

1976

Ausgegeben zu Bonn am 25. August 1976

Nr. 105

Tag	Inhalt	Seite
18. 8. 76	Gesetz zur Änderung des Bundesbaugesetzes 213-1, 213-13, 402-12-5, 911-1, 9240-1	2221
18. 8. 76	Neufassung des Bundesbaugesetzes 213-1	2256
18. 8. 76	Neufassung des Städtebauförderungsgesetzes 213-13	2318

Gesetz zur Änderung des Bundesbaugesetzes

Vom 18. August 1976

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

Artikel 1 Änderung und Ergänzung des Bundesbaugesetzes

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

1. Die Überschrift des Ersten Teils erhält folgende Fassung:

„ERSTER TEIL
Bauleitplanung“

2. § 1 erhält folgende Fassung:

„§ 1
Aufgabe, Begriff und Grundsätze
der Bauleitplanung

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

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

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

(4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

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

(6) Die Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitra-

gen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse, bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung,
- die Belange von Personen, die nach ihren persönlichen Lebensumständen besonderer Hilfen und Einrichtungen bedürfen, insbesondere die Belange geistig und körperlich Behinderter sowie alter Menschen,
- die Belange des Bildungswesens,
- die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- die natürlichen Gegebenheiten sowie die Entwicklung der Landschaft und die Landschaft als Erholungsraum,
- die erhaltenswerten Ortsteile, Bauten, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds,
- die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes,
- die Belange des Umweltschutzes,
- die Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere des Bodens einschließlich mineralischer Rohstoffvorkommen, des Wassers, des Klimas und der Luft,
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Belange der Wirtschaft, der Energie-, Wärme- und Wasserversorgung sowie der Land- und Forstwirtschaft,
- die Belange des Verkehrs einschließlich einer mit der angestrebten Entwicklung abgestimmten Verkehrsbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr,
- die Belange der Jugendförderung.

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

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

3. § 2 wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift erhält folgende Fassung:

„§ 2

Aufstellung der Bauleitpläne und
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange“

b) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

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

c) Absatz 5 erhält folgende Fassung:

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

d) Absatz 6 wird gestrichen.

e) Absatz 8 wird gestrichen.

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

g) In Absatz 10 wird folgende Nummer 2 a eingefügt:

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

h) Absatz 10 Nr. 3 erhält folgende Fassung:

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

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

„§ 2 a

Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

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

(2) Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich darzulegen. Sie hat allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung zu geben (Anhörung). Öffentliche Darlegung und Anhörung sollen in geeigneter Weise und möglichst frühzeitig erfolgen; dabei sollen auch die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt werden. Soweit verschiedene sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, soll die Gemeinde diese aufzeigen.

(3) Die Gemeinde kann unter Beachtung des Absatzes 2 allgemein, für bestimmte Bauleitpläne oder im Einzelfall bestimmen, in welcher Art und Weise, in welchem räumlichen Bereich und innerhalb welcher Frist die Bürger zu beteiligen sind.

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

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

(5) Führt die Anhörung nach Absatz 2 zu einer Änderung der Planung, so findet keine erneute Anhörung statt, sondern es schließt sich das Verfahren nach Absatz 6 an.

(6) Die Gemeinde hat die Entwürfe der Bauleitpläne mit dem Erläuterungsbericht oder der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntzumachen mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 2 Abs. 5 Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtigt werden. Die Gemeinde prüft die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen und teilt das Ergebnis mit. Haben mehr als hundert Personen Bedenken und Anregungen mit im wesentlichen gleichem Inhalt vorgebracht, so kann die Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung dadurch ersetzt werden, daß die Gemeinde diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht; die Gemeinde hat ortsüblich bekanntzumachen, bei welcher Stelle das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann. Bei der Vorlage der Bauleitpläne zur Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§§ 6

und 11) sind die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen.“

5. § 3 erhält folgende Fassung:

„§ 3

Gemeinsamer Flächennutzungsplan

(1) Benachbarte Gemeinden sollen einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufstellen, wenn ihre städtebauliche Entwicklung wesentlich durch gemeinsame Voraussetzungen und Bedürfnisse bestimmt wird oder ein gemeinsamer Flächennutzungsplan einen gerechten Ausgleich der verschiedenen Belange ermöglicht. Ein gemeinsamer Flächennutzungsplan soll insbesondere aufgestellt werden, wenn die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder wenn Einrichtungen und Anlagen des öffentlichen Verkehrs, insbesondere des öffentlichen Personennahverkehrs, sonstige Erschließungsanlagen sowie Gemeinbedarfs- oder sonstige Folgeeinrichtungen eine gemeinsame Planung erfordern. Der gemeinsame Flächennutzungsplan kann von den beteiligten Gemeinden nur gemeinsam aufgehoben, geändert oder ergänzt werden; die Gemeinden können vereinbaren, daß sich die Bindung nur auf bestimmte räumliche oder sachliche Teilbereiche erstreckt.

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

6. § 4 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 Satz 1 werden die Worte „insbesondere aus Gründen der Raumordnung“ gestrichen.

b) In Absatz 2 wird nach Satz 1 folgender Satz 1 a eingefügt:

„Ist der Zusammenschluß aus Gründen der Raumordnung und Landesplanung geboten, kann den Antrag auch die für die Landesplanung nach Landesrecht zuständige Stelle stellen.“

c) Nach Absatz 8 wird folgender Absatz 9 eingefügt:

„(9) Wird die Befugnis zur Aufstellung von Bauleitplänen nach den Absätzen 1 bis 3 oder Absatz 8 übertragen, so sind die Entwürfe des Bauleitplans mit dem Erläuterungsbericht oder der Begründung vor der Beschlußfassung hierüber oder der Festsetzung nach Absatz 3 Satz 2 oder 4 den Gemeinden, für deren Gebiet der Bauleitplan aufgestellt werden soll, zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zuzuleiten. Die für den Beschluß über den Bauleitplan zuständige Stelle prüft die von der Gemeinde in ihrer Stellungnahme fristgemäß vorgebrachten Bedenken und An-

regungen und teilt das Ergebnis der Gemeinde mit. Bei der Vorlage der Bauleitpläne zur Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde sind die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen mit einer Stellungnahme der Stelle, die den Bauleitplan beschlossen hat, beizufügen. Die Sätze 2 und 3 gelten entsprechend, wenn der Bauleitplan nach Absatz 3 Satz 2 oder 4 festgesetzt wird."

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

„§ 4 a

Bauleitplanung bei Gebiets- oder Bestandsänderung und der Bildung von Planungsverbänden

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

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

(3) Wenn zwingende Gründe es erfordern, kann ein Bebauungsplan aufgestellt, ergänzt, geändert oder aufgehoben werden, bevor der nach Absatz 1 Satz 1 fortgeltende Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist."

8. § 5 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

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

b) In Absatz 2 erhält Nummer 2 folgende Fassung:

„2. die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs,

insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen und mit sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen;“.

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

„5a. die Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 15. März 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 721, 1193), zuletzt geändert durch § 99 des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 25. Mai 1976 (Bundesgesetzbl. I S. 1253);“.

d) In Absatz 2 wird Nummer 6 wie folgt gefaßt:

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

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

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

f) Absatz 3 erhält folgende Fassung:

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

g) Absatz 6 wird gestrichen.

9. § 6 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird Satz 2 gestrichen.

b) Absatz 4 erhält folgende Fassung:

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

c) Absatz 6 erhält folgende Fassung:

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

10. § 9 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

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

1. die Art und das Maß der baulichen Nutzung;
2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
3. die Mindestgröße, die Mindestbreite und die Mindesttiefe der Baugrundstücke;
4. die Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten;
5. die Flächen für den Gemeinbedarf;
6. die überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehenen Flächen;
7. die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen;
8. einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind;
9. den besonderen Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erfordert wird;
10. die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung;
11. die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen;
12. die Versorgungsflächen;
13. die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen;
14. die Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen;
15. die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;
16. die Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können;
17. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;
18. die Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft;
19. die Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen;
20. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können;
21. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen;
22. die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen;
23. die Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen;
24. die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen;
25. für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon mit Ausnahme der für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen festgesetzten Flächen
 - a) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
 - b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern;
26. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.“

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

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

(1 b) Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können Festset-

zungen nach Absatz 1 für übereinanderliegende Geschosse und Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen gesondert getroffen werden; dies gilt auch, soweit Geschosse, Ebenen und sonstige Teile baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche vorgesehen sind.“

- c) Die Absätze 2 und 3 erhalten folgende Fassung:

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

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

- d) In Absatz 4 wird Satz 2 gestrichen.

- e) Absatz 6 erhält folgende Fassung:

„(6) Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans darzulegen. Enthält der Bebauungsplan Festsetzungen nach Absatz 1 Nr. 6 bis 9, sind die Gründe hierfür besonders darzulegen. In der Begründung soll auf die Maßnahmen hingewiesen werden, die zur Verwirklichung des Bebauungsplans alsbald getroffen werden sollen; die überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde dadurch voraussichtlich entstehen, und die vorgesehene Finanzierung sollen angegeben werden. Außerdem sind in der Begründung bodenordnende und sonstige Maßnahmen darzulegen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll.“

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

„§ 9 a

Sicherung der Infrastruktur

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

zeichnen. Es ist weiter zu bestimmen, unter welchen Voraussetzungen die Errichtung der im Bebauungsplan bezeichneten Anlagen gesichert ist.

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

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

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

(5) Eine Festsetzung nach Absatz 1 ist vor Fristablauf ganz oder teilweise durch Satzung der Gemeinde mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde aufzuheben, wenn die Errichtung der im Bebauungsplan bezeichneten Einrichtungen und Anlagen gesichert ist.

(6) Können wegen einer Festsetzung nach Absatz 1, 3 oder 4 Nutzungen, die ohne diese Festsetzung zulässig sein würden, nach Ablauf von sechs Jahren seit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans nicht verwirklicht werden, so ist dem Eigentümer für die dadurch nach diesem Zeitpunkt eintretenden Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Dies gilt nicht, soweit die §§ 40 bis 44 Anwendung finden. Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. Die Vorschriften der §§ 39 j, 44 b Abs. 2, 4 und 5 sowie des § 44 c Abs. 1 und 2 gelten entsprechend. § 30 bleibt unberührt.

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

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

bauung errichtet werden soll. Absatz 1 Satz 2 und 3, die Absätze 2 bis 7 sowie § 16 gelten entsprechend.

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

12. Dem § 11 wird folgender Satz 4 angefügt:

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

13. § 12 erhält folgende Fassung:

„§ 12

Inkrafttreten des Bebauungsplans

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

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

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

15. Nach § 13 wird folgender § 13 a eingefügt:

„§ 13 a

Grundsätze für soziale Maßnahmen,
Sozialplan

(1) Ist zu erwarten, daß ein Bebauungsplan, dessen Aufstellung die Gemeinde beabsichtigt, bei seiner Verwirklichung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich, so hat die Gemeinde in der Begründung (§ 9 Abs. 8) allgemeine Vorstellungen darzulegen, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können (Grundsätze für soziale Maßnahmen).

(2) Ist ein Bebauungsplan in Kraft getreten, der sich erheblich nachteilig (Absatz 1) auswirkt, und steht seine Verwirklichung durch Maßnahmen der Gemeinde bevor, so hat die Gemeinde, sobald und soweit es erforderlich ist, mit den von der Verwirklichung unmittelbar Betroffenen zu erörtern und Vorstellungen zu entwickeln, wie nachteilige Auswirkungen mög-

lichst vermieden oder gemildert werden können; dabei soll sie namentlich Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, Lebensalter, Wohnbedürfnisse, soziale Verflechtungen sowie örtliche Bindungen berücksichtigen. Die Gemeinde hat den Betroffenen bei ihren eigenen Bemühungen, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern, zu helfen, insbesondere beim Wohnungs- und Arbeitsplatzwechsel sowie beim Umzug von Betrieben; soweit öffentliche Leistungen in Betracht kommen können, soll die Gemeinde hierauf hinweisen. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Gemeinde zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen, oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Gemeinde erforderlich, hat die Gemeinde geeignete Maßnahmen zu prüfen.

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

(4) Steht die Verwirklichung eines Bebauungsplans durch einen anderen als die Gemeinde bevor und sind die übrigen Voraussetzungen des Absatzes 2 gegeben, so kann die Gemeinde verlangen, daß der andere im Einvernehmen mit ihr den Sozialplan aufstellt und durchführt. Die Gemeinde kann diese Aufgaben ganz oder teilweise auch selbst übernehmen und dem anderen die Kosten auferlegen. Die Befugnisse der Gemeinde, insbesondere aus den §§ 39 g und 39 h bleiben unberührt.“

16. § 14 Abs. 1 Nr. 3 erhält folgende Fassung:

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

17. § 15 wird wie folgt geändert:

a) Nach den Worten „gegeben sind,“ werden die Worte „oder ist eine beschlossene Veränderungsperre noch nicht in Kraft getreten,“ eingefügt.

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

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

d) Der bisherige § 15 wird Absatz 1; es wird folgender Absatz 2 angefügt:

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

18. § 16 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Die Gemeinde hat die Veränderungsperre zusammen mit der Genehmigung ortsüblich bekanntzumachen. Sie kann die Bekanntmachung auch in entsprechender Anwendung des § 12 vornehmen.“

19. § 18 erhält folgende Fassung:

„§ 18

Entschädigung bei Veränderungssperre

(1) Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 hinaus, so ist den Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils gelten entsprechend; dabei ist der Grundstückswert zugrunde zu legen, der nach den Vorschriften des Zweiten Abschnitts des Dritten Teils zu entschädigen wäre.

(2) Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Kommt eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören. Für den Bescheid über die Festsetzung der Entschädigung gilt § 122 entsprechend.

(3) Auf das Erlöschen des Entschädigungsanspruchs findet § 44 c Abs. 2 mit der Maßgabe Anwendung, daß bei einer Veränderungssperre, die die Sicherung einer Festsetzung nach § 40 Abs. 1 oder § 42 zum Gegenstand hat, die Verjährungsfrist frühestens ab Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans beginnt. In der Bekanntmachung nach § 16 Abs. 2 ist auf die Vorschriften des Absatzes 2 Satz 2 und 3 hinzuweisen.“

20. § 19 Abs. 4 wird wie folgt geändert:

a) Satz 3 wird gestrichen.

b) Dem Satz 2 werden folgende Sätze 3 bis 6 angefügt:

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

21. § 20 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn

1. der Rechtsvorgang oder die mit ihm bezweckte Nutzung in den Fällen des § 19

Abs. 1 mit den Festsetzungen des Bebauungsplans oder der vorhandenen Bebauung, in den Fällen des § 19 Abs. 2 mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar wäre oder

2. das Grundstück innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs einer Veränderungssperre nach § 14 liegt; § 14 Abs. 2 Satz 1 gilt entsprechend.“

22. § 21 Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Absatz 1 gilt nicht, wenn sich die für die Erteilung der Genehmigung maßgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Voraussetzungen geändert haben. Jedoch ist alsdann bei Versagung der Genehmigung aus den in § 20 Abs. 1 Nr. 1 genannten Gründen dem Eigentümer oder dem Erbbauberechtigten eine angemessene Entschädigung in Geld insoweit zu leisten, als durch die Versagung

1. der Wert des Grundstücks gemindert wird,

2. Aufwendungen an Wert verlieren, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte für Vorbereitungen zur Nutzung des Grundstücks im Vertrauen auf die Genehmigung nach § 19 bereits gemacht hat.“

23. § 24 erhält folgende Fassung:

„§ 24

Allgemeines Vorkaufsrecht

(1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu, die

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen,

2. in Gebieten liegen, für die die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen hat und in denen kein Vorkaufsrecht nach § 25 besteht, oder

3. in ein Verfahren zur Bodenordnung einbezogen sind.

(2) Das Vorkaufsrecht darf nur dann ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt; bei der Ausübung des Vorkaufrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben. Die Ausübung ist insbesondere ausgeschlossen, wenn

1. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 das Grundstück entsprechend den vorhandenen baurechtlichen Festsetzungen bebaut ist und genutzt wird,

2. ein Grundstück von einem öffentlichen Bedarfsträger zu einem in § 39 i Abs. 1 bezeichneten Zweck erworben wird,

3. der Erwerber bereit und in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist entsprechend den vorhandenen baurechtlichen Festsetzungen zu nutzen, und dies vor Ablauf der Frist nach Absatz 4 Satz 1 erklärt und glaubhaft macht oder

4. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 nach dem Stand der Planungsarbeiten der Verwendungszweck des Grundstücks noch nicht mit ausreichender Sicherheit bestimmt werden kann; ist der Verwendungszweck mit ausreichender Sicherheit bestimmbar, so gelten die Nummern 1 und 3 mit der Maßgabe, daß anstelle der vorhandenen baurechtlichen Festsetzungen die zukünftigen Festsetzungen treten.

Nummer 1 gilt nicht, wenn die auf dem Grundstück befindliche bauliche Anlage schwere Mißstände oder Mängel im Sinne des § 39 e aufweist und der Erwerber nicht glaubhaft macht, daß er bereit und in der Lage ist, die Mißstände oder Mängel binnen angemessener Frist zu beseitigen.

(3) Soweit die Grundstücke nicht als Flächen für den Gemeinbedarf oder als Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen, als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen benötigt werden, ist das Vorkaufsrecht ausgeschlossen, wenn der Eigentümer das Grundstück an seinen Ehegatten oder an eine Person veräußert, die mit ihm in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist.

(4) Das Vorkaufsrecht kann nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Veräußerer ausgeübt werden. Die §§ 504, 505 Abs. 2, §§ 506 bis 509 und 512 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind anzuwenden. Nach Mitteilung des Kaufvertrags ist auf Ersuchen der Gemeinde zur Sicherung ihres Anspruchs auf Übereignung des Grundstücks eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen; die Gemeinde trägt die Kosten der Eintragung der Vormerkung und ihrer Löschung. Das Vorkaufsrecht ist nicht übertragbar. Bei einem Eigentumserwerb aufgrund der Ausübung des Vorkaufsrechts erlöschen rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte. Wird die Gemeinde nach Ausübung des Vorkaufsrechts im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen, so kann sie das Grundbuchamt ersuchen, eine zur Sicherung des Übereignungsanspruchs des Käufers im Grundbuch eingetragene Vormerkung zu löschen; sie darf das Ersuchen nur stellen, wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts für den Käufer unanfechtbar ist.

(5) Der durch das Vorkaufsrecht Verpflichtete hat der Gemeinde den Inhalt des mit dem Dritten geschlossenen Vertrags unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verpflichteten wird durch die Mitteilung des Dritten ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Veräußerungen den Erwerber als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist. Besteht ein Vorkaufsrecht nicht oder wird es nicht ausgeübt, hat die Gemeinde auf Antrag eines Beteiligten darüber unverzüglich ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis gilt als Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts."

24. Nach § 24 wird folgender § 24 a eingefügt:

„§ 24 a

Besonderes Vorkaufsrecht zur Sicherung von städtebaulichen Erhaltungszielen

Der Gemeinde steht zur Wahrung der in § 39 h Abs. 3 und 4 bezeichneten Belange ein Vorkaufsrecht an bebauten Grundstücken im Gemeindegebiet zu, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß durch den Erwerb des Grundstücks und die damit verfolgten Zwecke die in § 39 h bezeichneten Belange beeinträchtigt werden. Der Erwerber kann die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn er sich verpflichtet und glaubhaft macht, daß er die Belange wahren wird. § 24 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 bis 5 ist anzuwenden."

25. § 25 erhält folgende Fassung:

„§ 25

Besonderes Vorkaufsrecht

(1) In Gebieten, in denen die Gemeinde entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung oder den städtebaulichen Entwicklungszielen des Flächennutzungsplans oder einer Entwicklungsplanung der Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, kann die Gemeinde zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. § 24 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 und 4 Halbsatz 2 findet Anwendung, sobald nach dem Stand der Planungsarbeiten der Verwendungszweck des Grundstücks mit ausreichender Sicherheit bestimmt werden kann; § 24 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 bis 5 ist anzuwenden. Der Verwendungszweck des Grundstücks ist anzugeben, soweit er bereits im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts angegeben werden kann.

(2) Die Satzung bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. § 6 Abs. 2 bis 4 gilt entsprechend. Auf die Veröffentlichung der Satzung findet § 16 Abs. 2 entsprechend Anwendung."

26. Nach § 25 wird folgender § 25 a eingefügt:

„§ 25 a

Besonderes Vorkaufsrecht zum Erwerb von Austausch- oder Ersatzland

Beabsichtigt die Gemeinde in Erfüllung gesetzlicher Pflichten einem bestimmten Eigentümer, dessen Grundstück im Rahmen städtebaulicher Maßnahmen benötigt wird, Austausch- oder Ersatzland zur Verfügung zu stellen, steht ihr auch außerhalb der in den §§ 24 und 25 bezeichneten Gebiete im Gemeindegebiet ein Vorkaufsrecht an einem Grundstück zu, das für diesen Zweck geeignet ist und verwendet werden soll. § 24 Abs. 2 Satz 1 und 2 Nr. 2 sowie Abs. 3 bis 5 ist anzuwenden. Der Gemeinde steht das Vorkaufsrecht nicht zu, wenn das Grundstück

land- oder forstwirtschaftlich genutzt wird und die Landesregierung oder die von ihr bestimmte Stelle gegenüber der Gemeinde erklärt hat, daß das Grundstück für Zwecke der Verbesserung der Agrarstruktur benötigt wird."

27. § 26 erhält folgende Fassung:

„§ 26

Veräußerungspflicht der Gemeinde

(1) Die Gemeinde hat Grundstücke, die sie nach den §§ 24, 24 a und 25 erworben hat, zu veräußern, sobald der mit dem Erwerb des Grundstücks verfolgte Zweck verwirklicht werden kann. Von dieser Verpflichtung sind Grundstücke ausgenommen, die für öffentliche Zwecke oder für beabsichtigte städtebauliche Maßnahmen als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden.

(2) In den Fällen des § 24 sind die Grundstücke nach Maßgabe der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans unter Berücksichtigung weiterer Kreise der Bevölkerung an Bauwillige zu veräußern, die glaubhaft machen, daß sie die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, seinen Zwecken und Zielen nutzen werden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn in den Fällen des § 25 die erworbenen Grundstücke in den Geltungsbereich eines Bebauungsplans einbezogen werden. In den Fällen des § 24 a findet Satz 1 mit der Maßgabe Anwendung, daß das Grundstück an solche Personen zu veräußern ist, die glaubhaft machen, daß sie die Belange wahren werden, die die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen. § 89 Abs. 3 findet Anwendung.

(3) Bei der Erfüllung der Veräußerungspflicht nach Absatz 2 sind vorrangig frühere Käufer zu berücksichtigen, die in den Fällen des § 25 die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht abwenden konnten, weil in diesem Zeitpunkt die in § 25 Abs. 1 Satz 2 hierfür bezeichneten Voraussetzungen noch nicht vorlagen. Dabei sind in erster Linie diejenigen früheren Käufer zu berücksichtigen, denen kein sonstiges Grundeigentum oder nur Grundeigentum in geringem Umfang gehört; § 89 Abs. 4 und 5 findet entsprechend Anwendung.

(4) Ist der Zweck, zu dem das Grundstück nach § 24, 24 a, 25 oder 25 a erworben wurde, entfallen und soll das Grundstück nicht für andere Zwecke verwendet werden, die die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen würden, so ist das Grundstück nach Maßgabe der Absätze 2 und 3 zu veräußern."

28. § 27 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Die Gemeinde kann das ihr nach den §§ 24, 24 a, 25 und 25 a zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines anderen (Begünstigter) ausüben, wenn dieser einverstanden

ist, die Gewähr bietet für die Verwirklichung der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts verfolgten Ziele und wenn das Grundstück

1. für öffentliche Zwecke benötigt wird oder
2. mit Wohngebäuden im sozialen Wohnungsbau oder für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bebaut werden soll oder
3. mit Eigenheimen bebaut werden soll oder in einem Gebiet liegt, das nach städtebaulichen Erfordernissen als Eigenheimgebiet entwickelt werden soll. Kaufeigenheime und Kleinsiedlungen stehen Eigenheimen gleich.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts in den Fällen der Nummern 2 und 3 ist ausgeschlossen, wenn der Käufer bereit ist und die Gewähr bietet, daß er die Ziele verwirklicht, deretwegen das Vorkaufsrecht zugunsten des Dritten ausgeübt werden soll. In den Fällen des § 25 a kann das Vorkaufsrecht für denjenigen ausgeübt werden, der das Grundstück als Austausch- oder Ersatzland erhalten soll. § 26 gilt entsprechend."

b) Absatz 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines anderen hat die Gemeinde die Frist, in der das Grundstück zu dem vorgesehenen Zweck zu verwenden ist, zu bezeichnen. Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kauf zwischen dem Begünstigten und dem Verpflichteten zustande. Die Gemeinde haftet für die Verpflichtungen aus dem Kauf neben dem Begünstigten als Gesamtschuldnerin. Kommt der Begünstigte seiner Verpflichtung nach Satz 1 nicht nach, so kann die Gemeinde die Enteignung des Grundstücks zu ihren Gunsten oder zugunsten eines Bauwilligen verlangen, der glaubhaft macht, daß er die Baumaßnahmen innerhalb angemessener Frist durchführen wird. Für die Entschädigung und das Verfahren gelten die Vorschriften des Fünften Teils über die Rückenteignung entsprechend."

