der Stadtstaaten selbst überlassen bleiben soll, ob neben den bestehenden Regelungen zur Flächennutzungsplanung zusätzliche Bestimmungen für die Durchführung von Raumordnungsverfahren geschaffen werden.

#### Zu § 16

Der Ausschuß übernimmt mehrheitlich den Regierungsentwurf in der Fassung der Gegenäußerung.

#### Zu § 20

Der Ausschuß übernimmt mehrheitlich die Vorschriften des Regierungsentwurfs zum Beirat für Raumordnung.

Anträge der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Gruppe der PDS, den Kreis der in den Beirat für Raumordnung zu berufenden Vertreter um Frauenverbände, Umweltverbände (Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN), Sozialverbände und Interessenverbände von Kindern und Jugendlichen (Gruppe der PDS) zu erweitern, hat der Ausschuß mehrheitlich abgelehnt, weil durch die dem bisherigen Recht entsprechende Zusammensetzung des Beirats für Raumordnung eine umfassende Berücksichtigung raumrelevanter Interessen ermöglicht wird.

#### Zu § 21

Die Raumordnungsberichte sollen künftig nicht mehr von der Bundesregierung, sondern von der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung erstellt und von dem für Raumordnung zuständigen Bundesministerium mit einer politischen Bewertung über das Bundeskabinett dem Deutschen Bundestag vorgelegt werden. Dabei werden die zeitlichen Abstände, in denen die Berichte dem Deutschen Bundestag vorgelegt werden, nicht mehr festgeschrieben. Der Ausschuß geht davon aus, daß nunmehr nach neuem Recht verfahren wird, d. h. die Bundesregierung 1997 keinen Raumordnungsbericht vorlegt.

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

Der Ausschuß empfiehlt mit großer Mehrheit, auf die Änderung der Baunutzungsverordnung zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu verzichten (vgl. Beschlußempfehlung Nummer 4 in Drucksache 7588).

#### Zu Artikel 4 (Änderung der Wertermittlungsverordnung)

Der Ausschuß stimmt mehrheitlich der redaktionellen Änderung der Wertermittlungsverordnung in der Fassung des Regierungsentwurfs zu.

#### Zu Artikel 5 (Änderung der Raumordnungsverordnung)

Der Ausschuß übernimmt mehrheitlich den Regierungsentwurf. Auf die Ausführungen zu III 2b dd) wird hingewiesen.

#### Zu Artikel 6 (Rückkehr zum einheitlichen Verordnungsrang)

Als Folgeänderung zum Verzicht auf Artikel 3 – Änderung der Baunutzungsverordnung – wird die Angabe „Artikel 3 bis“ durch die Angabe „Artikel 4 und“ geändert.

**Zu Artikel 7** (Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes)**Zu Artikel 7 Nr. 1** (§ 8 a)

Auf die Ausführungen zu § 8 a Abs. 1 im Zusammenhang mit § 1 a BauGB unter III 1 a) wird Bezug genommen. Bei den Änderungen gegenüber dem Regierungsentwurf in § 8 a Abs. 2 und 3 handelt es sich um redaktionelle Anpassungen an die Fortentwicklung der Eingriffsregelung in § 1 a BauGB.

**Zu Artikel 7 Nr. 2 und 3** (§§ 8 b und 8 c)

Auf die Ausführungen im Zusammenhang mit der Fortentwicklung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in § 1 a BauGB unter III 1 a) aa) wird verwiesen.

**Zu Artikel 8 Nr. 3** (Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung – Anlage zu § 3)

Der Ausschuß übernimmt mehrheitlich den Regierungsentwurf in der durch einen Antrag der Koalitionsfraktionen ergänzten Fassung. Durch diese Ergänzung der Anlage zu § 3 UVPG um eine neue Nummer 19 wird erreicht, daß in den Fällen, in denen der Landesgesetzgeber im Rahmen seiner Kompetenzen in Umsetzung der UVP-Richtlinie die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor der Zulassung oder Erweiterung eines Vorhabens vorschreibt, eine Umweltverträglichkeitsprüfung auch in einem Bebauungsplanverfahren durchzuführen ist, wenn nach Landesrecht die Zulässigkeit durch einen Bebauungsplan begründet wird oder ein Bebauungsplan einen Planfeststellungsbeschluß ersetzt. Damit wird einem Vorschlag des Bundesrats entsprochen.

Der Schwellenwert für Einzelhandelsgroßbetriebe (Nummer 8), ab dem eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorzunehmen ist, liegt bei 5000 qm. Dieser Wert liegt über dem der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO, dem die Fraktion der SPD den Vorzug geben würde. Der Unterschied ist dagegen nach Auffassung der Koalitionsfraktionen darin begründet, daß im Falle des § 11 Abs. 3 BauNVO neben den Umweltauswirkungen auch die städtebaulichen, verkehrlichen und sonstigen Wirkungen beachtlich sind. Die Benennung solcher Schwellenwerte ist nach Auffassung der Mehrheit des Ausschusses auch für die künftige Umsetzung der Richtlinie 97/11 EG vom 3. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337 EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten erforderlich.