29. In § 28 Satz 1 werden nach dem Wort „begründet“ ein Komma gesetzt und die Worte „in den Fällen des § 25 a ausgeübt“ eingefügt.

30. Nach § 28 wird folgender § 28 a eingefügt:

„§ 28 a

Ausübung des Vorkaufsrechts
zum Verkehrswert

(1) Für den bei Ausübung des Vorkaufsrechts von der Gemeinde zu zahlenden Betrag gelten die Absätze 2 bis 6.

(2) Der zu zahlende Betrag bemißt sich nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 142) im Zeitpunkt des Verkaufsfalls; ist das Rücktritts-

recht nach Absatz 3 ausgeschlossen, weil das Grundstück auch enteignet werden könnte, so bemißt sich der zu zahlende Betrag nach den Vorschriften des Fünften Teils. Die Vertragsparteien sind vor Ausübung des Vorkaufsrechts zu hören. Auf schriftliches Verlangen einer Vertragspartei hat die Gemeinde ein Gutachten des Gutachterausschusses einzuholen. Durch das Verlangen wird die Frist des § 24 Abs. 4 Satz 1 bis zum Eingang des Gutachtens bei der Gemeinde unterbrochen. Satz 4 gilt entsprechend, wenn die Gemeinde ohne Verlangen nach Satz 3 ein Gutachten des Gutachterausschusses einholt; dies ist den Vertragsparteien vor Ablauf der in § 24 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Frist mitzuteilen.

(3) Der Verkäufer ist berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Bescheids über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach Maßgabe des Absatzes 2 vom Vertrag zurückzutreten. Der Rücktritt ist ausgeschlossen, wenn

1. das Vorkaufsrecht in den Fällen des § 24 Abs. 1 ausgeübt wird, der Erwerb des Grundstücks für die Durchführung des Bebauungsplans erforderlich ist und es nach dem festgesetzten oder in den Fällen des § 24 Abs. 1 Nr. 2 mit ausreichender Sicherheit bestimmbarer Verwendungszweck auch enteignet werden könnte oder
2. das Grundstück für die Durchführung der Umlegung nach den Vorschriften des Ersten Abschnitts des Vierten Teils benötigt wird.

Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 354 und 356 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Tritt der Verkäufer vom Vertrag zurück, weil die Gemeinde das Vorkaufsrecht nach Maßgabe des Absatzes 2 ausgeübt hat, so trägt die Gemeinde die Kosten des Vertrags auf der Grundlage des Verkehrswerts.

(4) Wird die Ausübung des Vorkaufsrechts durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten und ist das Rücktrittsrecht nach Absatz 3 ausgeschlossen, so hat das Gericht auf Antrag eines der Beteiligten vorab zu entscheiden, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt werden durfte.

(5) Das Eigentum an dem Grundstück geht auf die Gemeinde über, wenn der Bescheid über die Ausübung des Vorkaufsrechts unanfechtbar geworden ist oder das Urteil nach Absatz 4 rechtskräftig festgestellt hat, daß das Vorkaufsrecht von der Gemeinde ausgeübt werden durfte, und wenn der Übergang des Eigentums in das Grundbuch eingetragen worden ist. Die Eintragung in das Grundbuch erfolgt auf Ersuchen der Gemeinde.

(6) Mit der Unanfechtbarkeit des Bescheids über die Ausübung des Vorkaufsrechts oder der Rechtskraft des Urteils nach Absatz 4 erlöschen die Pflichten des Verkäufers aus dem Kaufvertrag mit Ausnahme der Pflichten aus § 444 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Die Gemeinde hat nach diesem Zeitpunkt unverzüglich den in dem

Bescheid festgesetzten Betrag zu zahlen oder unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme zu hinterlegen, wenn dies statthaft ist."

31. Die Überschrift des Dritten Teils erhält folgende Fassung:

„DRITTER TEIL

Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung,
Anordnung von Baumaßnahmen, Abbruchgebot
und Erhaltung baulicher Anlagen"

32. § 29 erhält folgende Fassung:

„§ 29

Begriff des Vorhabens

Für Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen, gelten die §§ 30 bis 37. Dies gilt auch für Vorhaben, die der Landesverteidigung dienen. Für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten, auf die Satz 1 keine Anwendung findet, gelten die §§ 30 bis 37 entsprechend. Auf Vorhaben im Sinne des Satzes 3, die der Bergaufsicht unterliegen, findet § 36 keine Anwendung. Die Vorschriften des Bauordnungsrechts und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt."

33. § 34 erhält folgende Fassung:

„§ 34

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der
im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist, sofern § 30 keine Anwendung findet, ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht widerspricht und es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung unter Berücksichtigung der für die Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur einfügt, die Erschließung gesichert ist und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

(2) Die Gemeinden können die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder Teile davon durch Satzung festlegen. In den Geltungsbereich der Satzung können auch Grundstücke einbezogen werden, durch die der im Zusammenhang bebaute Ortsteil abgerundet wird, wenn dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und wenn auf solchen Grundstücken die zulässige Nutzung nach den Absätzen 1 und 3 Satz 1 be-

stimmt werden kann. Die Satzung bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. § 6 Abs. 2 bis 4 gilt entsprechend. Auf die Veröffentlichung der Satzung findet § 16 Abs. 2 entsprechend Anwendung.

(3) Werden in einer aufgrund des § 2 Abs. 10 erlassenen Rechtsverordnung Baugebiete bezeichnet und entspricht die Eigenart der näheren Umgebung nach der vorhandenen Bebauung einem dieser Baugebiete, so ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es nach der Verordnung in dem Baugebiet zulässig wäre. Nennt eine aufgrund des § 2 Abs. 10 erlassene Rechtsverordnung Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung, so dürfen diese Zahlen, bezogen auf die in der Umgebung überwiegend vorhandene tatsächliche Geschosßzahl, nicht überschritten werden. Abweichungen von Satz 2 können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die in Absatz 1 bezeichneten Belange gewahrt bleiben."

34. § 35 erhält folgende Fassung:

„§ 35

Bauen im Außenbereich

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einem Landwirt zu Wohnzwecken dient, dessen Betrieb nach Übergabe zum Zweck der Vorwegnahme der Erbfolge später aufgegeben worden ist, und
 - a) vor der Übergabe des Betriebs die Errichtung eines Altenteilerhauses nach Nummer 1 zulässig gewesen wäre,
 - b) im Übergabevertrag die Errichtung eines Altenteilerhauses vereinbart worden ist,
 - c) das Vorhaben in unmittelbarer Nähe der Hofstelle errichtet wird und
 - d) rechtlich gesichert ist, daß die Fläche, auf der das Altenteilerhaus errichtet werden soll, nicht ohne das Hofgrundstück veräußert wird,
3. einer Landarbeiterstelle dient,
4. dem Fernmeldewesen, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient oder
5. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll.

(2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

(3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben

- den Zielen der Raumordnung und Landesplanung oder den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
- schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
- unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen und andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung, der Abwasser- und Abfallbeseitigung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
- die Wasserwirtschaft gefährdet,
- Belange des Natur- und Landschaftsschutzes beeinträchtigt,
- das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
- die natürliche Eigenart der Landschaft oder ihre Aufgabe als Erholungsgebiet beeinträchtigt oder
- die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten läßt.

Auf Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur ist besonders Rücksicht zu nehmen.

(4) Der beabsichtigten Änderung der bisherigen Nutzung ohne wesentliche Änderung einer baulichen Anlage im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 bis 3 kann nicht entgegengehalten werden, daß die Änderung den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten läßt.

(5) Absatz 4 gilt entsprechend,

1. wenn beabsichtigt ist, ein seit längerer Zeit von dem Eigentümer eigengenutztes Wohngebäude, das nach Absatz 1 Nr. 1 bis 3 zulässig war und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht entspricht und durch wirtschaftlich vertretbare Modernisierungsmaßnahmen nicht diesen Anforderungen angepaßt werden kann, zu beseitigen und an der gleichen Stelle ein neues vergleichbares Wohngebäude zu errichten, und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß es für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt werden wird,
2. wenn ein zulässigerweise errichtetes Gebäude durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört wurde und beabsichtigt ist, alsbald an der gleichen Stelle ein vergleichbares neues Gebäude zu errichten, oder
3. für die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben

einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltswerts dient.

In den Fällen der Nummern 1 und 3 sind geringfügige Erweiterungen des neuen Wohngebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig.

(6) Bei geringfügigen Erweiterungen im Zusammenhang mit der Modernisierung eines Wohngebäudes sowie der Modernisierung eines Gebäudes, das der Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung dient, gilt Absatz 4 entsprechend.

(7) Unbeschadet des Landesrechts soll die für die Erteilung der Genehmigung zuständige Behörde in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 und der Absätze 4 bis 6 bei der Erteilung der Genehmigung in geeigneter Weise sicherstellen, daß die bauliche oder sonstige Anlage nach Durchführung des Vorhabens nur in der vorgesehenen Art genutzt wird. Zur rechtlichen Sicherung nach Absatz 1 Nr. 2 Buchstabe d kann sie auch anordnen, daß die Veräußerung des Grundstücks nur mit ihrer Genehmigung zulässig ist. Diese Anordnung wird mit der Eintragung im Grundbuch wirksam; die Eintragung erfolgt auf Ersuchen der für die Erteilung der Genehmigung zuständigen Behörde."

35. Nach § 39 wird folgender Abschnitt 1 a eingefügt:

„Abschnitt 1 a

Anordnung von Baumaßnahmen, Pflanzgebot, Nutzungsgebot, Abbruchgebot und Erhaltung baulicher Anlagen

§ 39 a

Erörterung und Beratung

(1) Beabsichtigt die Gemeinde, ein Bau- oder Pflanzgebot (§ 39 b), ein Nutzungsgebot (§ 39 c), ein Abbruchgebot (§ 39 d) oder ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot (§ 39 e) zu erlassen, soll sie vorher mit den Eigentümern, den Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzungsberechtigten erörtern und sie im Rahmen ihrer Möglichkeiten beraten, wie die Maßnahmen durchgeführt werden können und welche Finanzierungsmöglichkeiten aus öffentlichen Kassen bestehen.

(2) Die Anordnung von Maßnahmen nach den §§ 39 b bis 39 e setzt voraus, daß die alsbaldige Durchführung der Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

(3) Bei der Anwendung der §§ 39 b bis 39 h bleiben die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Baudenkmalern unberührt.

(4) Unberührt bleiben die Verpflichtung, nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften Maßnahmen der in den §§ 39 b bis 39 e bezeich-

neten Art durchzuführen oder die Durchführung solcher Maßnahmen zu dulden, sowie die Verpflichtung, von einer Änderung oder einem Abbruch baulicher Anlagen abzusehen.

§ 39 b

Bau- und Pflanzgebot

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer näher zu bestimmenden angemessenen Frist

1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder
2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.

Rechtfertigen Tatsachen die Annahme, insbesondere aufgrund des Ergebnisses der Erörterungen und Beratungen nach § 39 a Abs. 1, daß die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen einem Eigentümer nicht zuzumuten ist, so hat die Gemeinde von dem Baugebot abzusehen.

(2) Der Eigentümer kann von der Gemeinde nach Anordnung eines Gebots nach Absatz 1 die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn er glaubhaft macht, daß ihm die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten ist. § 44 b Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 c Abs. 1 und 2 gelten entsprechend. Das Übernahmeverlangen kann auch im Rahmen der Erörterung und Beratung nach § 39 a Abs. 1 geltend gemacht werden; hierauf ist der Eigentümer hinzuweisen.

(3) Das Baugebot kann bei einem zusammenhängenden Bauvorhaben zur Erleichterung oder Beschleunigung der Durchführung des Bebauungsplans auch an mehrere Eigentümer als Gebot ergehen, das Bauvorhaben gemeinschaftlich oder in Abstimmung untereinander durchzuführen.

(4) Erfüllt ein Eigentümer die Verpflichtung nach den Absätzen 1 und 3 nicht, kann die Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 87 Abs. 1 die Enteignung des Grundstücks zu ihren Gunsten oder zugunsten eines Bauwilligen verlangen, der glaubhaft macht, daß er die Baumaßnahmen innerhalb angemessener Frist durchführen wird. Für die Entschädigung und das Verfahren gelten die Vorschriften des Zweiten und Dritten Abschnitts des Fünftens Teils.

(5) Ist die Durchführung eines Baugebots nur möglich, wenn zuvor eine bauliche Anlage oder Teile davon beseitigt werden, so ist der Eigentümer mit dem Baugebot auch zur Beseitigung verpflichtet. § 39 d Abs. 2 und 3 Satz 1, § 44 b Abs. 2 und 5 sowie § 44 c Abs. 1 und 2 gelten entsprechend.

(6) Ist für ein Grundstück eine andere als bauliche Nutzung festgesetzt, gelten die Absätze 1 bis 5 entsprechend.

(7) Das Baugesuch kann außerhalb der in Absatz 1 bezeichneten Gebiete, aber innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile angeordnet werden, um unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke entsprechend den baulichen Vorschriften zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen, insbesondere zur Schließung von Baulücken.

(8) Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen (Pflanzgebot).

§ 39 c

Nutzungsgebot

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, eine Fläche, ein vorhandenes Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage oder Teile davon innerhalb angemessener Frist den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend zu nutzen oder einer solchen Nutzung zuzuführen. § 39 b Abs. 1 Satz 2 gilt entsprechend.

(2) Wird das Gebäude oder die bauliche Anlage bereits anderweitig genutzt, gilt § 39 d Abs. 2 entsprechend.

(3) Der Eigentümer kann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf die bisher zulässigerweise ausgeübte Nutzung wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, die Nutzung zu ändern. § 39 b Abs. 2 Satz 3, § 44 b Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 c Abs. 1 und 2 finden entsprechend Anwendung.

(4) Absatz 1 findet keine Anwendung für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen oder Teile davon, die für eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung bestimmt sind und entsprechend genutzt werden.

§ 39 d

Abbruchgebot

(1) Die Gemeinde kann den Eigentümer verpflichten zu dulden, daß eine bauliche Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 ganz oder teilweise beseitigt wird, wenn sie

1. den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entspricht und auch nicht den Festsetzungen angepaßt werden kann oder
2. Mißstände oder Mängel im Sinne des § 39 e Abs. 2 und 3 aufweist, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können.

Diejenigen, für die ein Recht an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht im Grundbuch eingetragen oder durch Eintragung gesichert ist, das nicht zur Nutzung berechtigt, sollen von dem Bescheid benachrichtigt werden, wenn sie von der Beseitigung betroffen werden. Unberührt bleibt das Recht des Eigentümers, die Beseitigung selbst vorzunehmen.

tigt werden, wenn sie von der Beseitigung betroffen werden. Unberührt bleibt das Recht des Eigentümers, die Beseitigung selbst vorzunehmen.

(2) Der Bescheid darf bei Wohnraum nur vollzogen werden, wenn im Zeitpunkt der Beseitigung angemessener Ersatzwohnraum für die Bewohner unter zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht. Bei Raum, der überwiegend gewerblichen oder beruflichen Zwecken dient (Geschäftsraum), hat die Gemeinde vor Erlass des Bescheids mit dem Inhaber die Möglichkeit einer anderweitigen Unterbringung zu erörtern; strebt der Geschäftsrauminhaber eine anderweitige Unterbringung an, soll der Bescheid nur vollzogen werden, wenn im Zeitpunkt der Beseitigung anderer geeigneter Geschäftsraum unter zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

(3) Entstehen dem Eigentümer, dem Mieter, dem Pächter oder dem sonstigen Nutzungsberechtigten durch die Beseitigung Vermögensnachteile, hat die Gemeinde angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Der Eigentümer kann anstelle der Entschädigung nach Satz 1 von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf das Abbruchgebot wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten. § 44 b Abs. 1, 2, 4 und 5 sowie § 44 c Abs. 1 und 2 finden Anwendung.

§ 39 e

Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot

(1) Weist eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Mißstände oder Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist, kann die Gemeinde die Beseitigung der Mißstände durch ein Modernisierungsgebot und die Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot anordnen. Zur Beseitigung der Mißstände und zur Behebung der Mängel ist der Eigentümer der baulichen Anlage verpflichtet. In dem Bescheid, durch den die Modernisierung oder Instandsetzung angeordnet wird, sind die zu beseitigenden Mißstände oder zu behebbenden Mängel zu bezeichnen und eine angemessene Frist für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zu bestimmen.

(2) Mißstände liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Die Gemeinde darf keine höheren Anforderungen stellen, als für entsprechende Neubauten aufgrund der Vorschriften des Bauordnungsrechts und anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften, insbesondere des Gewerberechts, gestellt werden können.

(3) Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter

1. die bestimmungsmäßige Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
2. die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
3. die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.

Kann die Behebung der Mängel einer baulichen Anlage nach landesrechtlichen Vorschriften auch aus Gründen des Schutzes und der Erhaltung von Baudenkmalern verlangt werden, darf das Instandsetzungsgebot nur mit Zustimmung der zuständigen Landesbehörde erlassen werden. In dem Bescheid über den Erlaß des Instandsetzungsgebots sind die auch aus Gründen des Denkmalschutzes gebotenen Instandsetzungsmaßnahmen besonders zu bezeichnen.

(4) Für die Kosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gilt § 43 Abs. 1 bis 3 des Städtebauförderungsgesetzes entsprechend.

§ 39 f

Duldungspflicht

Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte haben die Durchführung der Maßnahmen nach den §§ 39 b bis 39 e zu dulden.

§ 39 g

Aufhebung, Beendigung und Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen

Erfordern Maßnahmen nach den §§ 39 b bis 39 e die Aufhebung, Beendigung oder Verlängerung eines Miet- oder Pachtverhältnisses, das zum Gebrauch oder zur Nutzung eines Grundstücks oder Gebäudes oder einer sonstigen baulichen Anlage berechtigt, finden die §§ 26 bis 31 des Städtebauförderungsgesetzes entsprechend Anwendung. In den Fällen des § 39 c gilt § 30 des Städtebauförderungsgesetzes mit der Maßgabe, daß eine Entschädigung nicht verlangt werden kann, wenn eine vor Anordnung des Nutzungsgebots ausgeübte Nutzung unzulässig war.

§ 39 h

Erhaltung baulicher Anlagen

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen aus den besonderen in den Absätzen 3 und 4 bezeichneten Gründen versagt werden kann. In der Satzung ist anzugeben, welche der in den Absätzen 3 und 4 bezeichneten Gründe auf das festgelegte Gebiet zutreffen. Für die Satzung gilt § 16 entsprechend.

(2) Hat die Gemeinde beschlossen, für ein Gebiet eine Satzung nach Absatz 1 zu erlassen,

und den Beschluß ortsüblich bekanntgemacht, gilt für einen Antrag auf Abbruch, Umbau oder Änderung einer baulichen Anlage § 15 Abs. 1 entsprechend.

(3) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,

1. weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt,
2. weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist oder
3. um in dem Gebiet die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten, wenn dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

(4) Die Genehmigung darf auch versagt werden, um bei städtebaulichen Umstrukturierungen einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf auf der Grundlage von Grundsätzen für soziale Maßnahmen oder eines Sozialplans (§ 13 a) zu sichern. Sind Grundsätze für soziale Maßnahmen oder ein Sozialplan nicht nach § 13 a aufgestellt worden, so hat die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 13 a solche Grundsätze oder einen Sozialplan aufzustellen.

(5) Die Genehmigung wird durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, so wird im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren über die in den Absätzen 3 und 4 bezeichneten Belange entschieden.

(6) Wird die Genehmigung im Falle des Absatzes 3 Nr. 1 und 2 versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 die Übernahme des Grundstücks verlangen. § 44 b Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 c Abs. 1 und 2 finden entsprechend Anwendung. Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit ist auch zu berücksichtigen, ob und in welchem Umfang zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes oder der sonstigen baulichen Anlage Mittel öffentlicher Haushalte zur Verfügung gestellt werden.

(7) In den Fällen des Absatzes 3 Nr. 3 und des Absatzes 4 ist die Genehmigung zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung des Gebäudes wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.

(8) Vor der Entscheidung über den Antrag auf Abbruch, Umbau oder Änderung eines Gebäudes oder einer sonstigen baulichen Anlage hat die Gemeinde mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die Möglichkeit der Erhaltung und Nutzung des Gebäudes sowie der Unterstützung bei der Erhaltung

zu erörtern. Im Falle des Absatzes 3 Nr. 3 und des Absatzes 4 hat sie auch Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte zu hören.

§ 39 i

Ausnahmen für Grundstücke, die besonderen Zwecken dienen

(1) Die §§ 39 b bis 39 h finden keine Anwendung für Grundstücke,

1. die der Landesverteidigung oder
2. dienstlichen Zwecken des Bundesgrenzschutzes, der Polizei oder des Zivilschutzes dienen,
3. auf denen sich Anlagen befinden, die den in § 38 genannten Vorschriften unterliegen, oder für die ein Verfahren nach den in § 38 genannten Vorschriften oder nach dem Gesetz über Landbeschaffung für Aufgaben der Verteidigung vom 23. Februar 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. November 1966 (Bundesgesetzbl. I S. 653), eingeleitet worden ist oder
4. die dem Gottesdienst oder der Seelsorge von Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts dienen.

(2) Liegen für die in Absatz 1 bezeichneten Grundstücke die Voraussetzungen für den Anspruch eines Gebots nach den §§ 39 b bis 39 e vor, soll auf Verlangen der Gemeinde der Bedarfsträger die entsprechenden Maßnahmen durchführen oder ihre Durchführung dulden, soweit dadurch nicht die Erfüllung seiner Aufgaben beeinträchtigt wird.

(3) Befindet sich ein Grundstück der in Absatz 1 bezeichneten Art in einem Gebiet nach § 39 h, so hat die Gemeinde den Bedarfsträger hiervon zu unterrichten. Beabsichtigt der Bedarfsträger den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen, so hat er dies der Gemeinde anzuzeigen. Der Bedarfsträger soll auf Verlangen der Gemeinde von dem Abbruch, dem Umbau oder der Änderung absehen, wenn die Voraussetzungen vorliegen, die die Gemeinde berechtigen würden, die Genehmigung zum Abbruch, zum Umbau oder zur Änderung nach § 39 h zu versagen, und wenn die Erhaltung des Gebäudes dem Bedarfsträger auch bei Berücksichtigung seiner Aufgaben zumuten ist."

36. Vor § 40 wird hinter der Überschrift des Zweiten Abschnitts folgender § 39 j eingefügt:

„§ 39 j

Vertrauensschaden

Haben Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die

Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren. Dies gilt auch für Abgaben nach bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften, die für die Erschließung des Grundstücks erhoben wurden."

37. § 40 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 erhält Nummer 1 folgende Fassung:

„1. Flächen für den Gemeinbedarf,“.

b) In Absatz 1 Satz 1 wird nach Nummer 1 folgende Nummer 1 a eingefügt:

„1 a. Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf,“.

c) Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 erhält folgende Fassung:

„2. Flächen mit besonderem Nutzungszweck,“.

d) In Absatz 1 Satz 1 wird nach Nummer 2 folgende Nummer 2 a eingefügt:

„2 a. von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Einwirkungen,“.

e) In Absatz 1 Satz 1 Nr. 5 werden nach dem Wort „Abfallstoffen“ die Worte „sowie für Ablagerungen,“ angefügt.

f) In Absatz 1 Satz 1 werden nach Nummer 9 ein Komma und danach folgende Nummern 10 und 11 angefügt:

„10. von der Bebauung freizuhaltende Flächen,

11. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Flächen für Hochwasserschutzanlagen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, soweit Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können,“.

g) In Absatz 1 Satz 2 wird „8 und 9“ durch „2 a und 8 bis 11“ ersetzt.

h) Absatz 2 Satz 2 erhält folgende Fassung:

„Der Eigentümer kann anstelle der Übernahme die Begründung von Miteigentum oder eines geeigneten Rechts verlangen, wenn die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht die Entziehung des Eigentums erfordert.“

i) Absatz 3 Satz 2 wird gestrichen. Stattdessen werden folgende Sätze angefügt:

„Sind die Voraussetzungen des Übernahmeanspruchs nach Absatz 2 gegeben, kann nur dieser Anspruch geltend gemacht werden. Der zur Entschädigung Verpflichtete kann den Entschädigungsberechtigten auf den Übernahmeanspruch verweisen, wenn das Grundstück für den im Bebauungsplan festgesetzten Zweck alsbald benötigt wird.“

j) Die Absätze 4 bis 6 werden gestrichen.

38. § 41 wird gestrichen.
39. § 42 wird wie folgt geändert:
- a) In Absatz 1 Satz 1 wird „§ 40 Abs. 4“ durch „§ 44 a“ ersetzt.
 - b) Absatz 2 wird gestrichen.
40. § 43 Abs. 2 wird gestrichen.
41. § 44 erhält folgende Fassung:

„§ 44

Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung
einer zulässigen Nutzung

(1) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, so kann der Eigentümer nach Maßgabe der folgenden Absätze eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.

(2) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, so bemißt sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt.

(3) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist aufgehoben oder geändert, so kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Die Höhe der Entschädigung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswerts bemißt sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der in Satz 1 bezeichneten Beschränkungen ergibt.

(4) Entschädigungen für Eingriffe in ausgeübte Nutzungen bleiben unberührt.

(5) Abweichend von Absatz 3 bemißt sich die Entschädigung nach Absatz 2, wenn der Eigentümer an der Verwirklichung eines der zulässigen Nutzung entsprechenden Vorhabens vor Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist durch eine Veränderungssperre oder eine befristete Zurückstellung seines Vorhabens gehindert worden ist und er das Vorhaben infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung des Grundstücks nicht mehr verwirklichen kann.

(6) Ist vor Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist eine Baugenehmigung oder über die boden-

rechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens ein Vorbescheid nach Bauaufsichtsrecht erteilt worden und kann der Eigentümer das Vorhaben infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung des Grundstücks nach Ablauf der Frist nicht mehr verwirklichen oder ist die Verwirklichung dadurch für ihn wirtschaftlich unzumutbar geworden, so kann der Eigentümer in Höhe des Unterschieds zwischen dem Wert des Grundstücks unter Zugrundelegung der nach der Genehmigung vorgesehenen Nutzung und dem Wert des Grundstücks, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung ergibt, Entschädigung verlangen.

(7) Ist vor Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist ein Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Vorbescheids nach Bauaufsichtsrecht, der die bodenrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens zum Gegenstand hat, rechtswidrig abgelehnt worden und kann nach dem Ergebnis eines Rechtsmittelverfahrens die Genehmigung oder der Vorbescheid mit dem beantragten Inhalt nicht erteilt werden, weil die im Zeitpunkt der Antragstellung zulässige Nutzung aufgehoben oder geändert worden ist, so bemißt sich die Entschädigung nach Absatz 6. Entsprechend findet Absatz 6 auch Anwendung, wenn über einen den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden und zu genehmigenden Bauantrag oder einen Vorbescheid nach Bauaufsichtsrecht, der die bodenrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens zum Gegenstand hat, innerhalb der in Absatz 2 bezeichneten Frist nicht entschieden wurde, obwohl der Antrag so rechtzeitig gestellt wurde, daß eine Genehmigung innerhalb der Frist hätte erteilt werden können.

(8) In den Fällen der Absätze 5 bis 7 besteht der Anspruch auf Entschädigung nicht, wenn der Eigentümer nicht bereit oder nicht in der Lage war, das beabsichtigte Vorhaben zu verwirklichen. Der Eigentümer hat die Tatsachen darzulegen, die seine Bereitschaft und Möglichkeiten, das Vorhaben zu verwirklichen, aufzeigen.

(9) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben, so besteht auch der Übernahmeanspruch nach § 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1.

(10) Die Gemeinde hat dem Eigentümer auf Verlangen Auskunft zu erteilen, ob ein sich aus Absatz 2 ergebender vermögensrechtlicher Schutz der zulässigen Nutzung für sein Grundstück besteht und wann dieser durch Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist endet.“

42. Nach § 44 werden folgende §§ 44 a bis 44 c eingefügt:

„§ 44 a

Entschädigungspflichtige

(1) Zur Entschädigung ist der Begünstigte verpflichtet, wenn er mit der Festsetzung zu seinen Gunsten einverstanden ist. Ist ein Begünstigter nicht bestimmt oder liegt sein Einverständnis nicht vor, ist die Gemeinde zur Entschädigung

verpflichtet. Erfüllt der Begünstigte seine Verpflichtung nicht, ist dem Eigentümer gegenüber auch die Gemeinde verpflichtet; der Begünstigte hat der Gemeinde Ersatz zu leisten.

(2) Dient die Festsetzung der Beseitigung oder Minderung von Auswirkungen, die von der Nutzung eines Grundstücks ausgehen, so ist der Eigentümer zur Entschädigung verpflichtet, wenn er mit der Festsetzung einverstanden war. Ist der Eigentümer aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften verpflichtet, Auswirkungen, die von der Nutzung seines Grundstücks ausgehen, zu beseitigen oder zu mindern, so ist er auch ohne Einverständnis zur Entschädigung verpflichtet, soweit er durch die Festsetzung Aufwendungen erspart. Erfüllt der Eigentümer seine Verpflichtungen nicht, so gilt Absatz 1 Satz 3 entsprechend. Die Gemeinde soll den Eigentümer anhören, bevor sie Festsetzungen trifft, die zu einer Entschädigung nach Satz 1 oder 2 führen können.

§ 44 b

Entschädigung und Verfahren

(1) Ist die Entschädigung durch Übernahme des Grundstücks oder durch Begründung eines Rechts zu leisten und kommt eine Einigung nicht zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums oder die Begründung des Rechts verlangen. Der Eigentümer kann den Antrag auf Entziehung des Eigentums oder auf Begründung des Rechts bei der Enteignungsbehörde stellen. Auf die Entziehung des Eigentums oder die Begründung des Rechts finden die Vorschriften des Fünften Teils entsprechend Anwendung.

(2) Ist die Entschädigung in Geld zu leisten und kommt eine Einigung über die Höhe der Geldentschädigung nicht zustande, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören. Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils gelten entsprechend. Für Bescheide über eine zu zahlende Geldentschädigung gilt § 122 entsprechend.

(3) Liegen die Voraussetzungen der §§ 40 und 42 vor, so ist eine Entschädigung nur nach diesen Vorschriften zu gewähren. In den Fällen der §§ 40, 42 und 43 sind solche Wertminderungen nicht zu berücksichtigen, die bei Anwendung des § 44 nicht zu entschädigen wären.

(4) Bodenwerte sind nicht zu entschädigen, soweit sie darauf beruhen, daß

1. die zulässige Nutzung auf dem Grundstück den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem Grundstück oder im umliegenden Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. in einem Gebiet städtebauliche Mißstände im Sinne des § 3 Abs. 2 und 3 des Städtebauförderungsgesetzes bestehen und die Nutzung des Grundstücks zu diesen Mißständen wesentlich beiträgt.

(5) Nach Vorliegen der Entschädigungsvoraussetzungen bleiben Werterhöhungen unberücksichtigt, die eingetreten sind, nachdem der Entschädigungsberechtigte in der Lage war, den Antrag auf Festsetzung der Entschädigung in Geld zu stellen, oder ein Angebot des Entschädigungspflichtigen, die Entschädigung in Geld in angemessener Höhe zu leisten, abgelehnt hat. Hat der Entschädigungsberechtigte den Antrag auf Übernahme des Grundstücks oder Begründung eines geeigneten Rechts gestellt und hat der Entschädigungspflichtige daraufhin ein Angebot auf Übernahme des Grundstücks oder Begründung des Rechts zu angemessenen Bedingungen gemacht, so gilt § 95 Abs. 2 Nr. 2 entsprechend.

§ 44 c

Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche

(1) Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 j, 40 und 42 bis 44 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Entschädigungsleistungen in Geld sind ab Fälligkeit mit 2 vom Hundert über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank jährlich zu verzinsen. Ist Entschädigung durch Übernahme des Grundstücks zu leisten, findet auf die Verzinsung § 99 Abs. 3 Anwendung.

(2) Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahrs, in dem die in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

(3) In der Bekanntmachung nach § 12 ist auf die Vorschriften des Absatzes 1 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 2 hinzuweisen."

43. § 46 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 2 wird folgende Nummer 4 angefügt:

„4. daß die Flurbereinigungsbehörde oder eine andere geeignete Behörde verpflichtet ist, auf Antrag der Gemeinde (Umlegungsstelle) die im Umlegungsverfahren zu treffenden Entscheidungen vorzubereiten.“

b) Dem § 46 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Auf Antrag der Gemeinde kann die Landesregierung oder die von ihr bestimmte Stelle die Befugnis der Gemeinde zur Durchführung der Umlegung auf die Flurbereinigungsbehörde oder eine andere geeignete Behörde für das Gemeindegebiet oder Teile des Gemeindegebiets übertragen. Wird sie auf die Flurbereinigungsbehörde übertragen, findet § 18 Abs. 2 des Flurbereinigungsgeset-

zes in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (Bundesgesetzbl. I S. 546) entsprechend Anwendung. Die Einzelheiten der Übertragung einschließlich der Mitwirkungsrechte der Gemeinde können in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der die Umlegung durchführenden Behörde geregelt werden."

44. § 51 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Nr. 1 wird wie folgt gefaßt:

„1. ein Grundstück geteilt oder Verfügungen über ein Grundstück und über Rechte an einem Grundstück getroffen oder Vereinbarungen abgeschlossen werden, durch die einem anderen ein Recht zum Erwerb, zur Nutzung oder Bebauung eines Grundstücks oder Grundstücksteils eingeräumt wird;“.

b) Dem § 51 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Die Genehmigung kann unter Auflagen und außer bei Verfügungen über Grundstücke und über Rechte an Grundstücken auch unter Bedingungen oder Befristungen erteilt werden. Wird die Genehmigung unter Auflagen, Bedingungen oder Befristungen erteilt, ist die hierdurch betroffene Vertragspartei berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit der Entscheidung vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 354 und 356 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.“

45. § 59 wird wie folgt geändert:

Anstelle der Absätze 3 bis 5 werden folgende Absätze 3 bis 9 eingefügt:

„(3) Beantragt ein Eigentümer, der im Umlegungsgebiet eigengenutzten Wohn- oder Geschäftsraum aufgeben muß und im Umlegungsverfahren kein Grundstück erhält, daß für ihn als Abfindung im Umlegungsverfahren eines der in Absatz 4 Nr. 2 bis 4 bezeichneten Rechte vorgesehen wird, so soll dem entsprochen werden, sofern dies in der Umlegung möglich und mit dem Bebauungsplan vereinbar ist.

(4) Mit Einverständnis der betroffenen Eigentümer können als Abfindung

1. Geld oder
 2. Grundeigentum außerhalb des Umlegungsgebiets oder
 3. die Begründung von Miteigentum an einem Grundstück, die Gewährung von grundstücksgleichen Rechten, Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder sonstigen dinglichen Rechten innerhalb und außerhalb des Umlegungsgebiets oder
 4. die Gewährung von Immobilienfondsanteilen im Sinne des § 25 Abs. 5 des Städtebauförderungsgesetzes
- vorgesehen werden.

(5) Eigentümer können in Geld oder mit außerhalb des Umlegungsgebiets gelegenen Grundstücken abgefunden werden, wenn sie im Gebiet keine bebauungsfähigen Grundstücke erhalten können oder wenn dies sonst zur Erreichung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erforderlich ist; wer die Abfindung mit Grundstücken außerhalb des Gebiets ablehnt, kann mit Geld abgefunden werden. Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils gelten entsprechend.

(6) Lehnt der Eigentümer eine Abfindung mit den in Absatz 4 Nr. 2 und 3 bezeichneten Rechten ab, obgleich durch eine solche Abfindung für eine größere Anzahl von Beteiligten eine Abfindung in Geld vermieden werden kann und die Abfindung in diesen Rechtsformen mit dem Bebauungsplan vereinbar ist, ist der Eigentümer in Geld abzufinden.

(7) Die Umlegungsstelle — der Umlegungsausschuß auf Antrag der Gemeinde — kann bei der Zuteilung von Grundstücken unter den Voraussetzungen des § 39 b ein Bau- oder Pflanzgebot, unter den Voraussetzungen des § 39 c ein Nutzungsgebot, unter den Voraussetzungen des § 39 e ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot anordnen.

(8) Im Umlegungsplan sind die Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen zu bezeichnen, die dem Bebauungsplan widersprechen und der Verwirklichung der im Umlegungsplan in Aussicht genommenen Neugestaltung (§ 66 Abs. 2) entgegenstehen. Die Eigentümer und die sonstigen Nutzungsberechtigten haben die Beseitigung der im Umlegungsplan bezeichneten Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen zu dulden, wenn die Gemeinde die Beseitigung zum Vollzug des Umlegungsplans durchführt.

(9) Die Befugnis der Gemeinde, ein Bau- oder Pflanzgebot, ein Nutzungsgebot, ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot oder ein Abbruchgebot nach den §§ 39 b bis 39 e anzuordnen, bleibt unberührt."

46. Dem § 61 Abs. 1 wird folgender Satz 3 angefügt:

„Im Landesrecht vorgesehene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem das Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen (Baulast) können im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde aufgehoben, geändert oder neu begründet werden.“

47. An § 74 Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

„Diese Bescheinigung ist nicht erforderlich, wenn die Flurbereinigungsbehörde die Umlegungskarte und das Umlegungsverzeichnis gefertigt hat (§ 46 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4).“

48. § 85 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 wird folgende Nummer 5 angefügt:

„5. in den in § 39 h Abs. 1 bezeichneten Gebieten ein Gebäude aus den in § 39 h Abs. 3 und 4 bezeichneten Gründen zu erhalten.“

b) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Unberührt bleiben

1. die Vorschriften über die Enteignung zu anderen als den in Absatz 1 genannten Zwecken,
2. landesrechtliche Vorschriften über die Enteignung zu den in Absatz 1 Nr. 5 genannten Zwecken.“

49. § 86 Abs. 1 Nr. 5 wird gestrichen.

50. § 87 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Die Enteignung setzt voraus, daß der Antragsteller sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb des zu enteignenden Grundstücks zu angemessenen Bedingungen, unter den Voraussetzungen des § 100 Abs. 1 und 2 unter Angebot geeigneten anderen Landes, vergeblich bemüht hat. Der Antragsteller hat glaubhaft zu machen, daß das Grundstück innerhalb angemessener Frist zu dem vorgesehenen Zweck verwendet wird.“

b) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Die Zulässigkeit der Enteignung wird durch die Vorschriften des Abschnitts 1 a des Dritten Teils nicht berührt.“

51. § 89 erhält folgende Fassung:

„§ 89

Veräußerungspflicht der Gemeinde

(1) Sind Grundstücke zur Vorbereitung der baulichen Nutzung oder, um sie der baulichen Nutzung zuzuführen, zugunsten der Gemeinde ohne Hergabe von entsprechendem Austauschland, Ersatzland oder ohne Begründung von Rechten der in § 101 Abs. 1 Nr. 1 bezeichneten Art enteignet oder aufgrund eines Übernahmeverlangens erworben worden, ist die Gemeinde verpflichtet, die Grundstücke zu veräußern, sobald der mit dem Erwerb des Grundstücks verfolgte Zweck verwirklicht werden kann. Von dieser Verpflichtung sind Grundstücke ausgenommen, die für öffentliche Zwecke oder für beabsichtigte städtebauliche Maßnahmen als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden.

(2) Die Grundstücke sind nach Maßgabe der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung an Bauwillige zu veräußern, die glaubhaft machen, daß sie die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, seinen Zielen und Zwecken nutzen werden. Dabei sind zunächst

die früheren Eigentümer zu berücksichtigen, und zwar in erster Linie diejenigen, denen kein sonstiges Grundeigentum oder nur Grundeigentum in geringem Umfang gehört.

(3) Die Gemeinde hat ihre Verpflichtung nach den Absätzen 1 und 2 gegenüber den zu berücksichtigenden Personen in der Weise zu erfüllen, daß sie

1. ihnen Eigentum an den Grundstücken überträgt oder ihnen einen Anspruch auf Erwerb von Grundstücken verschafft oder
2. für sie Erbbaurechte oder Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz begründet oder ihnen einen Anspruch auf Erwerb solcher Rechte verschafft oder
3. für sie sonstige dingliche Rechte begründet oder ihnen einen Anspruch auf Erwerb solcher Rechte verschafft oder
4. das Eigentum auf eine juristische Person überträgt, an der sie als Gesellschafter oder Mitglieder überwiegend beteiligt sind, oder
5. das Eigentum auf einen Immobilienfonds im Sinne des § 25 Abs. 5 des Städtebauförderungsgesetzes mit der Maßgabe überträgt, daß dieser ihnen Anteile anbietet.

Den Wünschen der nach Absatz 2 zu berücksichtigenden Personen ist in der Weise Rechnung zu tragen, daß Rechten nach einer vorangehenden Nummer in Satz 1 der Vorzug vor den in den nachfolgenden Nummern genannten Rechten zu geben ist. Kann die Gemeinde den Wünschen der Bewerber auf Zuteilung von Rechten nach Satz 1 Nr. 1 und 2 nach der Zahl der zur Verfügung stehenden Grundstücke nicht entsprechen, so hat die Gemeinde die Auswahl unter Berücksichtigung sozialer Gesichtspunkte zu treffen. Reicht die Zahl der zur Verfügung stehenden Grundstücke nicht aus, die Wünsche nach Gewährung von Rechten nach Satz 1 Nr. 1 und 2 voll zu berücksichtigen, so soll die Gemeinde unter diesen Rechten die Rechtsform wählen, bei der eine größere Zahl von zu berücksichtigenden Personen bedacht werden kann. Die Gemeinde kann von der sich aus den Sätzen 2 bis 4 ergebenden Rechtsform abweichen, wenn die Durchführung des Bebauungsplans dies erforderlich macht. Sollen nach den vorstehenden Grundsätzen Erbbaurechte für reine Wohnnutzung begründet werden, so soll die Gemeinde, wenn die Beteiligten nicht eine kürzere Dauer wünschen, die Erbbaurechte auf die Dauer von neunundneunzig Jahren begründen; bei Vorliegen besonderer Gründe kann die Begründung auch für eine kürzere Zeitdauer, in der Regel jedoch für nicht weniger als fünfundsiebzig Jahre erfolgen.

(4) Soweit Grundstücke oder Rechte nach Absatz 3 für eine Veräußerung zur Verfügung stehen, haben die in Absatz 2 Satz 2 bezeichneten Personen einen Anspruch nur auf den Erwerb oder die Verschaffung von Grundeigentum oder Rechten in Höhe des Bodenwerts des hergegebenen

nen Grundstücks. Soweit der Bodenwert des hergegebenen Grundstücks dies nicht ermöglicht, das hergegebene Grundstück nach seiner Beschaffenheit für eine bauliche Nutzung jedoch in Betracht kam, soll den in Absatz 2 Satz 2 bezeichneten Personen der Erwerb oder die Verschaffung eines Grundstücks oder eines Rechts nach Absatz 3 ermöglicht werden.

(5) Die Gemeinde kann Grundstücke oder Rechte nach Absatz 3 anderen als den in Absatz 2 bezeichneten Personen anbieten, wenn dies zur Erreichung der mit dem Bebauungsplan und den Sozialplänen verfolgten Ziele und Zwecke erforderlich ist. Kann die Gemeinde dadurch ihre Verpflichtungen gegenüber den in Absatz 2 Satz 2 bezeichneten Personen nicht erfüllen, hat sie im Rahmen ihrer Möglichkeiten dafür zu sorgen, daß diesen Personen andere Grundstücke oder Rechte nach Maßgabe des Absatzes 3 angeboten werden.“

52. § 95 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 wird vor Nummer 1 folgende Nummer 01 eingefügt:

„01. Wertsteigerungen eines Grundstücks, die in der Aussicht auf eine Änderung der zulässigen Nutzung eingetreten sind, wenn die Änderung nicht in absehbarer Zeit zu erwarten ist;“.

b) Dem Absatz 2 werden folgende Nummern 5 und 6 angefügt:

„5. Vereinbarungen, soweit sie von üblichen Vereinbarungen auffällig abweichen und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß sie getroffen worden sind, um eine höhere Entschädigungsleistung zu erlangen;

6. Bodenwerte, die nicht zu berücksichtigen wären, wenn der Eigentümer eine Entschädigung in den Fällen der §§ 40 und 42 bis 44 geltend machen würde.“

53. § 100 wird wie folgt geändert:

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

„(1 a) Wird die Entschädigung in Ersatzland festgesetzt, so sind auch der Verwendungszweck des Ersatzlands und die Frist, in der das Grundstück zu dem vorgesehenen Zweck zu verwenden ist, zu bezeichnen. Die §§ 102 und 103 gelten entsprechend.“

b) In Absatz 3 werden nach dem Wort „Antrag“ folgende Worte eingefügt:

„des Enteigneten oder Enteignungsbegünstigten“.

c) Nach Absatz 6 werden folgende Absätze 7 und 8 angefügt:

„(7) Sind Miteigentum, grundstücksgleiche Rechte oder Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz ebenso zur Sicherung der

Berufs- oder Erwerbstätigkeit des Berechtigten oder zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben geeignet, so können dem Eigentümer diese Rechte anstelle des Ersatzlands angeboten werden. Der Eigentümer ist in Geld abzufinden, wenn er die ihm nach Satz 1 angebotene Entschädigung ablehnt. § 101 bleibt unberührt.

(8) Hat der Eigentümer nach Absatz 1 einen Anspruch auf Ersatzland und beschafft er sich mit Zustimmung des Enteignungsbegünstigten außerhalb des Enteignungsverfahrens Ersatzland oder die in Absatz 7 bezeichneten Rechte selbst, so hat er gegen den Enteignungsbegünstigten einen Anspruch auf Erstattung der erforderlichen Aufwendungen. Der Enteignungsbegünstigte ist nur insoweit zur Erstattung verpflichtet, als er selbst Aufwendungen erspart. Kommt eine Einigung über die Erstattung nicht zustande, so entscheidet die Enteignungsbehörde; für den Bescheid gilt § 122 entsprechend.“

54. § 101 Abs. 1 Nr. 1 erhält folgende Fassung:

„1. durch Bestellung oder Übertragung von Miteigentum an einem Grundstück, grundstücksgleichen Rechten, Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz, sonstigen dinglichen Rechten an dem zu enteignenden Grundstück oder an einem anderen Grundstück des Enteignungsbegünstigten sowie durch Immobilienfondsanteile im Sinne des § 25 Abs. 5 des Städtebauförderungsgesetzes oder“.

55. In § 103 wird nach Satz 2 folgender neuer Satz eingefügt:

„Ist dem Antragsteller bei der ersten Enteignung eine Entschädigung für andere Vermögensnachteile gewährt worden, so hat er diese Entschädigung insoweit zurückzugewähren, als die Nachteile aufgrund der Rückenteignung entfallen.“

56. § 106 wird gestrichen.

57. § 108 Abs. 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Enteignungsverfahren können miteinander verbunden werden. Sie sind zu verbinden, wenn die Gemeinde es beantragt. Verbundene Enteignungsverfahren können wieder getrennt werden.“

58. In § 109 wird nach Absatz 1 folgender Absatz 1 a eingefügt:

„(1 a) Das Enteignungsverfahren zugunsten der Gemeinde kann bereits eingeleitet werden, wenn

1. der Entwurf des Bebauungsplans nach § 2 a Abs. 6 ausgelegt hat und
2. mit den Beteiligten die Verhandlungen nach § 87 Abs. 2 geführt und die von ihnen gegen den Entwurf des Bebauungsplans fristgemäß

vorgebrachten Bedenken und Anregungen erörtert worden sind. Die Gemeinde kann in demselben Termin die Verhandlungen nach § 87 Abs. 2 führen und die Bedenken und Anregungen erörtern.

Das Verfahren ist so zu fördern, daß der Enteignungsbeschluß ergehen kann, sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist. Eine Einigung nach § 110 oder 111 kann auch vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans erfolgen."

59. Nach § 109 wird folgender § 109 a eingefügt:

„§ 109 a

Genehmigungspflicht

(1) Von der Bekanntmachung über die Einleitung des Enteignungsverfahrens an bedürfen die in § 51 bezeichneten Rechtsvorgänge, Vorhaben und Teilungen der schriftlichen Genehmigung der Enteignungsbehörde.