**Zu Artikel 9 a** (Änderung des Bundeskleingartengesetzes [BKleingG])

Aufgrund eines Antrages der Koalitionsfraktionen, der vom Ausschuß mehrheitlich angenommen wurde, wird im Rahmen eines neuen Artikels 9 a die Einfügung eines neuen § 15 a in das Bundeskleingartengesetz gebilligt. Nach der vorgeschlagenen Neuregelung soll *die Teilung eines Grundstücks, das im Bebauungsplan als Fläche für Dauerkleingärten nach*

*§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs festgesetzt ist, unzulässig sein, wenn die Teilung oder die mit ihr bezweckte Nutzung mit der Festsetzung des Bebauungsplans nicht vereinbar wäre.*

Ein im Bebauungsplan als Fläche für Dauerkleingärten festgesetztes Grundstück darf nur in der Weise genutzt werden, daß die Kleingärtner ihre Parzellen aufgrund von Pachtverträgen oder ähnlichen schuldrechtlichen Beziehungen bewirtschaften. Das Bundeskleingartengesetz geht von der allgemein anerkannten Begriffsbestimmung aus, daß Kleingärten vertraglich überlassene, nicht erwerbsmäßig genutzte Gärten sind. Wesensmerkmal des Kleingartens ist die Nutzung fremden Landes. Ein vom Eigentümer oder einem zu seinem Familienhaushalt gehörenden Angehörigen kleingärtnerisch genutzter Garten ist kein Kleingarten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes, auch wenn er in einer Kleingartenanlage liegt (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BKleingG).

Durch den vom Ausschuß beschlossenen Wegfall der Teilungsgenehmigung kann die Parzellierung und der Verkauf von Kleingartengrundstücken (sowie die Entstehung von Eigentümergeärten) präventiv nicht mehr verhindert werden. Die bauplanungsrechtliche Festsetzung „Dauerkleingärten“ verhindert zwar auch künftig – auch ohne die vorgesehene Einführung des § 15 a – die Nutzung von verkauften Kleingärten zu anderen Zwecken. Eine andere als die kleingärtnerische Nutzung fremden Landes kann nicht rechtmäßig ausgeübt werden und eine rechtswidrige Umnutzung läßt sich bauaufsichtlich unterbinden. Da jedoch von den unteren Bauaufsichtsbehörden in der Praxis oft nicht sofort bzw. umfassend gegen planwidrige Nutzungen eingeschritten werden kann, soll der Gefahr einer Zerstückelung vorhandener Kleingartenanlagen, insbesondere in den neuen Ländern, in denen ca. die Hälfte der kleingärtnerisch genutzten Flächen privaten Eigentümern gehören, vorgebeugt werden. Der Wunsch privater Eigentümer zur Teilung und zum Verkauf von Kleingartenflächen wird als sehr groß eingeschätzt. Die Einführung des § 15 a soll insoweit Vollzugsprobleme vermeiden und ein mögliches Unterlaufen der Zielsetzungen des Bundeskleingartengesetzes verhindern.

Satz 2 der vorgesehenen Regelung schreibt vor, daß *die für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständige Stelle bescheinigt, ob ein zum Zwecke der grundbuchmäßigen Abschreibung neu vermessenes Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans i.S. des Satzes 1 liegt.* Dadurch wird das Grundbuchamt in einfacher Weise informiert, ob ein Grundstück in den Anwendungsbereich des Satzes 1 fällt.

Ein Antrag der Fraktion der SPD zur Änderung des § 200 BauGB, der die Unzulässigkeit der Teilung von Dauerkleingärten regelt und inhaltlich dem vom Ausschuß beschlossenen § 15 a BKleingG entspricht, wurde von den Koalitionsfraktionen abgelehnt, da im Interesse einer einheitlichen Regelung des Kleingartenrechts eine inhaltsgleiche Regelung im Bundeskleingartengesetz zu bevorzugen ist.

**Zu Artikel 10** (Bekanntmachung des Baugesetzbuchs und des Bundesnaturschutzgesetzes)

Als Folge der Streichung von Artikel 3 wird auf die Bekanntmachungsermächtigung für die Baunutzungsverordnung verzichtet (Absatz 1). In Artikel 7 BauROG ist eine wichtige Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vorgesehen, so daß eine Neubekanntmachung nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung im Bundesgesetzblatt sinnvoll ist (Absatz 2). Durch die Ermächtigung, Unstimmigkeiten des Wortlauts bei der Bekanntmachung zu berichtigen, können offensichtliche Fehler redaktioneller Natur in der offiziellen Textfassung des Bundesgesetzblattes vermieden werden.

Bonn, den 23. April 1997

**Walter Schöler**

Berichterstatter

**Peter Götz**

Berichterstatter

**Josef Hollerith**

Berichterstatter

**Gabriele Iwersen**

Berichterstatterin

**Hans-Wilhelm Pesch**

Berichterstatter

**Hildebrecht Braun (Augsburg)**

Berichterstatter