(2) Die Enteignungsbehörde darf die Genehmigung nur versagen, wenn Grund zu der Annahme besteht, daß der Rechtsvorgang, das Vorhaben oder die Teilung die Verwirklichung des Enteignungszwecks unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde.

(3) Sind Rechtsvorgänge oder Vorhaben nach Absatz 1 vor der Bekanntmachung zu erwarten, kann die Enteignungsbehörde anordnen, daß die Genehmigungspflicht nach Absatz 1 bereits zu einem früheren Zeitpunkt eintritt. Die Anordnung ist in ordstüblicher Weise bekanntzumachen und dem Grundbuchamt mitzuteilen.

(4) § 51 Abs. 2 und § 116 Abs. 6 gelten entsprechend."

60. § 111 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird nach „§ 110 Abs. 2“ eingefügt „und 3“.

b) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Die Enteignungsbehörde hat anzuordnen, daß dem Berechtigten eine Vorauszahlung in Höhe der zu erwartenden Entschädigung zu leisten ist, soweit sich aus der Einigung nichts anderes ergibt.“

61. In § 112 wird nach Absatz 1 folgender Absatz 1 a eingefügt:

„(1 a) Auf Antrag eines Beteiligten hat die Enteignungsbehörde vorab über den Übergang oder die Belastung des Eigentums an dem zu enteignenden Grundstück oder über sonstige durch die Enteignung zu bewirkende Rechtsänderungen zu entscheiden. In diesem Fall hat die Enteignungsbehörde anzuordnen, daß dem Berechtigten eine Vorauszahlung in Höhe der zu erwartenden Entschädigung zu leisten ist.“

62. In § 113 werden nach Absatz 2 folgende Absätze 2 a und 2 b eingefügt:

„(2 a) In den Fällen der §§ 111 und 112 Abs. 1 a ist der Enteignungsbeschluß entsprechend zu beschränken.

(2 b) Kann ein Grundstücksteil noch nicht entsprechend Absatz 2 Nr. 4 Buchstabe a bezeichnet werden, so kann der Enteignungsbeschluß ihn aufgrund fester Merkmale in der Natur oder durch Bezugnahme auf die Eintragung in einen Lageplan bezeichnen. Wenn das Ergebnis der Vermessung vorliegt, ist der Enteignungsbeschluß durch einen Nachtragsbeschluß anzupassen.“

63. § 117 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Ist der Enteignungsbeschluß oder sind die Entscheidungen nach § 112 Abs. 1 a nicht mehr anfechtbar, so ordnet auf Antrag eines Beteiligten die Enteignungsbehörde die Ausführung des Enteignungsbeschlusses oder der Vorabentscheidung an (Ausführungsanordnung), wenn der durch die Enteignung Begünstigte die Geldentschädigung, im Falle der Vorabentscheidung die nach § 112 Abs. 1 a Satz 2 festgesetzte Vorauszahlung gezahlt oder in zulässiger Weise unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme hinterlegt hat. Auf Antrag des Entschädigungsberechtigten kann im Falle des § 112 Abs. 1 a die Enteignungsbehörde die Ausführungsanordnung davon abhängig machen, daß der durch die Enteignung Begünstigte im übrigen für einen angemessenen Betrag Sicherheit leistet.“

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

„(1 a) In den Fällen des § 111 ist auf Antrag eines Beteiligten die Ausführungsanordnung zu erlassen, wenn der durch die Enteignung Begünstigte den zwischen den Beteiligten unstreitigen Entschädigungsbetrag gezahlt oder in zulässiger Weise unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme hinterlegt hat. Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend, soweit sich nicht aus der Einigung etwas anderes ergibt.

(1 b) Im Falle des § 113 Abs. 2 b ist auf Antrag eines Beteiligten die Ausführungsanordnung zu erlassen, wenn der durch die Enteignung Begünstigte die im Enteignungsbeschluß in Verbindung mit dem Nachtragsbeschluß festgesetzte Geldentschädigung gezahlt oder zulässigerweise unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme hinterlegt hat. Der Nachtragsbeschluß braucht nicht unanfechtbar zu sein.“

64. § 121 erhält folgende Fassung:

„§ 121

Kosten

(1) Der Antragsteller hat die Kosten zu tragen, wenn der Antrag auf Enteignung abgelehnt oder

zurückgenommen wird. Wird dem Antrag auf Enteignung stattgegeben, so hat der Entschädigungsverpflichtete die Kosten zu tragen. Wird einem Antrag auf Rückenteignung stattgegeben, so hat der von der Rückenteignung Betroffene die Kosten zu tragen. Wird ein Antrag eines sonstigen Beteiligten abgelehnt oder zurückgenommen, sind diesem die durch die Behandlung seines Antrags verursachten Kosten aufzuerlegen, wenn sein Antrag offensichtlich unbegründet war.

(2) Kosten sind die Kosten des Verfahrens und die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung notwendigen Aufwendungen der Beteiligten. Die Gebühren und Auslagen eines Rechtsanwalts oder eines sonstigen Bevollmächtigten sind erstattungsfähig, wenn die Zuziehung eines Bevollmächtigten notwendig war. Aufwendungen für einen Bevollmächtigten, für den Gebühren und Auslagen gesetzlich nicht vorgesehen sind, können nur bis zur Höhe der gesetzlichen Gebühren und Auslagen von Rechtsbeiständen erstattet werden.

(3) Aufwendungen, die durch das Verschulden eines Erstattungsberechtigten entstanden sind, hat dieser selbst zu tragen; das Verschulden eines Vertreters ist dem Vertretenen zuzurechnen.

(4) Die Kosten des Verfahrens richten sich nach den landesrechtlichen Vorschriften. Die Enteignungsbehörde setzt die Kosten im Enteignungsbeschluß oder durch besonderen Beschluß fest. Der Beschluß bestimmt auch, ob die Zuziehung eines Rechtsanwalts oder eines sonstigen Bevollmächtigten notwendig war."

65. § 122 Abs. 1 Nr. 2 erhält folgende Fassung:

„2. aus nicht mehr anfechtbarem Enteignungsbeschluß wegen der zu zahlenden Geldentschädigung oder einer Ausgleichszahlung;“.

66. Nach § 122 wird folgender Teil V a eingefügt:

„TEIL V a
Härteausgleich

§ 122 a

Allgemeine Voraussetzungen für die Gewährung eines Härteausgleichs

(1) Zur Vermeidung oder zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile, die für den Betroffenen in seinen persönlichen Lebensumständen, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, eine besondere Härte bedeuten und für die eine Ausgleichs- oder Entschädigungsleistung nicht zu gewähren ist und die auch nicht durch sonstige Maßnahmen ausgeglichen werden, soll die Gemeinde in den Fällen des § 122 b auf Antrag einen Geldausgleich gewähren, soweit es die Billigkeit erfordert (Härteausgleich).

(2) Ein Härteausgleich wird nicht gewährt, soweit der Antragsteller es unterlassen hat

und unterläßt, den wirtschaftlichen Nachteil durch zumutbare Maßnahmen, insbesondere unter Einsatz eigener oder fremder Mittel abzuwenden.

§ 122 b

Härteausgleich bei Aufhebung, Enteignung, Kündigung und vorübergehender Unbenutzbarkeit oder Räumung von Miet- und Pachtraum

(1) Ein Härteausgleich kann gewährt werden

1. einem Mieter oder Pächter, wenn das Miet- oder Pachtverhältnis mit Rücksicht auf die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen nach den in § 39 g bezeichneten Vorschriften aufgehoben oder nach den Vorschriften des Fünften Teils enteignet worden ist;
2. einer gekündigten Vertragspartei, wenn die Kündigung zur Durchführung eines nach den Vorschriften des Abschnitts 1 a des Dritten Teils angeordneten Gebots erforderlich ist; dies gilt auch, wenn von dem Ausspruch eines Gebots abgesehen wird, weil der Eigentümer sich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die entsprechende Maßnahme durchzuführen; dies gilt entsprechend, wenn ein Miet- oder Pachtverhältnis vorzeitig durch Vereinbarung der Beteiligten beendet wird und die Gemeinde bestätigt hat, daß die Beendigung des Rechtsverhältnisses im Hinblick auf die alsbaldige Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen geboten ist;
3. einer Vertragspartei, wenn ohne Beendigung des Rechtsverhältnisses die vermieteten oder verpachteten Räume ganz oder teilweise vorübergehend unbenutzbar sind und die Gemeinde bestätigt hat, daß dies durch die alsbaldige Durchführung städtebaulicher Maßnahmen bedingt ist;
4. einem Mieter oder Pächter für die Umzugskosten, die dadurch entstehen, daß er nach der Räumung seiner Wohnung vorübergehend anderweitig untergebracht worden ist und später ein neues Miet- oder Pachtverhältnis in dem Gebiet begründet wird, sofern dies im Sozialplan vorgesehen ist.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für andere Vertragsverhältnisse, die zum Gebrauch oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils oder einer sonstigen baulichen Einrichtung berechtigen."

67. In § 126 Abs. 1 erhält Nummer 1 folgende Fassung:

„1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und“.

68. In § 127 Abs. 2 werden nach Nummer 3 folgende Nummern 4 und 5 angefügt:

„4. Kinderspielplätze innerhalb der Baugebiete;

5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind."

69. § 134 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 erhält Satz 3 folgende Fassung:
 „Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.“
- b) In Absatz 2 wird folgender Satzteil angefügt:
 „, im Falle des Absatzes 1 Satz 3 auf dem Wohnungs- oder dem Teileigentum.“

70. Der Siebente Teil erhält folgende Fassung:

„SIEBENTER TEIL
 Ermittlung von Grundstückswerten

Erster Abschnitt
 Gutachterausschüsse

§ 136

Aufgaben des Gutachterausschusses

(1) Der Gutachterausschuß hat über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken ein Gutachten zu erstatten, wenn

1. die Eigentümer, die ihnen gleichstehenden Berechtigten (§ 145 Abs. 2), Nießbraucher, Gläubiger einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert eines Grundstücks von Bedeutung ist,
2. die für den Vollzug dieses Gesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes zuständigen Behörden bei der Erfüllung der Aufgaben nach diesen Gesetzen,
3. die für die Feststellung der Entschädigung für ein Grundstück oder ein Recht an Grundstücken aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden,
4. Gerichte und Justizbehörden oder
5. Kaufbewerber und Bewerber um eine Dienstbarkeit, solange sie mit dem Eigentümer in ernsthaften Verhandlungen stehen, es beantragen.

(2) Der Gutachterausschuß hat die Bodenrichtwerte zu ermitteln (§ 143 b).

(3) Der Gutachterausschuß kann bei einer Enteignung, im Falle von Übernahmeansprüchen oder bei Nutzungsbeschränkungen aufgrund dieses Gesetzes oder nach anderen Vorschriften auf Antrag eines Antragsberechtigten außer Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstatten.

(4) Die Landesregierungen oder die von ihnen bestimmten Stellen können dem Gutachterausschuß weitere Aufgaben übertragen.

(5) Eine Abschrift des Gutachtens über den Wert eines einzelnen Grundstücks oder eines Rechts an einem Grundstück ist dem Eigentümer des Grundstücks oder dem Inhaber des Rechts zu übersenden. Gutachten können ganz oder teilweise anderen Personen zur Kenntnis gebracht werden, soweit sie ein berechtigtes Interesse haben und keine berechtigten Interessen anderer beeinträchtigt werden. Der Eigentümer des Grundstücks oder der Inhaber des Rechts ist vorher zu hören.

§ 137

Gutachterausschuß und Geschäftsstelle

(1) Die Gutachten werden durch selbständige Gutachterausschüsse erstattet, die für den Bereich einer kreisfreien Stadt oder eines Landkreises gebildet werden. Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß Gutachterausschüsse im Einzelfall bei kreisangehörigen Gemeinden verbleiben oder eingerichtet werden, wenn die Erfüllung ihrer Aufgaben gewährleistet ist.

(2) Zur Vorbereitung seiner Arbeit bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle bei einer Behörde. Die Landesregierungen können die Aufgaben der Geschäftsstelle dem örtlich zuständigen Kataster- und Vermessungsamt oder einer anderen vorhandenen kommunalen oder staatlichen Einrichtung übertragen, die über fachkundiges Personal verfügt und der die für die Wertermittlung erforderlichen Unterlagen zur Verfügung stehen.

§ 137 a

Oberer Gutachterausschuß

(1) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß für den Bereich einer oder mehrerer höherer Verwaltungsbehörden ein Oberer Gutachterausschuß gebildet wird, der auf Antrag eines Gerichts Obergutachten zu erstatten hat, wenn das Gutachten eines Gutachterausschusses vorliegt.

(2) Der Obere Gutachterausschuß hat sich zur Vorbereitung seiner Arbeit der Verwaltung einer vorhandenen staatlichen Einrichtung als Geschäftsstelle zu bedienen; die Geschäftsstelle des örtlich zuständigen Gutachterausschusses wirkt dabei mit. Das Nähere regelt die Rechtsverordnung nach Absatz 1.

(3) Die Landesregierungen oder die von ihnen bestimmten Stellen können dem Oberen Gutachterausschuß weitere Aufgaben übertragen.

§ 138

Zusammensetzung der Gutachterausschüsse

(1) Der Gutachterausschuß und der Obere Gutachterausschuß bestehen aus jeweils einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gut-

achtern. Sie werden in der durch Rechtsverordnung nach § 141 bestimmten Besetzung tätig.

(2) Die Gutachter werden von der höheren Verwaltungsbehörde auf vier Jahre bestellt; die Bestellung kann wiederholt werden.

(3) Die Gutachter sind verpflichtet, die durch ihre Tätigkeit zu ihrer Kenntnis gelangenden persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten geheimzuhalten.

§ 139

Unabhängigkeit und Sachkunde

(1) Die Gutachter haben ihr Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Sie sind an Weisungen nicht gebunden.

(2) Zu Gutachtern dürfen nur Personen bestellt werden, die in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind; unter ihnen sollen sich Personen mit besonderer Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebieteile des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses befinden. Insbesondere bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten sollen auch Bedienstete der örtlichen Finanzämter mit besonderer Sachkunde für die steuerliche Bewertung als Gutachter mitwirken.

(3) Der Vorsitzende und die weiteren Gutachter dürfen nicht mit der Verwaltung des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands, auf die sich die Wertermittlung bezieht, oder hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaften, für deren Bereich der Gutachterausschuß gebildet ist, befaßt sein.

(4) Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er an dem Grundstück wirtschaftlich interessiert ist. Das gleiche gilt, wenn der Ausschließungsgrund bei dem Ehegatten oder bei einer Person vorliegt, mit der der Auszuschließende in gerader Linie verwandt oder verschwägert, in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert oder deren gesetzlicher Vertreter oder Bevollmächtigter er ist. Eine Verbindung durch Adoption steht der Verwandtschaft gleich. Ein Gutachter ist von der Mitwirkung auch ausgeschlossen, wenn er in anderer als öffentlicher Eigenschaft entweder in der Angelegenheit ein Gutachten abgegeben hat oder sonst in anderer als öffentlicher Eigenschaft tätig geworden oder bei jemandem beschäftigt ist, der am Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

§ 140

Auskunfts- und Vorlagepflicht

(1) Der Gutachterausschuß kann mündliche oder schriftliche Auskünfte von Sachverständigen und von Personen einholen, die Angaben über das Grundstück und, wenn das zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen und von Enteignungs-

entschädigungen erforderlich ist, über ein Grundstück, das zum Vergleich herangezogen werden soll, machen können. Er kann verlangen, daß Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten an Grundstücken die zur Führung der Kaufpreissammlung und zur Begutachtung notwendigen Unterlagen vorlegen. Der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks haben zu dulden, daß Grundstücke zur Auswertung von Kaufpreisen und zur Vorbereitung von Gutachten betreten werden. Wohnungen dürfen nur mit Zustimmung der Wohnungsinhaber betreten werden.

(2) Alle Gerichte und Behörden haben dem Gutachterausschuß Rechts- und Amtshilfe zu leisten. Das Finanzamt erteilt dem Gutachterausschuß Auskünfte über Grundstücke, soweit dies zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen und Enteignungsentschädigungen erforderlich ist.

§ 141

Organisation und Verfahren

(1) Die Einzelheiten der Organisation und des Verfahrens der Gutachterausschüsse, der Oberen Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen werden von den Landesregierungen durch Rechtsverordnung geregelt. Die Rechtsverordnung soll insbesondere regeln

1. die Auswahl und Zahl der Gutachter, die im Einzelfall mitwirken,
2. die Voraussetzungen, unter denen ein Gutachter vorzeitig abberufen werden kann,
3. die Aufgaben, die von den Gutachterausschüssen im Einzelfall, für bestimmte Fallgruppen oder allgemein auf ihre Vorsitzenden oder auf ihre Geschäftsstellen übertragen werden können,
4. die Vertretung der Gutachterausschüsse vor Behörden und Gerichten zur mündlichen Erläuterung der Gutachten,
5. die Entschädigung für die Mitglieder der Gutachterausschüsse.

(2) Die Aufbringung der Kosten richtet sich nach Landesrecht.

Zweiter Abschnitt

Wertermittlung

§ 142

Verkehrswert

(1) Der Gutachterausschuß ermittelt den gemeinen Wert (Verkehrswert). Dabei sind insbesondere Vorschriften über die Berücksichtigung oder Nichtberücksichtigung bestimmter Umstände zu beachten.

(2) Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der son-

stigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

(3) In den Gutachten über den Verkehrswert bebauter Grundstücke soll, wenn dies aufgrund von Vergleichspreisen möglich ist, neben dem Gesamtwert des Grundstücks der Wert des Grund und Bodens mit dem Wert angegeben werden, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

§ 143

Wirkung der Gutachten

Die Gutachten haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

§ 143 a

Kaufpreissammlungen

(1) Jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, ist von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden. Dies gilt auch für das Angebot und für die Annahme eines Vertrags, wenn diese getrennt beurkundet werden, sowie entsprechend für die Einigung vor einer Enteignungsbehörde, den Enteignungsbeschluß, den Beschluß über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren, den Beschluß über die Aufstellung eines Umlegungsplans und den Grenzregelungsbeschluß sowie für den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

(2) Bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind Kaufpreissammlungen einzurichten und zu führen. Die Kaufverträge sind nach Weisung der Gutachterausschüsse bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse auszuwerten. Dabei sind auch die Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Grundstücks zu erfassen und in Beziehung zum bezahlten Kaufpreis zu setzen. Das Ergebnis der Auswertung ist in die Kaufpreissammlung zu übernehmen. Soweit anzunehmen ist, daß ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse die Höhe der vereinbarten Kaufpreise beeinflußt haben, sind die Kaufpreise in den Sammlungen unter Hinweis auf diese Umstände zu kennzeichnen.

(3) Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise sind nach Weisung der Gutachterausschüsse die für die Wertermittlung wesentlichen Daten, insbesondere Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Bewirtschaftungsdaten und Liegenschaftszinssätze nach der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

(4) Die Kaufpreissammlung ist dem Finanzamt zugänglich zu machen.

§ 143 b

Bodenrichtwerte und Übersichten

(1) Aufgrund der Kaufpreissammlungen sind jeweils zum Ende jedes Kalenderjahrs für das Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

(2) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß für das ganze Land oder für bestimmte Gebiete Bodenrichtwerte jeweils zum Ende jedes zweiten Jahrs zu ermitteln sind.

(3) Ist in einem Gebiet seit der letzten Ermittlung von Bodenrichtwerten ein Bebauungsplan in Kraft getreten oder hat sich die Qualität der Grundstücke in dem Gebiet durch andere Maßnahmen geändert, so sind bei der darauf folgenden Ermittlung von Bodenrichtwerten für diese Grundstücke die Bodenrichtwerte nach den geänderten Qualitätsmerkmalen, auch bezogen auf die Wertverhältnisse im Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung der Einheitsbewertung des Grundbesitzes, zu ermitteln und dem Finanzamt mitzuteilen.

(4) Die Bodenrichtwerte sind jeweils nach ihrer Ermittlung in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen sowie der höheren Verwaltungsbehörde und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte sind von der höheren Verwaltungsbehörde Übersichten über die Bodenrichtwerte, gegliedert nach Orten, typischem Entwicklungszustand und Art der Nutzung der Grundstücke ihres Bereichs, zusammenzustellen und zu veröffentlichen. Ist ein Oberer Gutachterausschuß gebildet, so kann von der Landesregierung bestimmt werden, daß dieser an die Stelle der höheren Verwaltungsbehörde tritt.

(5) Jedermann kann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses über die Bodenrichtwerte und von der höheren Verwaltungsbehörde, gegebenenfalls vom Oberen Gutachterausschuß über den Inhalt der Übersichten Auskunft verlangen.

§ 144

Ermächtigungen

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte,
2. die Ableitung wesentlicher Daten für die Wertermittlung (§ 143 a Abs. 3) sowie deren Fortschreibung und Veröffentlichung,

3. die Zusammenfassung der Übersichten über die Bodenrichtwerte (§ 143 b Abs. 4) sowie deren Veröffentlichung für die Länder und das Bundesgebiet.

(2) Die Landesregierungen regeln durch Rechtsverordnung

1. die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlungen,
2. die Ermittlung der Bodenrichtwerte und die Anlage der Übersichten nach § 143 b Abs. 4."

71. Nach dem Siebenten Teil wird folgender Teil VII a eingefügt:

„TEIL VII a

Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

§ 144 a

Abstimmung von Maßnahmen

(1) Bei der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen sind Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, insbesondere auch die Ergebnisse der Vorplanung nach § 1 Abs. 2 des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ vom 3. September 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 1573), geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgaben vom 23. Dezember 1971 (Bundesgesetzbl. I S. 2140), zu berücksichtigen.

(2) Bei der Aufstellung von Bauleitplänen hat die obere Flurbereinigungsbehörde zu prüfen, ob im Zusammenhang damit eine Flurbereinigung oder andere Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur einzuleiten sind.

§ 144 b

Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

(1) Ist zu erwarten, daß Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur zu Auswirkungen auf die bauliche Entwicklung des Gemeindegebiets führen, hat die Gemeinde darüber zu befinden, ob Bauleitpläne aufzustellen sind und ob sonstige städtebauliche Maßnahmen durchgeführt werden sollen.

(2) Die Gemeinde hat die Flurbereinigungsbehörde und, sofern die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur von anderen Stellen durchgeführt werden, diese bei den Vorarbeiten zur Aufstellung der Bauleitpläne möglichst frühzeitig zu beteiligen.

§ 144 c

Bauleitplanung und Flurbereinigung

(1) Ist eine Flurbereinigung aufgrund des Flurbereinigungsgesetzes in einer Gemeinde nach Mitteilung der Flurbereinigungsbehörde

beabsichtigt oder ist sie bereits angeordnet, ist die Gemeinde verpflichtet, rechtzeitig Bauleitpläne aufzustellen, es sei denn, daß sich die Flurbereinigung auf die bauliche Entwicklung des Gemeindegebiets voraussichtlich nicht auswirkt.

(2) Die Flurbereinigungsbehörde und die Gemeinde sind verpflichtet, ihre das Gemeindegebiet betreffenden Absichten möglichst frühzeitig aufeinander abzustimmen. Änderungen der Planungen sollen bis zum Abschluß der Flurbereinigung nur vorgenommen werden, wenn zwischen der Flurbereinigungsbehörde und der Gemeinde Übereinstimmung besteht oder wenn zwingende Gründe die Änderung erfordern.

§ 144 d

Ersatzlandbeschaffung

(1) Wird bei einer städtebaulichen Maßnahme ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb ganz oder teilweise in Anspruch genommen, soll die Gemeinde mit dem Eigentümer des Betriebs auch klären, ob er einen anderen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder land- oder forstwirtschaftliches Ersatzland anstrebt. Handelt es sich bei dem in Anspruch genommenen Betrieb um eine Siedlerstelle im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 (Reichsgesetzbl. S. 1429), zuletzt geändert durch Artikel 5 Buchstabe a des Steueränderungsgesetzes 1966 vom 23. Dezember 1966 (Bundesgesetzbl. I S. 702), ist die zuständige Siedlungsbehörde des Landes zu beteiligen.

(2) Die Gemeinde soll sich um die Beschaffung oder Bereitstellung geeigneten Ersatzlands bemühen und ihr gehörende Grundstücke als Ersatzland zur Verfügung stellen, soweit sie diese nicht für die ihr obliegenden Aufgaben benötigt.

§ 144 e

Ersatzlandbeschaffung durch Siedlungsunternehmen

(1) Zu den Aufgaben des Siedlungsunternehmens im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes gehört es auch, für die Gemeinde geeignete Grundstücke zu beschaffen oder zur Verfügung zu stellen, wenn im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Maßnahme einem Land- oder Forstwirtschaft Ersatzland gewährt werden soll. Die Siedlungsunternehmen können von der Gemeinde auch mit der Durchführung von Umsiedlungen beauftragt werden.

(2) Das Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz kann zum Erwerb von Grundstücken für die in Absatz 1 genannten Zwecke auch dann ausgeübt werden, wenn der Eigentümer das Grundstück an eine Körperschaft des öffentlichen Rechts verkauft hat. Diese ist vor der Ausübung des Vorkaufsrechts zu hören. Das Vorkaufsrecht kann nicht ausgeübt werden, wenn die Körperschaft des öffentlichen Rechts das Grundstück für die ihr obliegenden Aufgaben benötigt.

§ 144 f

Flurbereinigung aus Anlaß einer städtebaulichen Maßnahme

(1) Werden für städtebauliche Maßnahmen land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke in Anspruch genommen, kann auf Antrag der Gemeinde mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 87 Abs. 1 des Flurbereinigungs-gesetzes ein Flurbereinigungsverfahren eingeleitet werden, wenn der den Betroffenen entstehende Landverlust auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt oder Nachteile für die allgemeine Landeskultur, die durch die städtebaulichen Maßnahmen entstehen, vermieden werden sollen. Das Flurbereinigungsverfahren kann bereits angeordnet werden, wenn ein Bebauungsplan noch nicht rechtsverbindlich ist. In diesem Fall muß der Bebauungsplan vor Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans (§ 59 Abs. 1 des Flurbereinigungs-gesetzes) in Kraft getreten sein. Die Gemeinde ist Träger des Unternehmens im Sinne des § 88 des Flurbereinigungs-gesetzes.

(2) Die vorzeitige Ausführung des Flurbereinigungsplans nach § 63 des Flurbereinigungs-gesetzes kann bereits angeordnet werden, wenn der Flurbereinigungsplan bekanntgegeben ist.

(3) Die Zulässigkeit einer Enteignung nach den Vorschriften dieses Gesetzes bleibt auch nach Einleitung des Flurbereinigungsverfahrens unberührt."

72. In § 146 ist das Wort „und“ vor den Worten „der Weinbau“ durch ein Komma zu ersetzen; nach den Worten „der Weinbau“ sind der Punkt durch ein Komma zu ersetzen und sodann die Worte „die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.“ anzufügen.

73. § 147 wird wie folgt geändert:

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

„(1 a) Durch Landesgesetz können Aufgaben der Gemeinden nach diesem Gesetz oder dem Städtebauförderungsgesetz auf Verbandsgemeinden, Verwaltungsgemeinschaften oder vergleichbare gesetzliche Zusammenschlüsse von Gemeinden, denen nach Landesrecht örtliche Selbstverwaltungsaufgaben der Gemeinde obliegen, übertragen werden. In dem Landesgesetz ist zu regeln, wie die Gemeinden an der Aufgabenerfüllung mitwirken.“

b) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung die nach diesem Gesetz den höheren Verwaltungsbehörden zugewiesenen Aufgaben auf andere staatliche Behörden, Landkreise oder kreisfreie Gemeinden übertragen.“

74. Nach § 155 wird folgender § 155 a eingefügt:

„§ 155 a

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen von Satzungen

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes beim Zustandekommen von Satzungen nach diesem Gesetz ist unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahrs seit Inkrafttreten der Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung der Satzung verletzt worden sind. Bei der Veröffentlichung der Satzung ist auf die Rechtsfolgen nach den Sätzen 1 und 2 hinzuweisen. Die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans hinsichtlich der Berücksichtigung der sozialen Belange bestimmt sich allein nach § 1 Abs. 6 und 7, hinsichtlich der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung allein danach, ob das Verfahren nach § 2 a Abs. 6 eingehalten worden ist.“

75. § 156 wird wie folgt geändert:

a) Dem Absatz 1 wird folgende Nummer 4 angefügt:

„4. ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage in einem nach § 39 h Abs. 1 Satz 1 bezeichneten Gebiet ohne Genehmigung abbricht oder ändert.“

b) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 bis 3 mit einer Geldbuße bis zu tausend Deutsche Mark, im Falle des Absatzes 1 Nr. 4 mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Deutsche Mark geahndet werden.“

76. In § 157 Abs. 1 wird Satz 1 durch die folgenden Sätze 1 und 2 ersetzt:

„Verwaltungsakte nach dem Vierten und Fünften Teil sowie nach den §§ 18, 21 Abs. 3, §§ 28, 28 a, 40 bis 44 c, 122 a und 122 b, 126 Abs. 2, § 151 Abs. 2 oder § 153 Abs. 3 Satz 2 können nur durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden. Satz 1 gilt auch für andere Verwaltungsakte aufgrund dieses Gesetzes, für die die Anwendung des Zweiten Abschnitts des Fünften Teils vorgeschrieben ist oder die in einem Verfahren nach dem Vierten oder Fünften Teil erlassen werden, sowie für Streitigkeiten über die Höhe der Geldentschädigung nach § 144 f in Verbindung mit § 88 Nr. 7 und § 89 Abs. 2 des Flurbereinigungs-gesetzes.“

77. § 158 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 wird nach „Landgericht“ eingefügt
„Kammer für Baulandsachen,“.

b) In Satz 2 wird nach „Oberlandesgericht“ eingefügt

„Senat für Baulandsachen,“.

78. § 162 Abs. 4 erhält folgende Fassung:

„(4) Die Beteiligten können sich auch durch Rechtsanwälte vertreten lassen, die bei einem Landgericht zugelassen sind, in dessen Bezirk das den Gegenstand des Verfahrens bildende Grundstück liegt. Vor dem nach § 159 Abs. 2 bestimmten Gericht können sie sich ferner durch Rechtsanwälte vertreten lassen, die bei dem Landgericht zugelassen sind, vor das der Antrag auf gerichtliche Entscheidung ohne die Regelung nach § 159 Abs. 2 gehören würde.“

79. § 169 erhält folgende Fassung:

„§ 169

Berufung, Beschwerde

(1) Über die Berufung und die Beschwerde entscheidet das Oberlandesgericht, Senat für Baulandsachen, in der Besetzung mit drei Richtern des Oberlandesgerichts einschließlich des Vorsitzenden und zwei hauptamtlichen Richtern eines Oberverwaltungsgerichts. § 160 Abs. 2 gilt entsprechend.

(2) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung die Verhandlung und Entscheidung über die Berufungen und Beschwerden gegen die Entscheidungen der Kammern für Baulandsachen einem Oberlandesgericht oder dem obersten Landesgericht für die Bezirke mehrerer Oberlandesgerichte zuweisen, wenn die Zusammenfassung für eine Förderung oder schnellere Erledigung der Verfahren sachdienlich ist. Die Landesregierungen können diese Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf die Landesjustizverwaltungen übertragen.

(3) Vor dem nach Absatz 2 bestimmten Gericht können sich die Beteiligten auch durch Rechtsanwälte vertreten lassen, die bei dem Oberlandesgericht zugelassen sind, das ohne die Regelung des Absatzes 2 zur Entscheidung über die Berufungen und Beschwerden zuständig wäre.“

80. Nach § 171 wird folgender § 171 a eingefügt:

„§ 171 a

Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen

Die Länder können durch Gesetz den Kammern und Senaten für Baulandsachen die Verhandlung und Entscheidung über Maßnahmen der Enteignung und enteignungsgleiche Eingriffe, die die in § 86 genannten Gegenstände betreffen und auf Landesrecht beruhen oder nach Landesrecht vorgenommen werden, und über hierauf gestützte Entschädigungsansprüche übertragen sowie die Vorschriften des Neunten Teils für anwendbar erklären.“

81. § 188 Abs. 1 Halbsatz 1 erhält folgende Fassung:

„(1) In den Ländern Berlin und Hamburg entfallen die in § 6 Abs. 1, §§ 9 a, 11, 16, 17, 25, 34 Abs. 2 und § 144 f Abs. 1 vorgesehene Genehmigungen oder Zustimmungen;“.

Artikel 2

Anderung anderer Gesetze

§ 1

Änderung des Städtebauförderungsgesetzes

Das Städtebauförderungsgesetz vom 27. Juli 1971 (Bundesgesetzbl. I S. 1125), zuletzt geändert durch Artikel 51 des Zuständigkeitsanpassungs-Gesetzes vom 18. März 1975 (Bundesgesetzbl. I S. 705), wird wie folgt geändert:

1. Dem § 9 Abs. 1 wird folgender Satz 3 angefügt:

„Die Erörterung nach den Sätzen 1 und 2 sowie die Ermittlungen nach § 4 Abs. 1 Satz 2 können im Rahmen der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a des Bundesbaugesetzes erfolgen.“

2. § 10 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 3 Satz 3 wird die Zahl „32“ durch die Zahl „31“ ersetzt.

b) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 3 a eingefügt:

„(3 a) § 9 Abs. 1 Nr. 9 des Bundesbaugesetzes findet mit der Maßgabe Anwendung, daß besondere städtebauliche Gründe gegeben sind, wenn die Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks für einzelne Grundstücke den mit der förmlichen Festlegung verfolgten Zwecken dient. Hierbei können auch Festsetzungen getroffen werden, die über § 9 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesbaugesetzes hinaus dazu dienen, die Unterbringung bestimmter Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten.“

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

„(3 b) Im Falle des Absatzes 3 a kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplans wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des Sanierungsgebiets, so kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, so kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entzie-

hung des Eigentums gelten die Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes entsprechend."

3. § 11 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 1 werden die Worte „dem für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet aufgestellten Bebauungsplan“ durch die Worte „dem mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets verfolgten Zweck“ ersetzt.
- b) Die Absätze 2 und 3 werden gestrichen.

4. In § 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 werden nach dem Wort „Modernisierung“ die Worte „und Instandsetzung“ eingefügt.

5. § 15 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 5 werden die Sätze 3 und 4 durch folgenden Satz 3 ersetzt:
„§ 51 Abs. 4 Satz 2 und 3 des Bundesbaugesetzes findet entsprechend Anwendung.“
- b) Absatz 6 erhält folgende Fassung:
„(6) Nachdem der Antrag mit den erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde eingegangen ist, hat sie nach § 19 Abs. 4 Satz 3 bis 6 des Bundesbaugesetzes zu verfahren.“

6. § 16 Abs. 3 bis 5 wird gestrichen.

7. In § 17 Abs. 1 wird Satz 2 durch folgende Sätze ersetzt:

„§ 24 Abs. 2 Satz 1 und 2 Nr. 2 und Abs. 3 bis 5 sowie die §§ 27 und 28 des Bundesbaugesetzes sind anzuwenden. Die Ausübung des Vorkaufrechts ist ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den vorhandenen baurechtlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans im Sinne des § 10 bebaut ist und genutzt wird oder wenn der Erwerber bereit und in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist entsprechend den vorhandenen oder den mit ausreichender Sicherheit bestimmbareren künftigen Festsetzungen eines Bebauungsplans im Sinne des § 10 zu nutzen, und dies vor Ablauf der Frist nach § 24 Abs. 4 Satz 1 des Bundesbaugesetzes erklärt und glaubhaft macht. § 24 Abs. 2 Satz 3 des Bundesbaugesetzes gilt entsprechend.“

8. Die §§ 19 bis 21 werden gestrichen.

9. § 22 wird wie folgt geändert:

- a) Die Absätze 2 bis 6 werden gestrichen.
- b) Die Absätze 7 und 8 werden Absätze 2 und 3.
- c) Absatz 3 erhält folgende Fassung:
„(3) Die Zulässigkeit einer Enteignung wird durch § 18 nicht berührt.“

10. § 25 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 1 werden die Worte „Rechten der in § 22 Abs. 3 Nr. 1 bezeichneten Art“ durch die Worte „Miteigentum an einem Grundstück, grundstücksgleichen Rechten oder Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz“ ersetzt.
- b) In Absatz 2 Satz 1 werden die Worte „Rechte der in § 22 Abs. 3 Nr. 1 bezeichneten Art“ durch die Worte „Miteigentum an einem Grundstück, grundstücksgleiche Rechte, Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz“ ersetzt.
- c) Absatz 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Die Gemeinde hat ihre Verpflichtung nach den Absätzen 1 und 2 in entsprechender Anwendung des § 89 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes so zu erfüllen, daß der Sanierungszweck entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sachdienlich und wirtschaftlich erreicht werden kann.“

11. § 28 wird wie folgt geändert:

- a) Die Überschrift erhält folgende Fassung:
„Beendigung oder Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen“.
- b) Die Worte „Modernisierungsmaßnahmen nach § 21“ werden durch die Worte „Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen nach § 39 e des Bundesbaugesetzes“ ersetzt.

12. § 32 wird gestrichen.

13. § 39 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 1 werden die Worte „und der Kosten der Modernisierungsmaßnahmen“ nach Einfügung eines Kommas durch die Worte „der Kosten der Modernisierungsmaßnahmen und der Kosten der Instandsetzungsmaßnahmen“ ersetzt.
- b) In Absatz 3 Satz 2 werden nach dem Wort „Modernisierungsmaßnahmen“ ein Komma und die Worte „von Instandsetzungsmaßnahmen“ eingefügt.

14. § 41 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 3 erhält folgende Fassung:
„(3) Zu den Kosten der Ordnungsmaßnahmen gehören nicht die persönlichen und sachlichen Kosten der Gemeindeverwaltung.“
- b) In Absatz 8 Satz 3 werden die Worte „Neubebauung oder Modernisierung“ durch die Worte „Neubebauung, Modernisierung oder Instandsetzung“ ersetzt.
- c) Nach Absatz 8 wird folgender Absatz 8 a eingefügt:
„(8 a) § 135 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes ist auf den Ausgleichsbetrag entsprechend

- anzuwenden. Die Freistellung bedarf der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde."
15. § 43 wird wie folgt geändert:
- a) Die Überschrift erhält folgende Fassung:
„Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen“.
 - b) In Absatz 1 Satz 1 werden
 - aa) die Worte „§ 21 Abs. 3“ durch die Worte „§ 39 e Abs. 1 bis 3 des Bundesbaugesetzes“ ersetzt,
 - bb) nach dem Wort „Modernisierung“ die Worte „oder Instandsetzung“ eingefügt.
 - c) Absatz 1 Satz 3 erhält folgende Fassung:
„Dies gilt nicht, wenn der Eigentümer aufgrund anderer Rechtsvorschriften verpflichtet ist, die Kosten selbst zu tragen, oder wenn er Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, daß ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten war.“
 - d) Absatz 2 erhält folgende Fassung:
„(2) Der vom Eigentümer zu tragende Kostenanteil wird nach der Durchführung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Erträge ermittelt, die für das modernisierte oder instandgesetzte Gebäude bei ordentlicher Bewirtschaftung unter Berücksichtigung des Sanierungszwecks nachhaltig erzielt werden können.“
 - e) In Absatz 3 Satz 1 werden die Worte „Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 21“ durch die Worte „Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 39 e des Bundesbaugesetzes“ ersetzt.
 - f) In Absatz 4 werden nach dem Wort „Modernisierung“ die Worte „und Instandsetzung“ eingefügt.
16. In § 49 Abs. 2 werden nach dem Wort „Modernisierungsmaßnahmen“ und dem Komma das Wort „Instandsetzungsmaßnahmen“ und ein Komma eingefügt.
17. § 50 wird wie folgt geändert:
- a) In den Absätzen 1 und 2 Satz 1 werden jeweils nach dem Wort „Modernisierung“ die Worte „oder Instandsetzung“ eingefügt.
 - b) In Absatz 3 werden die Worte „§§ 15 bis 32“ durch die Worte „§§ 15 bis 18 und 22 bis 31“ ersetzt.
18. In § 52 Abs. 1 werden die Worte „§ 22 Abs. 3 Satz 1“ durch die Worte „§ 101 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes“ ersetzt.
19. In § 54 Abs. 5 werden nach den Worten „Antrag eines Planungsträgers“ die Worte „oder der für die Landesplanung nach Landesrecht zuständigen Stelle“ eingefügt.
20. § 57 Abs. 1 wird wie folgt geändert:
- a) Die Nummern 5 bis 7 werden gestrichen.
 - b) Die Nummern 8 bis 10 werden Nummern 5 bis 7.
 - c) In Nummer 5 werden die Worte „bis 6 und 8“ gestrichen.
 - d) In Nummer 7 wird die Zahl „32“ durch die Zahl „31“ ersetzt.
21. Die §§ 64 bis 70 werden gestrichen.
22. In § 77 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 Nr. 3 werden jeweils die Worte „§ 25 Abs. 3 Nr. 4 in Verbindung mit § 25 Abs. 5 Nr. 2“ durch die Worte „§ 89 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § 25 Abs. 3 und 5 Nr. 2“ ersetzt.
23. § 84 wird wie folgt geändert:
- a) Der Einleitungssatz erhält folgende Fassung:
„§ 51 Abs. 1 Nr. 2 des Einkommensteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 2165), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Einkommensteuergesetzes vom 20. April 1976 (Bundesgesetzbl. I S. 1054), wird wie folgt gefaßt:“.
 - b) In Nummer 1 erhält Buchstabe r Doppelbuchstabe bb folgende Fassung:
„bb) zur Erhaltung eines Gebäudes in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich, die für Maßnahmen im Sinne des § 39 e des Bundesbaugesetzes und des § 43 Abs. 3 Satz 2 des Städtebauförderungsgesetzes aufgewendet worden sind,“.
 - c) In Nummer 2 erhält Buchstabe x Satz 1 folgende Fassung:
„x) über erhöhte Absetzungen bei Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 39 e des Bundesbaugesetzes und für Maßnahmen im Sinne des § 43 Abs. 3 Satz 2 des Städtebauförderungsgesetzes, die für Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich aufgewendet worden sind.“
24. In § 85 Abs. 2 Nr. 4 Halbsatz 1 werden die Worte „verändert oder modernisiert“ durch die Worte „verändert, modernisiert oder instandgesetzt“ ersetzt.

25. § 86 wird wie folgt geändert:

- a) Dem Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:
„§ 13 a des Bundesbaugesetzes findet keine Anwendung.“
- b) In Absatz 2 Satz 2 werden das Komma und die Worte „sowie für Streitigkeiten über die Höhe der Geldentschädigung nach § 70 in Verbindung mit § 88 Nr. 7 und § 89 Abs. 2 des Flurbereinigungsgesetzes“ gestrichen.

§ 2

Anderung des Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes

Das Zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz vom 18. Dezember 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 3603) wird wie folgt geändert:

Artikel 3 § 3 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 1 Satz 6 erhält folgende Fassung:
„Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des Satzes 1.“
- b) Absatz 5 wird gestrichen.

§ 3

Anderung des Bundesfernstraßengesetzes

Das Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 2413, 2908), zuletzt geändert durch § 98 des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 25. Mai 1976 (Bundesgesetzbl. I S. 1253), wird wie folgt geändert:

§ 17 Abs. 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Bebauungspläne nach § 9 des Bundesbaugesetzes ersetzen die Planfeststellung nach Absatz 1. Wird eine Ergänzung notwendig oder soll von Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen werden, so ist die Planfeststellung insoweit zusätzlich durchzuführen. In diesen Fällen gelten die §§ 40, 44 a, 44 b Abs. 1, 2, 4 und 5 sowie § 44 c Abs. 1 und 2 des Bundesbaugesetzes.“

§ 4

Anderung des Personenbeförderungsgesetzes

Das Personenbeförderungsgesetz vom 21. März 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 241), zuletzt geändert durch Artikel II Abs. 3 des Gesetzes zur Änderung der Gewerbeordnung und über die Einrichtung eines Gewerbezentralregisters vom 13. Juni 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 1281), wird wie folgt geändert:

§ 29 Abs. 6 Satz 1 erhält folgende Fassung:

„In den Fällen des § 28 Abs. 3 gelten die §§ 40, 44 a, 44 b Abs. 1, 2, 4 und 5 sowie § 44 c Abs. 1 und 2 des Bundesbaugesetzes.“

Artikel 3

Überleitungs- und Schlußvorschriften

§ 1

Überleitungs- und Schlußvorschriften für die Bauleitplanung und die Sozialplanung

(1) Die Vorschriften über die Entwicklungsplanung (§ 1 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes) und über die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 des Bundesbaugesetzes) finden keine Anwendung auf Bauleitpläne, deren Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung die Gemeinde vor Inkrafttreten dieses Gesetzes beschlossen hat. Satz 1 gilt auch, wenn die Gemeinde einen gesonderten Beschluß über die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans nicht gefaßt hat, jedoch vor Inkrafttreten dieses Gesetzes mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes in der bisher geltenden Fassung begonnen hat.

(2) Liegen die Voraussetzungen des Absatzes 1 vor, so finden die Vorschriften über die Grundsätze der Bauleitplanung sowie über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger an der Bauleitplanung in der bisher geltenden Fassung Anwendung; die Vorschrift über die Beteiligung der Gemeinden bei Planungsverbänden (§ 4 Abs. 9 des Bundesbaugesetzes) findet keine Anwendung. Die Gemeinde hat jedoch die Bürger in einer dem Stand der Planung entsprechenden Weise nach § 2 a Abs. 2, 3 und 5 des Bundesbaugesetzes zu beteiligen, wenn die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans bei Inkrafttreten dieses Gesetzes noch nicht ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes) und auch mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes) noch nicht begonnen worden ist.

(3) Sind die Entwürfe von Bauleitplänen bei Inkrafttreten dieses Gesetzes nach § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes öffentlich ausgelegt oder ist mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes vor Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen worden, so finden die Vorschriften über den Inhalt des Flächennutzungsplans (§ 5 des Bundesbaugesetzes), über den Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 des Bundesbaugesetzes) und über die Genehmigung des Bebauungsplans (§ 11 des Bundesbaugesetzes) in der bisher geltenden Fassung Anwendung. § 9 a Abs. 1 bis 7 des Bundesbaugesetzes findet keine Anwendung. Das Recht der Gemeinde, das Bauleitplanverfahren erneut einzuleiten, bleibt unberührt.

(4) Hat die Gemeinde den Antrag auf Erteilung der Genehmigung eines Bauleitplans vor Inkrafttreten dieses Gesetzes gestellt, so findet § 6 des Bundesbaugesetzes mit Ausnahme des Absatzes 4 Satz 4 Anwendung. Ist mit der öffentlichen Auslegung nach § 12 des Bundesbaugesetzes vor Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen worden, so findet § 12 des Bundesbaugesetzes in der bisher geltenden Fassung Anwendung.

(5) Liegen die Voraussetzungen des Absatzes 1 vor, so finden die Vorschriften über die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes) keine Anwendung. Die Gemeinde kann abweichend von Satz 1 Grundsätze für soziale Maßnahmen nach § 13 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes erarbeiten. Ist ein Bebauungsplan bei Inkrafttreten dieses Gesetzes rechtsverbindlich und beabsichtigt die Gemeinde die Anordnung von Maßnahmen nach den §§ 39 b bis 39 e des Bundesbaugesetzes, so findet § 13 a Abs. 2 und 3 des Bundesbaugesetzes mit der Maßgabe Anwendung, daß der Sozialplan für die davon unmittelbar Betroffenen vor Anordnung der Maßnahmen aufzustellen ist; steht die Verwirklichung des Bebauungsplans durch einen anderen als die Gemeinde bevor, so kann die Gemeinde nach § 13 a Abs. 4 des Bundesbaugesetzes verfahren.

§ 2

Überleitungsvorschriften für Veränderungssperren

(1) Besteht bei Inkrafttreten dieses Gesetzes eine Veränderungssperre, so erstreckt sich ihre Wirkung auf die in § 14 Abs. 1 Nr. 3 des Bundesbaugesetzes bezeichnete Beseitigung genehmigungsbedürftiger baulicher Anlagen, wenn die Gemeinde dies durch Änderung der Veränderungssperre beschließt.

(2) Ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Veränderungssperre vor Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen worden, so findet § 16 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der bisher geltenden Fassung Anwendung.

§ 3

Überleitungsvorschriften für den Bodenverkehr

Hat die Genehmigungsbehörde über einen Antrag auf Erteilung einer Bodenverkehrsgenehmigung nach § 19 des Bundesbaugesetzes bei Inkrafttreten dieses Gesetzes entschieden und ist die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden, so finden die Vorschriften über die befristete Zurückstellung von Anträgen auf Erteilung einer Bodenverkehrsgenehmigung (§ 15 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes) sowie über die Versagung der Bodenverkehrsgenehmigung bei Bestehen einer Veränderungssperre (§ 20 Abs. 1 Nr. 2 des Bundesbaugesetzes) keine Anwendung.

§ 4

Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht

(1) Bei Verkaufsfällen aus der Zeit vor Inkrafttreten dieses Gesetzes finden für das Vorkaufsrecht die bisher geltenden Vorschriften Anwendung. Bei Verkaufsfällen nach Inkrafttreten dieses Gesetzes kann das Vorkaufsrecht nicht aufgrund von Satzungen nach den §§ 25 und 26 des Bundesbaugesetzes in der bisher geltenden Fassung ausgeübt werden.

(2) Gegenüber demjenigen, der nach Inkrafttreten dieses Gesetzes in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1

ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Recht erwirbt, kann sich die Gemeinde auf das Vorkaufsrecht nur berufen, wenn dem Erwerber das Vorkaufsrecht bekannt war. Für den Zeitpunkt der Kenntnis gilt § 892 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.

§ 5

Überleitungsvorschriften für die Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung

Ist bei Inkrafttreten dieses Gesetzes über die Zulässigkeit eines Vorhabens entschieden und ist die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden, so finden die Vorschriften dieses Gesetzes über den Begriff des Vorhabens (§ 29 des Bundesbaugesetzes), über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 des Bundesbaugesetzes) und im Außenbereich (§ 35 des Bundesbaugesetzes) Anwendung.

§ 6

Überleitungsvorschriften für Umlegungen

(1) Die Vorschriften über Zuteilungen und Abfindungen (§ 59 des Bundesbaugesetzes) finden in der bisher geltenden Fassung Anwendung, wenn die Umlegungsstelle vor Inkrafttreten dieses Gesetzes den Umlegungsplan nach § 66 des Bundesbaugesetzes aufgestellt hat. Ist eine Vorwegentscheidung nach § 76 des Bundesbaugesetzes getroffen worden, so bleiben hierfür die bisher geltenden Vorschriften maßgebend.

(2) Hat die Umlegungsstelle über einen Antrag auf Genehmigung nach § 51 des Bundesbaugesetzes bei Inkrafttreten dieses Gesetzes entschieden, so findet § 51 des Bundesbaugesetzes in der bisher geltenden Fassung Anwendung.

§ 7

Überleitungsvorschriften für Enteignungen

Die Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes über die Enteignung finden in der bisher geltenden Fassung Anwendung, wenn vor Inkrafttreten dieses Gesetzes die Enteignungsbehörde den Enteignungsbeschluß nach § 113 des Bundesbaugesetzes erlassen hat oder eine Einigung oder Teil-einigung nach den §§ 110 und 111 des Bundesbaugesetzes beurkundet worden ist.

§ 8

Überleitungsvorschrift für die Veräußerungspflicht der Gemeinde

Für Grundstücke, die von der Gemeinde vor Inkrafttreten dieses Gesetzes oder nach seinem Inkrafttreten aufgrund von Verfahren erworben wurden, die nach Maßgabe der §§ 4 und 7 nach den bisher geltenden Vorschriften fortgeführt werden, verbleibt es bei § 25 Abs. 5 und § 89 des Bundesbaugesetzes in der bisher geltenden Fassung.

§ 9

Überleitungsvorschriften für Erschließungsbeiträge

(1) Ist vor Inkrafttreten dieses Gesetzes der Beitragsbescheid zugestellt worden, so verbleibt es bei den Vorschriften über den Beitragspflichtigen (§ 134 des Bundesbaugesetzes) in der bisher geltenden Fassung.

(2) Sind Kinderspielplätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 des Bundesbaugesetzes) oder Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 127 Abs. 2 Nr. 5 des Bundesbaugesetzes) bei Inkrafttreten dieses Gesetzes endgültig hergestellt und konnte hierfür eine Beitragspflicht aufgrund der bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Vorschriften nicht entstehen, kann auch nach diesem Gesetz kein Beitrag erhoben werden.

§ 10

Überleitungsvorschriften für Entschädigungen

(1) Ist eine Nutzung im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes zulässig, so beginnt die Frist des § 44 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes mit Inkrafttreten dieses Gesetzes. Ist ein Entschädigungsanspruch nach den Vorschriften des § 18 und des Zweiten Abschnitts des Dritten Teils des Bundesbaugesetzes in der bisher geltenden Fassung bereits vor Inkrafttreten dieses Gesetzes entstanden, so finden die Vorschriften des § 18 und dieses Abschnitts des Bundesbaugesetzes in der bisher geltenden Fassung Anwendung; der Anspruch erlischt spätestens drei Jahre nach Inkrafttreten dieses Gesetzes, soweit er nicht nach den bisher über die Verjährung oder das Erlöschen geltenden Vorschriften vorher verjährt oder erlischt.

(2) Wird durch die Änderung des § 34 des Bundesbaugesetzes die bis dahin zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder wesentlich geändert, so ist eine Entschädigung in entsprechender Anwendung der §§ 44, 44 a Abs. 1 Satz 2, des § 44 b Abs. 1, 2, 4 und 5 sowie des § 44 c Abs. 1 und 2 des Bundesbaugesetzes zu gewähren; dies gilt nicht, soweit in dem Zeitpunkt, in dem nach § 44 c des Bundesbaugesetzes Entschädigung verlangt werden kann, eine entsprechende Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung auch nach § 34 des Bundesbaugesetzes in der bisher geltenden Fassung hätte eintreten können, ohne daß die Aufhebung oder Änderung nach § 44 des Bundesbaugesetzes in der bisher geltenden Fassung zu entschädigen gewesen wäre. Absatz 1 Satz 1 bleibt unberührt.

§ 11

Überleitungsvorschrift für die Ermittlung von Grundstückswerten

Nach den bisher geltenden Vorschriften gebildete Gutachterausschüsse in kreisangehörigen Gemeinden bleiben bis zum 30. Juni 1978 bestehen, soweit

das Land vor Inkrafttreten dieses Gesetzes nichts anderes bestimmt hat oder durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmt.

§ 12

Überleitungsvorschriften für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen von Satzungen

Sind vor Inkrafttreten dieses Gesetzes Satzungen nach dem Bundesbaugesetz oder dem Städtebauförderungsgesetz in Kraft getreten, so kann die Wirkung des § 155 a des Bundesbaugesetzes für diese Satzungen nachträglich herbeigeführt werden, wenn die Gemeinde innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes allgemein oder für einzelne Satzungen durch ortsübliche Bekanntmachung auf die in § 155 a Satz 1 und 2 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Rechtsfolgen und auf die in § 155 a Satz 1 des Bundesbaugesetzes bezeichnete Frist, die mit der Bekanntmachung beginnt, hinweist.

§ 13

Überleitungsvorschriften für die Anpassung des Städtebauförderungsgesetzes an die Vorschriften dieses Gesetzes

(1) Liegen die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 vor, so finden die Vorschriften über die Festsetzungen in Bebauungsplänen (§ 11 Abs. 2 des Städtebauförderungsgesetzes) und über den Entschädigungsanspruch (§ 11 Abs. 3 des Städtebauförderungsgesetzes) in der bisher geltenden Fassung Anwendung; § 10 Abs. 3 a und 3 b des Städtebauförderungsgesetzes findet keine Anwendung.

(2) Hat die Gemeinde vor Inkrafttreten dieses Gesetzes ein Abbruchgebot, ein Baugebot oder ein Modernisierungsgebot angeordnet, so finden die Vorschriften der §§ 19 bis 21 des Städtebauförderungsgesetzes weiterhin Anwendung.

(3) Hat die Gemeinde vor Inkrafttreten dieses Gesetzes ein Modernisierungsgebot nach § 21 des Städtebauförderungsgesetzes angeordnet oder hat sich der Eigentümer vor Inkrafttreten dieses Gesetzes zur Durchführung einer entsprechenden Maßnahme gegenüber der Gemeinde verpflichtet, so gelten die Vorschriften der §§ 32 und 43 Abs. 2 Satz 2 des Städtebauförderungsgesetzes in der bisher geltenden Fassung.

(4) Nach § 66 Abs. 4 des Städtebauförderungsgesetzes ausgesprochene Zuständigkeitsübertragungen bleiben unberührt.

Artikel 4

Neubekanntmachung des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wird ermächtigt, den Wortlaut des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes

gesetzes bekanntzumachen und dabei Unstimmigkeiten zu beseitigen. Hierbei können innerhalb der einzelnen Paragraphen die Absätze, Nummern und Buchstaben jeweils fortlaufend bezeichnet werden.

Artikel 5
Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin.

Rechtsverordnungen, die aufgrund dieses Gesetzes erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.

Artikel 6
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 1977 in Kraft. Vorschriften, die zum Erlaß von Rechtsverordnungen ermächtigen, treten am Tag nach der Verkündung in Kraft. Die Ermächtigung zur Neubekanntmachung nach Artikel 4 tritt mit der Verkündung in Kraft.

Das vorstehende Gesetz wird hiermit verkündet.

Bonn, den 18. August 1976

Für den Bundespräsidenten
Der Präsident des Bundesrates
Osswald

Der Stellvertreter des Bundeskanzlers
Genscher

Der Bundesminister
für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
Karl Ravens

Für den Bundesminister des Innern
Der Bundesminister der Justiz
Dr. Vogel

Der Bundesminister der Justiz
Dr. Vogel

Der Bundesminister der Finanzen
Hans Apel

Für den Bundesminister für Wirtschaft
Der Bundesminister der Finanzen
Hans Apel

Der Bundesminister
für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
J. Ertl

Bekanntmachung der Neufassung des Bundesbaugesetzes

Vom 18. August 1976

Aufgrund des Artikels 4 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (Bundesgesetzbl. I S. 2221) wird nachstehend der Wortlaut des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 341) in der ab 1. Januar 1977 geltenden Fassung unter Berücksichtigung

- a) des Personenbeförderungsgesetzes vom 21. März 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 241),
- b) des Einführungsgesetzes zum Gesetz über Ordnungswidrigkeiten vom 24. Mai 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 503),
- c) des Kostenermächtigungs-Änderungsgesetzes vom 23. Juni 1970 (Bundesgesetzbl. I S. 805),
- d) des Abfallbeseitigungsgesetzes vom 7. Juni 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 873),

e) des Gesetzes zur Entlastung der Landgerichte und zur Vereinfachung des gerichtlichen Protokolls vom 20. Dezember 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 3651),

f) des Zuständigkeitslockerungsgesetzes vom 10. März 1975 (Bundesgesetzbl. I S. 685),

g) des Bundeswaldgesetzes vom 2. Mai 1975 (Bundesgesetzbl. I S. 1037),

h) des Gesetzes über den Bau und den Verkehr von Versuchsanlagen zur Erprobung von Techniken für den spurgeführten Verkehr vom 29. Januar 1976 (Bundesgesetzbl. I S. 241)

bekanntgemacht.

Bonn, den 18. August 1976

Der Bundesminister
für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
Karl Ravens

Bundesbaugesetz (BBauG)

Inhaltsübersicht

	§§		§§
ERSTER TEIL		Zweiter Abschnitt	
Bauleitplanung		Bodenverkehr	
Erster Abschnitt		Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr	19
Allgemeine Vorschriften		Versagungsgründe	20
Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung	1	Inhalt der Genehmigung	21
Aufstellung der Bauleitpläne und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	2	Verhältnis zu anderen Vorschriften über den Bodenverkehr	22
Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung	2 a	Sicherung der Vorschriften über den Bodenverkehr	23
Gemeinsamer Flächennutzungsplan	3		
Planungsverbände	4	Dritter Abschnitt	
Bauleitplanung bei Gebiets- oder Bestandsänderung und der Bildung von Planungsverbänden	4 a	Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinden	
Zweiter Abschnitt		Allgemeines Vorkaufsrecht	24
Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)		Besonderes Vorkaufsrecht zur Sicherung von städtebaulichen Erhaltungszielen	24 a
Inhalt des Flächennutzungsplans	5	Besonderes Vorkaufsrecht	25
Genehmigung des Flächennutzungsplans	6	Besonderes Vorkaufsrecht zum Erwerb von Austausch- und Ersatzland	25 a
Anpassung an den Flächennutzungsplan	7	Veräußerungspflicht der Gemeinde	26
Dritter Abschnitt		Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten anderer	27
Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)		Entschädigung für ältere Erwerbsrechte	28
Zweck des Bebauungsplans	8	Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert	28 a
Inhalt des Bebauungsplans	9		
Sicherung der Infrastruktur	9 a	DRITTER TEIL	
Beschluß über den Bebauungsplan	10	Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung, Anordnung von Baumaßnahmen, Abbruchgebot und Erhaltung baulicher Anlagen	
Genehmigung des Bebauungsplans	11	Erster Abschnitt	
Inkrafttreten des Bebauungsplans	12	Zulässigkeit von Vorhaben	
Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans	13	Begriff des Vorhabens	29
Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan	13 a	Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	30
ZWEITER TEIL		Ausnahmen und Befreiungen	31
Sicherung der Bauleitplanung		Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen	32
Erster Abschnitt		Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung	33
Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen		Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	34
Veränderungssperre	14	Bauen im Außenbereich	35
Zurückstellung von Baugesuchen	15	Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde	36
Beschluß über die Veränderungssperre	16	Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder	37
Geltungsdauer der Veränderungssperre	17	Bauliche Maßnahmen aufgrund von anderen Gesetzen	38
Entschädigung bei Veränderungssperre	18	Schutz des Mutterbodens	39

	§§		§§
Abschnitt 1 a			
Anordnung von Baumaßnahmen, Pflanzgebot, Nutzungsgebot, Abbruchgebot und Erhaltung baulicher Anlagen			
Erörterung und Beratung	39 a	Geldleistungen	64
Bau- und Pflanzgebot	39 b	Hinterlegung und Verteilungsverfahren	65
Nutzungsgebot	39 c	Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans	66
Abbruchgebot	39 d	Umlegungskarte	67
Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	39 e	Umlegungsverzeichnis	68
Duldungspflicht	39 f	Auslegung der Umlegungskarte; Einsicht in das Umlegungsverzeichnis	69
Aufhebung, Beendigung und Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen	39 g	Zustellung des Umlegungsplans	70
Erhaltung baulicher Anlagen	39 h	Inkrafttreten des Umlegungsplans	71
Ausnahmen für Grundstücke, die besonderen Zwecken dienen	39 i	Wirkungen der Bekanntmachung	72
		Anderung des Umlegungsplans	73
		Berichtigung der öffentlichen Bücher	74
		Einsichtnahme in den Umlegungsplan	75
		Vorwegnahme der Entscheidung	76
		Vorzeitige Besitzeinweisung	77
		Verfahrens- und Sachkosten	78
		Gebühren-, Auslagen- und Abgabenbefreiung	79
Zweiter Abschnitt		Zweiter Abschnitt	
Entschädigung		Grenzregelung	
Vertrauensschaden	39 j	Zweck und Voraussetzungen	80
Entschädigung in Geld oder durch Übernahme (gestrichen)	40	Geldleistungen	81
Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	41	Beschluß über die Grenzregelung	82
Entschädigung bei Bindungen für Bepflanzungen ..	42	Bekanntmachung und Rechtswirkungen der Grenzregelung	83
Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung	43	Berichtigung der öffentlichen Bücher	84
Entschädigungspflichtige	44 a		
Entschädigung und Verfahren	44 b		
Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche	44 c		
VIERTER TEIL		FUNFTER TEIL	
Bodenordnung		Enteignung	
Erster Abschnitt		Erster Abschnitt	
Umlegung		Zulässigkeit der Enteignung	
Zweck der Umlegung	45	Enteignungszweck	85
Zuständigkeit und Voraussetzungen	46	Gegenstand der Enteignung	86
Umlegungsbeschluß	47	Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung	87
Beteiligte	48	Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen	88
Rechtsnachfolge	49	Veräußerungspflicht der Gemeinde	89
Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses	50	Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land	90
Verfügungs- und Veränderungssperre	51	Ersatz für entzogene Rechte	91
Umlegungsgebiet	52	Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung	92
Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	53		
Benachrichtigung des Grundbuchamts und Vollstreckungsgerichts; Umlegungsvermerk	54	Zweiter Abschnitt	
Umlegungsmasse und Verteilungsmasse	55	Entschädigung	
Verteilungsmaßstab	56	Entschädigungsgrundsätze	93
Verteilung nach Werten	57	Entschädigungsberechtigter und Entschädigungs- verpflichteter	94
Verteilung nach Flächen	58	Entschädigung für den Rechtsverlust	95
Zuteilung und Abfindung	59	Entschädigung für andere Vermögensnachteile	96
Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen	60	Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten	97
Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten	61	Schuldübergang	98
Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse	62	Entschädigung in Geld	99
Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung	63	Entschädigung in Land	100
		Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte ..	101
		Rückenteignung	102
		Entschädigung für die Rückenteignung	103

Dritter Abschnitt	§§
Enteignungsverfahren	
Enteignungsbehörde	104
Enteignungsantrag	105
(gestrichen)	106
Beteiligte	107
Vorbereitung der mündlichen Verhandlung	108
Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung	109
Genehmigungspflicht	109 a
Einigung	110
Teileinigung	111
Entscheidung der Enteignungsbehörde	112
Enteignungsbeschluß	113
Lauf der Verwendungsfrist	114
Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	115
Vorzeitige Besitzeinweisung	116
Ausführung des Enteignungsbeschlusses	117
Hinterlegung	118
Verteilungsverfahren	119
Aufhebung des Enteignungsbeschlusses	120
Kosten	121
Vollstreckbarer Titel	122

TEIL Va

Härteausgleich

Allgemeine Voraussetzungen für die Gewährung eines Härteausgleichs	122 a
Härteausgleich bei Aufhebung, Enteignung, Kündigung und vorübergehender Unbenutzbarkeit oder Räumung von Miet- und Pachtraum	122 b

SECHSTER TEIL

Erschließung

Erster Abschnitt

Allgemeine Vorschriften

Erschließungslast	123
Grundsätze für die Durchführung der Erschließung	124
Bindung an den Bebauungsplan	125
Pflichten des Eigentümers	126

Zweiter Abschnitt

Erschließungsbeitrag

Erhebung des Erschließungsbeitrags	127
Umfang des Erschließungsaufwands	128
Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	129
Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands	130
Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands	131
Regelung durch Satzung	132
Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht	133
Beitragspflichtiger	134
Fälligkeit und Zahlung des Beitrags	135

SIEBENTER TEIL

§§

Ermittlung von Grundstückswerten

Erster Abschnitt

Gutachterausschüsse

Aufgaben des Gutachterausschusses	136
Gutachterausschuß und Geschäftsstelle	137
Oberer Gutachterausschuß	137 a
Zusammensetzung der Gutachterausschüsse	138
Unabhängigkeit und Sachkunde	139
Auskunfts- und Vorlagepflicht	140
Organisation und Verfahren	141

Zweiter Abschnitt

Wertermittlung

Verkehrswert	142
Wirkung der Gutachten	143
Kaufpreissammlungen	143 a
Bodenrichtwerte und Übersichten	143 b
Ermächtigungen	144

TEIL VIIa

Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

Abstimmung von Maßnahmen	144 a
Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur	144 b
Bauleitplanung und Flurbereinigung	144 c
Ersatzlandbeschaffung	144 d
Ersatzlandbeschaffung durch Siedlungsunternehmen	144 e
Flurbereinigung aus Anlaß einer städtebaulichen Maßnahme	144 f

ACHTER TEIL

Allgemeine Vorschriften; Verwaltungsverfahren

Grundstücke; Rechte an Grundstücken	145
Begriff der Landwirtschaft	146
Abweichende Zuständigkeitsregelung	147
Örtliche und sachliche Zuständigkeit	148
Von Amts wegen bestellter Vertreter	149
Erforschung des Sachverhalts	150
Vorarbeiten auf Grundstücken	151
Rechts- und Amtshilfe	152
Wiedereinsetzung	153
Belehrung über Rechtsbehelfe	154
Vorverfahren	155
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen von Satzungen	155 a
Ordnungswidrigkeiten	156

NEUNTER TEIL

Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen

Antrag auf gerichtliche Entscheidung	157
Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	158

	§§
Ortliche Zuständigkeit der Landgerichte	159
Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen	160
Allgemeine Verfahrensvorschriften	161
Beteiligte	162
Anfechtung von Ermessensentscheidungen	163
Anfechtung einer vorzeitigen Besitzeinweisung ...	164
Vorzeitige Ausführungsanordnung	165
Urteil	166
Säumnis eines Beteiligten	167
Kosten des Verfahrens	168
Berufung, Beschwerde	169
Revision	170
Einigung	171
Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen	171 a

ZEHNTER TEIL

Änderung grundsteuerlicher Vorschriften	
(gestrichen)	172

ELFTER TEIL

§§

Übergangs- und Schlußvorschriften

Überleitung bestehender Pläne	173
Abwicklung eingeleiteter Verfahren	174
Anfechtung von Entscheidungen	175
Fortgeltung von Bausperren	176
Übergangsvorschriften für den Bodenverkehr	177
Übergangsvorschriften für das Vorkaufsrecht der Gemeinden	178
Übergangsvorschriften für die Rückenteignung	179
Überleitung des Erschließungsbeitragsrechts	180
Fortgeltung von Rechtsverordnungen	181
Fortbestand von Umlegungsausschüssen	182
(gegenstandslos)	183
(gegenstandslos)	184
(gegenstandslos)	185
Aufhebung sonstiger Vorschriften	186
Geltung in Berlin	187
Sonderregelung für einzelne Länder und das Ge- biet des Siedlungsverbands Ruhrkohlenbezirk	188
Inkrafttreten	189

ERSTER TEIL**Bauleitplanung**

Erster Abschnitt

Allgemeine Vorschriften

§ 1

**Aufgabe, Begriff und Grundsätze
der Bauleitplanung**

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

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

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

(4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

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

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

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse, bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung,
- die Belange von Personen, die nach ihren persönlichen Lebensumständen besonderer Hilfen und Einrichtungen bedürfen, insbesondere die Belange geistig und körperlich Behinderter sowie alter Menschen,
- die Belange des Bildungswesens,
- die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,

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

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

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

§ 2

**Aufstellung der Bauleitpläne und
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

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

(2) Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

(3) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung Stellen bestimmen, die verpflichtet sind, auf Antrag der Gemeinden Bauleitpläne auszuarbeiten. Das Recht der Gemeinden, andere fachlich geeignete Personen zu beauftragen, bleibt unberührt.

(4) Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sollen aufeinander abgestimmt werden.

(5) Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sollen die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher

Belange sind, möglichst frühzeitig beteiligt werden. In ihrer Stellungnahme haben sie der Gemeinde auch Aufschluß über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Diese Beteiligten sollen innerhalb einer von der Gemeinde angegebenen angemessenen Frist Stellung nehmen; äußern sie sich nicht fristgemäß, so kann die Gemeinde davon ausgehen, daß die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bauleitplan nicht berührt werden.

(6) Die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

(7) Auf Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch.

(8) Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen über
 - a) die Art der baulichen Nutzung,
 - b) das Maß der baulichen Nutzung und seine Berechnung,
 - c) die Bauweise sowie die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
 - d) die Mindestgröße der Baugrundstücke;
2. die in den Baugebieten zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen;
3. die Zulässigkeit der Festsetzung nach Maßgabe des § 9 Abs. 3 über verschiedenartige Baugebiete oder verschiedenartige in den Baugebieten zulässige bauliche und sonstige Anlagen;
4. die entsprechende Anwendung der Vorschriften, die aufgrund der in diesem Absatz enthaltenen Ermächtigung erlassen werden, soweit nicht bereits in § 34 eine Regelung getroffen ist;
5. die Ausarbeitung der Bauleitpläne einschließlich der dazugehörigen Unterlagen sowie über die Darstellung des Planinhalts, insbesondere über die dabei zu verwendenden Planzeichen und ihre Bedeutung.

§ 2 a

Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

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

(2) Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich darzulegen. Sie hat allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung zu geben (Anhörung). Öffentliche Darlegung und Anhörung sollen in geeigneter Weise und möglichst frühzeitig erfolgen; dabei sollen auch die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt werden. Soweit verschiedene sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Neugestal-

lung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, soll die Gemeinde diese aufzeigen.

(3) Die Gemeinde kann unter Beachtung des Absatzes 2 allgemein, für bestimmte Bauleitpläne oder im Einzelfall bestimmen, in welcher Art und Weise, in welchem räumlichen Bereich und innerhalb welcher Frist die Bürger zu beteiligen sind.

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

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

(5) Führt die Anhörung nach Absatz 2 zu einer Änderung der Planung, so findet keine erneute Anhörung statt, sondern es schließt sich das Verfahren nach Absatz 6 an.

(6) Die Gemeinde hat die Entwürfe der Bauleitpläne mit dem Erläuterungsbericht oder der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntzumachen mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 2 Abs. 5 Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtigt werden. Die Gemeinde prüft die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen und teilt das Ergebnis mit. Haben mehr als hundert Personen Bedenken und Anregungen mit im wesentlichen gleichem Inhalt vorgebracht, so kann die Mitteilung des Ergebnisses der Prüfung dadurch ersetzt werden, daß die Gemeinde diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht; die Gemeinde hat ortsüblich bekanntzumachen, bei welcher Stelle das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann. Bei der Vorlage der Bauleitpläne zur Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§§ 6 und 11) sind die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen.

§ 3

Gemeinsamer Flächennutzungsplan

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

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

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

§ 4

Planungsverbände

(1) Gemeinden und sonstige öffentliche Planungsträger können sich zu einem Planungsverband zusammenschließen, um durch gemeinsame zusammengefaßte Bauleitplanung den Ausgleich der verschiedenen Belange zu erreichen. Der Planungsverband tritt nach Maßgabe seiner Satzung für die Bauleitplanung und ihre Durchführung an die Stelle der Gemeinden.

(2) Kommt ein Zusammenschluß nach Absatz 1 nicht zustande, so können die Beteiligten auf Antrag eines Planungsträgers zu einem Planungsverband zusammengeschlossen werden, wenn dies zum Wohl der Allgemeinheit dringend geboten ist. Ist der Zusammenschluß aus Gründen der Raumordnung und Landesplanung geboten, kann den Antrag auch die für die Landesplanung nach Landesrecht zuständige Stelle stellen. Über den Antrag entscheidet die Landesregierung. Sind Planungsträger verschiedener Länder beteiligt, so erfolgt der Zusammenschluß nach Vereinbarung zwischen den beteiligten Landesregierungen. Sollen der Bund oder eine bundesunmittelbare Körperschaft oder Anstalt an dem Planungsverband beteiligt werden, so erfolgt der Zusammenschluß nach Vereinbarung zwischen der Bundesregierung und der Landesregierung, sofern die beteiligte Behörde des Bundes oder der bundesunmittelbaren Körperschaft oder Anstalt dem Zusammenschluß durch die Landesregierung widerspricht.

(3) Kommt eine Einigung über die Satzung oder über den Plan unter den Mitgliedern nicht zustande, so stellt die zuständige Landesbehörde eine Satzung oder einen Plan auf und legt sie dem Planungsverband zur Beschlußfassung vor. Einigen sich die Mitglieder über diese Satzung oder diesen Plan nicht, so setzt die Landesregierung die Satzung oder den Plan fest. Absatz 2 Satz 4 ist entsprechend anzuwenden. Ist der Bund oder eine bundesunmittelbare Körperschaft oder Anstalt an dem Planungsverband beteiligt, so wird die Satzung oder der Plan nach Vereinbarung zwischen der Bundesregierung und der Landesregierung festgesetzt, sofern die beteiligte Behörde des Bundes oder der bundesunmittelbaren Körperschaft oder Anstalt der Festsetzung durch die Landesregierung widerspricht.

(4) Sind zum Vollzug eines Bebauungsplans bodenordnende Maßnahmen notwendig, so kann sie der Planungsverband durchführen. Die Vorschrif-

ten des Vierten Teils sind mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, daß der Planungsverband an die Stelle der Gemeinde tritt.

(5) Ist zum Vollzug des Bebauungsplans eine Enteignung zugunsten eines oder mehrerer öffentlicher Planungsträger erforderlich, so kann der Planungsverband die Enteignung nach den Vorschriften des Fünften Teils beantragen.

(6) Der Planungsverband ist aufzulösen, wenn die Voraussetzungen für den Zusammenschluß weggefallen sind oder der Zweck der gemeinsamen Planung erreicht ist. Kommt ein übereinstimmender Beschluß über die Auflösung nicht zustande, so gilt Absatz 2 entsprechend.

(7) Nach Auflösung des Planungsverbands gelten die von ihm aufgestellten Pläne als Bauleitpläne der einzelnen Gemeinden.

(8) Ein Zusammenschluß nach dem Zweckverbandsrecht oder durch besondere Landesgesetze wird durch diese Vorschriften nicht ausgeschlossen.

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

§ 4 a

Bauleitplanung bei Gebiets- oder Bestandsänderung und der Bildung von Planungsverbänden

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

(2) Verfahren zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen kön-

nen nach einer Gebiets- oder Bestandsänderung in ihrem jeweiligen Stand fortgeführt werden. Satz 1 gilt entsprechend bei Bildung von Planungsverbänden und für Zusammenschlüsse nach § 4 Abs. 8 und 9. Die höhere Verwaltungsbehörde kann verlangen, daß bestimmte Verfahrensabschnitte wiederholt werden.

(3) Wenn zwingende Gründe es erfordern, kann ein Bebauungsplan aufgestellt, ergänzt, geändert oder aufgehoben werden, bevor der nach Absatz 1 Satz 1 fortgeltende Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist.

Zweiter Abschnitt

Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

§ 5

Inhalt des Flächennutzungsplans

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

(2) Soweit es erforderlich ist, sind insbesondere darzustellen

1. die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) sowie nach der besonderen Art und dem allgemeinen Maß ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete); Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, sind zu kennzeichnen;
2. die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen und mit sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen;
3. die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge;
4. die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen;
5. die Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;
6. die Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 15. März 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 721, 1193), zuletzt geändert durch § 99 des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 25. Mai 1976 (Bundesgesetzbl. I S. 1253);

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

8. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;

9. die Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft.

(3) Im Flächennutzungsplan kann die beabsichtigte Reihenfolge für die Verwirklichung der Planung dargestellt werden.

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

(5) Gebiete, in denen zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände besondere der Stadterneuerung dienende Maßnahmen erforderlich sind (Sanierungsgebiete), sollen kenntlich gemacht werden.

(6) Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sollen nachrichtlich übernommen werden. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, so sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

(7) Dem Flächennutzungsplan ist ein Erläuterungsbericht beizufügen.

§ 6

Genehmigung des Flächennutzungsplans

(1) Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn der Flächennutzungsplan nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist oder diesem Gesetz, den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften widerspricht.

(3) Die Genehmigung kann unter Auflagen erteilt werden, durch die nach Absatz 2 bestehende Versagungsgründe ausgeräumt werden.

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

(5) Wenn die Planungsbereiche gemeinsamer Flächennutzungspläne der Zuständigkeit verschie-

dener höherer Verwaltungsbehörden unterliegen, so entscheidet die Oberste Landesbehörde über die Genehmigung. Liegen die Planungsbereiche in verschiedenen Ländern, so entscheiden die Obersten Landesbehörden im gegenseitigen Einvernehmen.

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

§ 7

Anpassung an den Flächennutzungsplan

Öffentliche Planungsträger, die nach § 2 Abs. 5 beteiligt sind, haben ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben. Macht eine Veränderung der Sachlage eine abweichende Planung erforderlich, so haben sie sich unverzüglich mit der Gemeinde ins Benehmen zu setzen.

Dritter Abschnitt

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

§ 8

Zweck des Bebauungsplans

(1) Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug dieses Gesetzes erforderliche Maßnahmen.

(2) Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. § 2 Abs. 2 bleibt unberührt. Wenn zwingende Gründe es erfordern, kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist.

§ 9

Inhalt des Bebauungsplans

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

1. die Art und das Maß der baulichen Nutzung;
2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
3. die Mindestgröße, die Mindestbreite und die Mindesttiefe der Baugrundstücke;
4. die Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten;
5. die Flächen für den Gemeinbedarf;
6. die überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehenen Flächen;

7. die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen;
8. einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind;
9. den besonderen Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erfordert wird;
10. die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung;
11. die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen;
12. die Versorgungsflächen;
13. die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen;
14. die Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen;
15. die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;
16. die Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können;
17. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;
18. die Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft;
19. die Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen;
20. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können;
21. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen;
22. die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen;
23. die Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen;
24. die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen;

25. für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon mit Ausnahme der für land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen festgesetzten Flächen

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

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

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

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

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

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

(6) Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

(7) Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest.

(8) Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans darzulegen. Enthält der Bebauungsplan Festsetzungen nach Absatz 1 Nr. 6 bis 9, sind die Gründe hierfür besonders darzulegen. In der Begründung soll auf die Maßnahmen hingewiesen werden, die zur Verwirklichung des Bebauungsplans alsbald getroffen werden sollen; die überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde dadurch voraussichtlich entstehen, und die vorgesehene Finanzierung sollen angegeben werden. Außerdem sind in der Begründung bodenordnende und sonstige Maßnahmen darzulegen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll.

§ 9 a

Sicherung der Infrastruktur

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

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

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

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

(5) Eine Festsetzung nach Absatz 1 ist vor Fristablauf ganz oder teilweise durch Satzung der Gemeinde mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde aufzuheben, wenn die Errichtung der im Bebauungsplan bezeichneten Einrichtungen und Anlagen gesichert ist.

(6) Können wegen einer Festsetzung nach Absatz 1, 3 oder 4 Nutzungen, die ohne diese Festsetzung zulässig sein würden, nach Ablauf von sechs Jahren seit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans nicht verwirklicht werden, so ist dem Eigentümer für die dadurch nach diesem Zeitpunkt eintretenden Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Dies gilt nicht, soweit die §§ 40 bis 44 Anwendung finden. Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. Die Vorschriften der §§ 39 j, 44 b Abs. 2, 4 und 5 sowie des § 44 c Abs. 1 und 2 gelten entsprechend. § 30 bleibt unberührt.

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

(8) Für Gebiete oder Teile davon, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans liegen, sowie für im Zusammenhang bebaute Ortsteile kann die Gemeinde durch Satzung die in Absatz 1

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

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

§ 10

Beschluß über den Bebauungsplan

Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan als Satzung.

§ 11

Genehmigung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. § 6 Abs. 2 bis 4 gilt entsprechend. Die Genehmigung kann auch unter der Auflage erteilt werden, daß der Bebauungsplan durch Festsetzungen nach § 9 a ergänzt wird.

§ 12

Inkrafttreten des Bebauungsplans

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

§ 13

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans

(1) Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans werden ohne Auslegung und Genehmigung rechtsverbindlich, wenn sie die Grundzüge der Planung nicht berühren und für die Nutzung der betroffenen und der benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung sind. § 2 Abs. 1 Satz 2 und § 2 a finden keine Anwendung.

(2) Stimmen die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke sowie die nach § 2 Abs. 5 beteiligten Behörden und Stellen der Änderung oder Ergänzung nicht zu, so ist § 11 anzuwenden.

§ 13 a

Grundsätze für soziale Maßnahmen, Sozialplan

(1) Ist zu erwarten, daß ein Bebauungsplan, dessen Aufstellung die Gemeinde beabsichtigt, bei seiner Verwirklichung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird, insbesondere im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich, so hat die Gemeinde in der Begründung (§ 9 Abs. 8) allgemeine Vorstellungen darzulegen, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können (Grundsätze für soziale Maßnahmen).

(2) Ist ein Bebauungsplan in Kraft getreten, der sich erheblich nachteilig (Absatz 1) auswirkt, und steht seine Verwirklichung durch Maßnahmen der Gemeinde bevor, so hat die Gemeinde, sobald und soweit es erforderlich ist, mit den von der Verwirklichung unmittelbar Betroffenen zu erörtern und Vorstellungen zu entwickeln, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können; dabei soll sie namentlich Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, Lebensalter, Wohnbedürfnisse, soziale Verflechtungen sowie örtliche Bindungen berücksichtigen. Die Gemeinde hat den Betroffenen bei ihren eigenen Bemühungen, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern, zu helfen, insbesondere beim Wohnungs- und Arbeitsplatzwechsel sowie beim Umzug von Betrieben; soweit öffentliche Leistungen in Betracht kommen können, soll die Gemeinde hierauf hinweisen. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Gemeinde zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen, oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Gemeinde erforderlich, hat die Gemeinde geeignete Maßnahmen zu prüfen.

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

(4) Steht die Verwirklichung eines Bebauungsplans durch einen anderen als die Gemeinde bevor und sind die übrigen Voraussetzungen des Absatzes 2 gegeben, so kann die Gemeinde verlangen, daß der andere im Einvernehmen mit ihr den Sozialplan aufstellt und durchführt. Die Gemeinde kann diese Aufgaben ganz oder teilweise auch selbst übernehmen und dem anderen die Kosten auferlegen. Die Befugnisse der Gemeinde, insbesondere aus den §§ 39 g und 39 h bleiben unberührt.

ZWEITER TEIL**Sicherung der Bauleitplanung****Erster Abschnitt****Veränderungssperre und Zurückstellung
von Baugesuchen****§ 14****Veränderungssperre**

(1) Hat die Gemeinde beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, so kann sie zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, daß

1. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen der Grundstücke nicht vorgenommen werden dürfen;
2. nicht genehmigungsbedürftige, aber wertsteigernde bauliche Anlagen nicht errichtet oder wertsteigernde Änderungen solcher Anlagen nicht vorgenommen werden dürfen;
3. genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden dürfen.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 15**Zurückstellung von Baugesuchen**

(1) Wird eine Veränderungssperre nach § 14 nicht beschlossen, obwohl die Voraussetzungen gegeben sind, oder ist eine beschlossene Veränderungssperre noch nicht in Kraft getreten, so hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, daß die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

(2) Bei Anträgen auf Erteilung einer Bodenverkehrs-genehmigung nach § 19 gilt Absatz 1 entsprechend.

§ 16**Beschluß über die Veränderungssperre**

(1) Die Veränderungssperre wird von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Sie bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. § 6 Abs. 2 bis 4 gilt entsprechend.

(2) Die Gemeinde hat die Veränderungssperre zusammen mit der Genehmigung ortsüblich bekannt-

zumachen. Sie kann die Bekanntmachung auch in entsprechender Anwendung des § 12 vornehmen.

§ 17**Geltungsdauer der Veränderungssperre**

(1) Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Gemeinde kann mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde die Frist um ein Jahr verlängern.

(2) Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde mit Zustimmung der nach Landesrecht zuständigen Behörde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern.

(3) Die Gemeinde kann mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde eine außer Kraft getretene Veränderungssperre ganz oder teilweise erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlaß fortbestehen.

(4) Die Veränderungssperre ist vor Fristablauf ganz oder teilweise außer Kraft zu setzen, sobald die Voraussetzungen für ihren Erlaß weggefallen sind.

(5) Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

§ 18**Entschädigung bei Veränderungssperre**

(1) Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 hinaus, so ist den Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils gelten entsprechend; dabei ist der Grundstückswert zugrunde zu legen, der nach den Vorschriften des Zweiten Abschnitts des Dritten Teils zu entschädigen wäre.

(2) Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Kommt eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören. Für den Bescheid über die Festsetzung der Entschädigung gilt § 122 entsprechend.

(3) Auf das Erlöschen des Entschädigungsanspruchs findet § 44 c Abs. 2 mit der Maßgabe Anwendung, daß bei einer Veränderungssperre, die die Sicherung einer Festsetzung nach § 40 Abs. 1 oder § 42 zum Gegenstand hat, die Verjährungsfrist frühestens ab Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans beginnt. In der Bekanntmachung nach § 16 Abs. 2 ist auf die Vorschriften des Absatzes 2 Satz 2 und 3 hinzuweisen.

Zweiter Abschnitt

Bodenverkehr

§ 19

Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr

(1) Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, für die ein solcher Bebauungsplan nicht vorhanden ist, bedarf die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.

(2) Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Außenbereich) bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung

1. die Auflassung eines Grundstücks, wenn sie nach dem Inhalt des zugrunde liegenden Verpflichtungsgeschäfts zum Zweck der Bebauung oder kleingärtnerischen Dauernutzung vorgenommen wird, sowie die Einigung über die Bestellung eines Erbbaurechts;
2. die Teilung eines Grundstücks, wenn das Grundstück bebaut oder seine Bebauung genehmigt ist oder wenn die Teilung zum Zweck der Bebauung oder der kleingärtnerischen Dauernutzung vorgenommen wird.

(3) Teilung ist die dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene oder sonstwie erkennbar gemachte Erklärung des Eigentümers, daß ein Grundstücksteil grundbuchmäßig beschrieben und als selbständiges Grundstück oder als ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken oder mit Teilen anderer Grundstücke eingetragen werden soll.

(4) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt, wenn sie für die Erteilung der Baugenehmigung zuständig ist, im übrigen durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde (Genehmigungsbehörde). Im Falle des Absatzes 2 darf die Genehmigung nur mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erteilt werden, soweit der Rechtsvorgang der Vorbereitung eines in § 36 bezeichneten Vorhabens dient. Über die Genehmigung ist binnen drei Monaten zu entscheiden. Kann die Prüfung des Antrags in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden, ist die Frist vor ihrem Ablauf in einem dem Antragsteller mitzuteilenden Zwischenbescheid um den Zeitraum zu verlängern, der notwendig ist, um die Prüfung abschließen zu können. Die Verlängerung der in Satz 3 bezeichneten Frist darf höchstens drei Monate betragen. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird.

(5) Rechtsvorgänge bedürfen der Genehmigung nicht, wenn

1. sie in einem Verfahren zur Enteignung oder Bodenordnung nach diesem Gesetz oder anderen bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften oder für ein Unternehmen, für das die Enteignung für zulässig erklärt wurde, oder in einem bergbaulichen Grundabtretungsverfahren vorgenommen werden;

2. der Bund, ein Land oder eine Gemeinde als Vertragsteil, Eigentümer oder Verwalter beteiligt ist;
3. eine ausschließlich kirchlichen, wissenschaftlichen, gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienende öffentlich-rechtliche Körperschaft, Anstalt oder Stiftung, eine mit den Rechten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgestattete Religionsgesellschaft oder eine den Aufgaben einer solchen Religionsgesellschaft dienende rechtsfähige Anstalt, Stiftung oder Personenvereinigung als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist;
4. es sich um die Teilung eines Grundstücks handelt und ein Teil des Grundstücks veräußert oder mit einem Erbbaurecht belastet werden soll, sofern die Auflassung des Grundstücksteils oder die Einigung über die Bestellung des Erbbaurechts daran bereits genehmigt ist;
5. durch sie Einzeleigentum in Miteigentum nach Bruchteilen oder in Gesamthandseigentum oder Miteigentum nach Bruchteilen in Gesamthandseigentum umgewandelt wird oder umgekehrt;
6. es sich um Vereinbarungen über die Errichtung von Anlagen der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie von Anlagen der Abwasserwirtschaft handelt.

(6) Die Landesregierungen können für Gebiete, in denen es wegen der geringen Wohnsiedlungstätigkeit nicht erforderlich ist, den Bodenverkehr zu überwachen, durch Rechtsverordnung vorschreiben, daß es einer Genehmigung nicht bedarf.

§ 20

Versagungsgründe

(1) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn

1. der Rechtsvorgang oder die mit ihm bezweckte Nutzung in den Fällen des § 19 Abs. 1 mit den Festsetzungen des Bebauungsplans oder der vorhandenen Bebauung, in den Fällen des § 19 Abs. 2 mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar wäre oder
2. das Grundstück innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs einer Veränderungssperre nach § 14 liegt; § 14 Abs. 2 Satz 1 gilt entsprechend.

(2) Die Genehmigung kann unter Auflagen erteilt werden.

§ 21

Inhalt der Genehmigung

(1) Ist die Genehmigung nach § 19 erteilt, so darf auf einen Antrag, der innerhalb von drei Jahren seit der Erteilung der Genehmigung gestellt wurde, aus den in § 20 genannten Gründen eine Baugenehmigung für die mit dem Rechtsvorgang bezweckte Nutzung nicht versagt werden.

(2) Absatz 1 gilt nicht, wenn sich die für die Erteilung der Genehmigung maßgebenden rechtlichen

oder tatsächlichen Voraussetzungen geändert haben. Jedoch ist alsdann bei Versagung der Genehmigung aus den in § 20 Abs. 1 Nr. 1 genannten Gründen dem Eigentümer oder dem Erbbauberechtigten eine angemessene Entschädigung in Geld insoweit zu leisten, als durch die Versagung

1. der Wert des Grundstücks gemindert wird,
2. Aufwendungen an Wert verlieren, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte für Vorbereitungen zur Nutzung des Grundstücks im Vertrauen auf die Genehmigung nach § 19 bereits gemacht hat.

(3) Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils gelten entsprechend. Jedoch darf im Falle des Absatzes 2 Nr. 1 die Entschädigung den Unterschied zwischen dem aufgewandten Entgelt und dem Verkehrswert, der sich nach Versagung der Baugenehmigung ergibt, nicht übersteigen. Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

§ 22

Verhältnis zu anderen Vorschriften über den Bodenverkehr

Im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 sind die Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nicht anzuwenden, es sei denn, daß es sich um die Veräußerung der Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs oder solcher Grundstücke handelt, die im Bebauungsplan als Flächen für die Landwirtschaft oder für die Forstwirtschaft ausgewiesen sind.

§ 23

Sicherung der Vorschriften über den Bodenverkehr

(1) Das Grundbuchamt darf aufgrund eines nach § 19 genehmigungsbedürftigen Rechtsvorgangs eine Eintragung in das Grundbuch erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorgelegt ist.

(2) Ist zu einem Rechtsvorgang eine Genehmigung nach § 19 nicht erforderlich oder gilt sie als erteilt, so hat die Genehmigungsbehörde auf Antrag eines Beteiligten darüber ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis steht der Genehmigung gleich.

(3) Ist aufgrund eines nicht genehmigten Rechtsvorgangs eine Eintragung in das Grundbuch vorgenommen worden, so kann die Genehmigungsbehörde, falls die Genehmigung erforderlich war, das Grundbuchamt um die Eintragung eines Widerspruchs ersuchen; § 53 Abs. 1 der Grundbuchordnung bleibt unberührt.

(4) Ein nach Absatz 3 eingetragener Widerspruch ist zu löschen, wenn die Genehmigungsbehörde darum ersucht oder wenn die Genehmigung erteilt ist.

Dritter Abschnitt

Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinden

§ 24

Allgemeines Vorkaufsrecht

(1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu, die

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen,
2. in Gebieten liegen, für die die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen hat und in denen kein Vorkaufsrecht nach § 25 besteht, oder
3. in ein Verfahren zur Bodenordnung einbezogen sind.

(2) Das Vorkaufsrecht darf nur dann ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt; bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben. Die Ausübung ist insbesondere ausgeschlossen, wenn

1. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 das Grundstück entsprechend den vorhandenen baurechtlichen Festsetzungen bebaut ist und genutzt wird,
2. ein Grundstück von einem öffentlichen Bedarfsträger zu einem in § 39 i Abs. 1 bezeichneten Zweck erworben wird,
3. der Erwerber bereit und in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist entsprechend den vorhandenen baurechtlichen Festsetzungen zu nutzen, und dies vor Ablauf der Frist nach Absatz 4 Satz 1 erklärt und glaubhaft macht oder
4. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 nach dem Stand der Planungsarbeiten der Verwendungszweck des Grundstücks noch nicht mit ausreichender Sicherheit bestimmt werden kann; ist der Verwendungszweck mit ausreichender Sicherheit bestimmbar, so gelten die Nummern 1 und 3 mit der Maßgabe, daß anstelle der vorhandenen baurechtlichen Festsetzungen die zukünftigen Festsetzungen treten.

Nummer 1 gilt nicht, wenn die auf dem Grundstück befindliche bauliche Anlage schwere Mißstände oder Mängel im Sinne des § 39 e aufweist und der Erwerber nicht glaubhaft macht, daß er bereit und in der Lage ist, die Mißstände oder Mängel binnen angemessener Frist zu beseitigen.

(3) Soweit die Grundstücke nicht als Flächen für den Gemeinbedarf oder als Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen, als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen benötigt werden, ist das Vorkaufsrecht ausgeschlossen, wenn der Eigentümer das Grundstück an seinen Ehegatten oder an eine Person veräußert, die mit ihm in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist.

(4) Das Vorkaufsrecht kann nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Veräußerer ausgeübt

werden. Die §§ 504, 505 Abs. 2, §§ 506 bis 509 und 512 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind anzuwenden. Nach Mitteilung des Kaufvertrags ist auf Ersuchen der Gemeinde zur Sicherung ihres Anspruchs auf Ubereignung des Grundstücks eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen; die Gemeinde trägt die Kosten der Eintragung der Vormerkung und ihrer Löschung. Das Vorkaufsrecht ist nicht übertragbar. Bei einem Eigentumserwerb aufgrund der Ausübung des Vorkaufsrechts erlöschen rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte. Wird die Gemeinde nach Ausübung des Vorkaufsrechts im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen, so kann sie das Grundbuchamt ersuchen, eine zur Sicherung des Ubereignungsanspruchs des Käufers im Grundbuch eingetragene Vormerkung zu löschen; sie darf das Ersuchen nur stellen, wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts für den Käufer unanfechtbar ist.

(5) Der durch das Vorkaufsrecht Verpflichtete hat der Gemeinde den Inhalt des mit dem Dritten geschlossenen Vertrags unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verpflichteten wird durch die Mitteilung des Dritten ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Veräußerungen den Erwerber als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist. Besteht ein Vorkaufsrecht nicht oder wird es nicht ausgeübt, hat die Gemeinde auf Antrag eines Beteiligten darüber unverzüglich ein Zeugnis auszustellen. Das Zeugnis gilt als Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts.

§ 24 a

Besonderes Vorkaufsrecht zur Sicherung von städtebaulichen Erhaltungszielen

Der Gemeinde steht zur Wahrung der in § 39 h Abs. 3 und 4 bezeichneten Belange ein Vorkaufsrecht an bebauten Grundstücken im Gemeindegebiet zu, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß durch den Erwerb des Grundstücks und die damit verfolgten Zwecke die in § 39 h bezeichneten Belange beeinträchtigt werden. Der Erwerber kann die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn er sich verpflichtet und glaubhaft macht, daß er die Belange wahren wird. § 24 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 bis 5 ist anzuwenden.

§ 25

Besonderes Vorkaufsrecht

(1) In Gebieten, in denen die Gemeinde entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung oder den städtebaulichen Entwicklungszielen des Flächennutzungsplans oder einer Entwicklungsplanung der Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, kann die Gemeinde zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. § 24 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 und 4 Halbsatz 2 findet Anwendung, sobald nach dem Stand der Planungsarbeiten der Verwendungszweck des Grundstücks mit ausreichender Sicherheit bestimmt wer-

den kann; § 24 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 bis 5 ist anzuwenden. Der Verwendungszweck des Grundstücks ist anzugeben, soweit er bereits im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts angegeben werden kann.

(2) Die Satzung bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. § 6 Abs. 2 bis 4 gilt entsprechend. Auf die Veröffentlichung der Satzung findet § 16 Abs. 2 entsprechend Anwendung.

§ 25 a

Besonderes Vorkaufsrecht zum Erwerb von Austausch- oder Ersatzland

Beabsichtigt die Gemeinde in Erfüllung gesetzlicher Pflichten einem bestimmten Eigentümer, dessen Grundstück im Rahmen städtebaulicher Maßnahmen benötigt wird, Austausch- oder Ersatzland zur Verfügung zu stellen, steht ihr auch außerhalb der in den §§ 24 und 25 bezeichneten Gebiete im Gemeindegebiet ein Vorkaufsrecht an einem Grundstück zu, das für diesen Zweck geeignet ist und verwendet werden soll. § 24 Abs. 2 Satz 1 und 2 Nr. 2 sowie Abs. 3 bis 5 ist anzuwenden. Der Gemeinde steht das Vorkaufsrecht nicht zu, wenn das Grundstück land- oder forstwirtschaftlich genutzt wird und die Landesregierung oder die von ihr bestimmte Stelle gegenüber der Gemeinde erklärt hat, daß das Grundstück für Zwecke der Verbesserung der Agrarstruktur benötigt wird.

§ 26

Veräußerungspflicht der Gemeinde

(1) Die Gemeinde hat Grundstücke, die sie nach den §§ 24, 24a und 25 erworben hat, zu veräußern, sobald der mit dem Erwerb des Grundstücks verfolgte Zweck verwirklicht werden kann. Von dieser Verpflichtung sind Grundstücke ausgenommen, die für öffentliche Zwecke oder für beabsichtigte städtebauliche Maßnahmen als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden.

(2) In den Fällen des § 24 sind die Grundstücke nach Maßgabe der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung an Bauwillige zu veräußern, die glaubhaft machen, daß sie die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, seinen Zwecken und Zielen nutzen werden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn in den Fällen des § 25 die erworbenen Grundstücke in den Geltungsbereich eines Bebauungsplans einbezogen werden. In den Fällen des § 24 a findet Satz 1 mit der Maßgabe Anwendung, daß das Grundstück an solche Personen zu veräußern ist, die glaubhaft machen, daß sie die Belange wahren werden, die die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen. § 89 Abs. 3 findet Anwendung.

(3) Bei der Erfüllung der Veräußerungspflicht nach Absatz 2 sind vorrangig frühere Käufer zu berücksichtigen, die in den Fällen des § 25 die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht abwenden konnten, weil in diesem Zeitpunkt die in § 25 Abs. 1 Satz 2 hierfür bezeichneten Voraussetzun-

gen noch nicht vorlagen. Dabei sind in erster Linie diejenigen früheren Käufer zu berücksichtigen, denen kein sonstiges Grundeigentum oder nur Grundeigentum in geringem Umfang gehört; § 89 Abs. 4 und 5 findet entsprechend Anwendung.

(4) Ist der Zweck, zu dem das Grundstück nach § 24, 24 a, 25 oder 25 a erworben wurde, entfallen und soll das Grundstück nicht für andere Zwecke verwendet werden, die die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen würden, so ist das Grundstück nach Maßgabe der Absätze 2 und 3 zu veräußern.

§ 27

Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten anderer

(1) Die Gemeinde kann das ihr nach den §§ 24, 24 a, 25 und 25 a zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines anderen (Begünstigter) ausüben, wenn dieser einverstanden ist, die Gewähr bietet für die Verwirklichung der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts verfolgten Ziele und wenn das Grundstück

1. für öffentliche Zwecke benötigt wird oder
2. mit Wohngebäuden im sozialen Wohnungsbau oder für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bebaut werden soll oder
3. mit Eigenheimen bebaut werden soll oder in einem Gebiet liegt, das nach städtebaulichen Erfordernissen als Eigenheimgebiet entwickelt werden soll. Kaufeigenheime und Kleinsiedlungen stehen Eigenheimen gleich.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts in den Fällen der Nummern 2 und 3 ist ausgeschlossen, wenn der Käufer bereit ist und die Gewähr bietet, daß er die Ziele verwirklicht, deretwegen das Vorkaufsrecht zugunsten des Dritten ausgeübt werden soll. In den Fällen des § 25 a kann das Vorkaufsrecht für denjenigen ausgeübt werden, der das Grundstück als Austausch- oder Ersatzland erhalten soll. § 26 gilt entsprechend.

(2) Steht in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 der Bedarfsträger fest, so ist die Gemeinde verpflichtet, auf Antrag des Bedarfsträgers das Vorkaufsrecht zu seinen Gunsten auszuüben, wenn er für die Verpflichtungen der Gemeinde nach Absatz 3 Satz 3 Sicherheit leistet.

(3) Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines anderen hat die Gemeinde die Frist, in der das Grundstück zu dem vorgesehenen Zweck zu verwenden ist, zu bezeichnen. Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kauf zwischen dem Begünstigten und dem Verpflichteten zustande. Die Gemeinde haftet für die Verpflichtungen aus dem Kauf neben dem Begünstigten als Gesamtschuldnerin. Kommt der Begünstigte seiner Verpflichtung nach Satz 1 nicht nach, so kann die Gemeinde die Enteignung des Grundstücks zu ihren Gunsten oder zugunsten eines Bauwilligen verlangen, der glaubhaft macht, daß er die Baumaßnahmen innerhalb angemessener Frist durchführen wird. Für die Entschädigung und das Verfahren gelten die Vorschriften des Fünften Teils über die Rückenteignung entsprechend.

§ 28

Entschädigung für ältere Erwerbsrechte

Nach Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde denjenigen für dadurch entstandene Vermögensnachteile zu entschädigen, dem ein vertragliches Recht zum Erwerb des Grundstücks zustand, bevor ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde aufgrund dieses Gesetzes oder solcher landesrechtlicher Vorschriften, die durch § 186 aufgehoben worden sind, begründet, in den Fällen des § 25 a ausgeübt worden ist. Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils gelten entsprechend. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören. Hat die Gemeinde das Vorkaufsrecht zugunsten eines anderen ausgeübt, so kann sie von diesem Erstattung des Entschädigungsbetrags verlangen.

§ 28 a

Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert

(1) Für den bei Ausübung des Vorkaufsrechts von der Gemeinde zu zahlenden Betrag gelten die Absätze 2 bis 6.

(2) Der zu zahlende Betrag bemißt sich nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 142) im Zeitpunkt des Verkaufsfalls; ist das Rücktrittsrecht nach Absatz 3 ausgeschlossen, weil das Grundstück auch enteignet werden könnte, so bemißt sich der zu zahlende Betrag nach den Vorschriften des Fünften Teils. Die Vertragsparteien sind vor Ausübung des Vorkaufsrechts zu hören. Auf schriftliches Verlangen einer Vertragspartei hat die Gemeinde ein Gutachten des Gutachterausschusses einzuholen. Durch das Verlangen wird die Frist des § 24 Abs. 4 Satz 1 bis zum Eingang des Gutachtens bei der Gemeinde unterbrochen. Satz 4 gilt entsprechend, wenn die Gemeinde ohne Verlangen nach Satz 3 ein Gutachten des Gutachterausschusses einholt; dies ist den Vertragsparteien vor Ablauf der in § 24 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Frist mitzuteilen.

(3) Der Verkäufer ist berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Bescheids über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach Maßgabe des Absatzes 2 vom Vertrag zurückzutreten. Der Rücktritt ist ausgeschlossen, wenn

1. das Vorkaufsrecht in den Fällen des § 24 Abs. 1 ausgeübt wird, der Erwerb des Grundstücks für die Durchführung des Bebauungsplans erforderlich ist und es nach dem festgesetzten oder in den Fällen des § 24 Abs. 1 Nr. 2 mit ausreichender Sicherheit bestimmbarer Verwendungszweck auch enteignet werden könnte oder
2. das Grundstück für die Durchführung der Umlage nach den Vorschriften des Ersten Abschnitts des Vierten Teils benötigt wird.

Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 354 und 356 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Tritt der Verkäufer vom Vertrag zurück, weil die Gemeinde das Vorkaufsrecht nach Maßgabe des Absatzes 2 ausgeübt hat, so trägt die

Gemeinde die Kosten des Vertrags auf der Grundlage des Verkehrswerts.

(4) Wird die Ausübung des Vorkaufsrechts durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten und ist das Rücktrittsrecht nach Absatz 3 ausgeschlossen, so hat das Gericht auf Antrag eines der Beteiligten vorab zu entscheiden, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt werden durfte.

(5) Das Eigentum an dem Grundstück geht auf die Gemeinde über, wenn der Bescheid über die Ausübung des Vorkaufsrechts unanfechtbar geworden ist oder das Urteil nach Absatz 4 rechtskräftig festgestellt hat, daß das Vorkaufsrecht von der Gemeinde ausgeübt werden durfte, und wenn der Übergang des Eigentums in das Grundbuch eingetragen worden ist. Die Eintragung in das Grundbuch erfolgt auf Ersuchen der Gemeinde.

(6) Mit der Unanfechtbarkeit des Bescheids über die Ausübung des Vorkaufsrechts oder der Rechtskraft des Urteils nach Absatz 4 erlöschen die Pflichten des Verkäufers aus dem Kaufvertrag mit Ausnahme der Pflichten aus § 444 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Die Gemeinde hat nach diesem Zeitpunkt unverzüglich den in dem Bescheid festgesetzten Betrag zu zahlen oder unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme zu hinterlegen, wenn dies statthaft ist.

DRITTER TEIL

Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung, Anordnung von Baumaßnahmen, Abbruchgebot und Erhaltung baulicher Anlagen

Erster Abschnitt

Zulässigkeit von Vorhaben

§ 29

Begriff des Vorhabens

Für Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen, gelten die §§ 30 bis 37. Dies gilt auch für Vorhaben, die der Landesverteidigung dienen. Für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten, auf die Satz 1 keine Anwendung findet, gelten die §§ 30 bis 37 entsprechend. Auf Vorhaben im Sinne des Satzes 3, die der Bergaufsicht unterliegen, findet § 36 keine Anwendung. Die Vorschriften des Bauordnungsrechts und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

§ 30

Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen

Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

§ 31

Ausnahmen und Befreiungen

(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde solche Ausnahmen zulassen, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

(2) Im übrigen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde und mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde Befreiung erteilen, wenn die Durchführung des Bebauungsplans im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern. Die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten versagt wird. Die höhere Verwaltungsbehörde kann für genau begrenzte Fälle allgemein festlegen, daß ihre Zustimmung nicht erforderlich ist.

§ 32

Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen

Sind überbaute Flächen in dem Bebauungsplan als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt, so dürfen auf ihnen Vorhaben, die eine wertsteigernde Änderung baulicher Anlagen zur Folge haben, nur zugelassen und für sie Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nur erteilt werden, wenn der Bedarfs- oder Erschließungsträger zustimmt oder der Eigentümer für sich und seine Rechtsnachfolger auf Ersatz der Werterhöhung für den Fall schriftlich verzichtet, daß der Bebauungsplan durchgeführt wird. Dies gilt auch für die dem Bebauungsplan nicht widersprechenden Teile einer baulichen Anlage, wenn sie für sich allein nicht wirtschaftlich verwertbar sind oder wenn bei der Enteignung die Übernahme der restlichen überbauten Flächen verlangt werden kann.

§ 33

Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

In Gebieten, für die die Gemeinde beschlossen hat, einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 aufzustellen, ist ein Vorhaben zulässig, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht, der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine

Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und die Erschließung gesichert ist.

§ 34

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist, sofern § 30 keine Anwendung findet, ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht widerspricht und es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung unter Berücksichtigung der für die Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur einfügt, die Erschließung gesichert ist und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

(2) Die Gemeinden können die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder Teile davon durch Satzung festlegen. In den Geltungsbereich der Satzung können auch Grundstücke einbezogen werden, durch die der im Zusammenhang bebaute Ortsteil abgerundet wird, wenn dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und wenn auf solchen Grundstücken die zulässige Nutzung nach den Absätzen 1 und 3 Satz 1 bestimmt werden kann. Die Satzung bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. § 6 Abs. 2 bis 4 gilt entsprechend. Auf die Veröffentlichung der Satzung findet § 16 Abs. 2 entsprechend Anwendung.

(3) Werden in einer aufgrund des § 2 Abs. 8 erlassenen Rechtsverordnung Baugebiete bezeichnet und entspricht die Eigenart der näheren Umgebung nach der vorhandenen Bebauung einem dieser Baugebiete, so ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es nach der Verordnung in dem Baugebiet zulässig wäre. Nennt eine aufgrund des § 2 Abs. 8 erlassene Rechtsverordnung Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung, so dürfen diese Zahlen, bezogen auf die in der Umgebung überwiegend vorhandene tatsächliche Geschosßzahl, nicht überschritten werden. Abweichungen von Satz 2 können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die in Absatz 1 bezeichneten Belange gewahrt bleiben.

§ 35

Bauen im Außenbereich

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einem Landwirt zu Wohnzwecken dient, dessen Betrieb nach Übergabe zum Zweck der Vorwegnahme der Erbfolge später aufgegeben worden ist, und

- a) vor der Übergabe des Betriebs die Errichtung eines Altenteilerhauses nach Nummer 1 zulässig gewesen wäre,
- b) im Übergabevertrag die Errichtung eines Altenteilerhauses vereinbart worden ist,
- c) das Vorhaben in unmittelbarer Nähe der Hofstelle errichtet wird und
- d) rechtlich gesichert ist, daß die Fläche, auf der das Altenteilerhaus errichtet werden soll, nicht ohne das Hofgrundstück veräußert wird,

3. einer Landarbeiterstelle dient,
4. dem Fernmeldewesen, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient oder
5. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll.

(2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

(3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben

- den Zielen der Raumordnung und Landesplanung oder den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
- schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
- unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen und andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung, der Abwasser- und Abfallbeseitigung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
- die Wasserwirtschaft gefährdet,
- Belange des Natur- und Landschaftsschutzes beeinträchtigt,
- das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
- die natürliche Eigenart der Landschaft oder ihre Aufgabe als Erholungsgebiet beeinträchtigt oder
- die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten läßt.

Auf Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur ist besonders Rücksicht zu nehmen.

(4) Der beabsichtigten Änderung der bisherigen Nutzung ohne wesentliche Änderung einer baulichen Anlage im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 bis 3 kann nicht entgegengehalten werden, daß die Änderung den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten läßt.

(5) Absatz 4 gilt entsprechend,

1. wenn beabsichtigt ist, ein seit längerer Zeit von dem Eigentümer eigengenutztes Wohngebäude,

das nach Absatz 1 Nr. 1 bis 3 zulässig war und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht entspricht und durch wirtschaftlich vertretbare Modernisierungsmaßnahmen nicht diesen Anforderungen angepaßt werden kann, zu beseitigen und an der gleichen Stelle ein neues vergleichbares Wohngebäude zu errichten, und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß es für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt werden wird,

2. wenn ein zulässigerweise errichtetes Gebäude durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört wurde und beabsichtigt ist, alsbald an der gleichen Stelle ein vergleichbares neues Gebäude zu errichten, oder
3. für die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltswerts dient.

In den Fällen der Nummern 1 und 3 sind geringfügige Erweiterungen des neuen Wohngebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig.

(6) Bei geringfügigen Erweiterungen im Zusammenhang mit der Modernisierung eines Wohngebäudes sowie der Modernisierung eines Gebäudes, das der Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung dient, gilt Absatz 4 entsprechend.

(7) Unbeschadet des Landesrechts soll die für die Erteilung der Genehmigung zuständige Behörde in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 und der Absätze 4 bis 6 bei der Erteilung der Genehmigung in geeigneter Weise sicherstellen, daß die bauliche oder sonstige Anlage nach Durchführung des Vorhabens nur in der vorgesehenen Art genutzt wird. Zur rechtlichen Sicherung nach Absatz 1 Nr. 2 Buchstabe d kann sie auch anordnen, daß die Veräußerung des Grundstücks nur mit ihrer Genehmigung zulässig ist. Diese Anordnung wird mit der Eintragung im Grundbuch wirksam; die Eintragung erfolgt auf Ersuchen der für die Erteilung der Genehmigung zuständigen Behörde.

§ 36

Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde

(1) Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 33 bis 35 wird im Baugenehmigungsverfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. In den Fällen der §§ 33 und 35 Abs. 2 ist auch die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich.

(2) Die höhere Verwaltungsbehörde kann für genau begrenzte Fälle allgemein festlegen, daß ihre Zustimmung nicht erforderlich ist.

§ 37

Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder

(1) Macht die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen des Bundes oder eines Landes erforderlich, von den Vorschriften dieses Gesetzes oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften abzuweichen und ist das Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 14, 31 oder 36 nicht erreicht worden, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde.

(2) Handelt es sich dabei um Vorhaben, die der Landesverteidigung, dienstlichen Zwecken des Bundesgrenzschutzes oder dem zivilen Bevölkerungsschutz dienen, ist nur die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich. Vor Erteilung der Zustimmung hat diese die Gemeinde zu hören. Versagt die höhere Verwaltungsbehörde ihre Zustimmung oder widerspricht die Gemeinde dem beabsichtigten Bauvorhaben, so entscheidet der zuständige Bundesminister im Einvernehmen mit den beteiligten Bundesministern und im Benehmen mit der zuständigen Obersten Landesbehörde.

(3) Entstehen der Gemeinde infolge der Durchführung von Maßnahmen nach den Absätzen 1 und 2 Aufwendungen für Entschädigungen nach diesem Gesetz, so sind sie ihr vom Träger der Maßnahmen zu ersetzen. Muß infolge dieser Maßnahmen ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, so sind ihr auch die dadurch entstandenen Kosten zu ersetzen.

(4) Sollen bauliche Anlagen auf Grundstücken errichtet werden, die nach dem Gesetz über die Landbeschaffung für Aufgaben der Verteidigung vom 23. Februar 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 134), geändert durch das Gesetz zur Änderung von Vorschriften auf dem Gebiet der Landbeschaffung vom 29. November 1966 (Bundesgesetzbl. I S. 653), beschafft werden, so sind in dem Verfahren nach § 1 Abs. 2 des Landbeschaffungsgesetzes alle von der Gemeinde oder der höheren Verwaltungsbehörde nach den Absätzen 1 und 2 zulässigen Einwendungen abschließend zu erörtern. Eines Verfahrens nach Absatz 2 bedarf es in diesem Fall nicht.

§ 38

Bauliche Maßnahmen aufgrund von anderen Gesetzen

Die Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes vom 6. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 903), des Bundesbahngesetzes vom 13. Dezember 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 955), des Telegraphenwegegesetzes vom 18. Dezember 1899 (Reichsgesetzbl. S. 705), des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 4. November 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 1113), des Personenbeförderungsgesetzes vom 21. März 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 241) und des Abfallbeseitigungsgesetzes vom 7. Juni 1972 (Bundesgesetzbl. I S. 873) sowie des Gesetzes über den Bau und den Betrieb von Versuchsanlagen zur Erprobung von Techniken für den spurgeführten Verkehr vom 29. Januar 1976 (Bundesgesetzbl. I S. 241) bleiben von den Vorschriften des Dritten Teils unberührt. Das glei-

che gilt bei Planfeststellungsverfahren für überörtliche Planungen auf den Gebieten des Verkehrs-, Wege- und Wasserrechts nach landesrechtlichen Vorschriften, wenn die Gemeinde beteiligt worden ist. § 37 Abs. 3 ist anzuwenden.

§ 39

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wird ermächtigt, zu dem in Satz 1 genannten Zweck durch Rechtsverordnung Vorschriften über Art und Umfang des Schutzes des Mutterbodens zu erlassen.

Abschnitt 1 a

Anordnung von Baumaßnahmen, Pflanzgebot, Nutzungsgebot, Abbruchgebot und Erhaltung baulicher Anlagen

§ 39 a

Erörterung und Beratung

(1) Beabsichtigt die Gemeinde, ein Bau- oder Pflanzgebot (§ 39 b), ein Nutzungsgebot (§ 39 c), ein Abbruchgebot (§ 39 d) oder ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot (§ 39 e) zu erlassen, soll sie vorher mit den Eigentümern, den Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzungsberechtigten erörtern und sie im Rahmen ihrer Möglichkeiten beraten, wie die Maßnahmen durchgeführt werden können und welche Finanzierungsmöglichkeiten aus öffentlichen Kassen bestehen.

(2) Die Anordnung von Maßnahmen nach den §§ 39 b bis 39 e setzt voraus, daß die alsbaldige Durchführung der Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

(3) Bei der Anwendung der §§ 39 b bis 39 h bleiben die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Baudenkmalern unberührt.

(4) Unberührt bleiben die Verpflichtung, nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften Maßnahmen der in den §§ 39 b bis 39 e bezeichneten Art durchzuführen oder die Durchführung solcher Maßnahmen zu dulden, sowie die Verpflichtung, von einer Änderung oder einem Abbruch baulicher Anlagen abzusehen.

§ 39 b

Bau- und Pflanzgebot

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer näher zu bestimmenden angemessenen Frist

1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder

2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.

Rechtfertigen Tatsachen die Annahme, insbesondere aufgrund des Ergebnisses der Erörterungen und Beratungen nach § 39 a Abs. 1, daß die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen einem Eigentümer nicht zuzumuten ist, so hat die Gemeinde von dem Baugebot abzusehen.

(2) Der Eigentümer kann von der Gemeinde nach Anordnung eines Gebots nach Absatz 1 die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn er glaubhaft macht, daß ihm die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten ist. § 44 b Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 c Abs. 1 und 2 gelten entsprechend. Das Übernahmeverlangen kann auch im Rahmen der Erörterung und Beratung nach § 39 a Abs. 1 geltend gemacht werden; hierauf ist der Eigentümer hinzuweisen.

(3) Das Baugebot kann bei einem zusammenhängenden Bauvorhaben zur Erleichterung oder Beschleunigung der Durchführung des Bebauungsplans auch an mehrere Eigentümer als Gebot ergehen, das Bauvorhaben gemeinschaftlich oder in Abstimmung untereinander durchzuführen.

(4) Erfüllt ein Eigentümer die Verpflichtung nach den Absätzen 1 und 3 nicht, kann die Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 87 Abs. 1 die Enteignung des Grundstücks zu ihren Gunsten oder zugunsten eines Bauwilligen verlangen, der glaubhaft macht, daß er die Baumaßnahmen innerhalb angemessener Frist durchführen wird. Für die Entschädigung und das Verfahren gelten die Vorschriften des Zweiten und Dritten Abschnitts des Fünften Teils.

(5) Ist die Durchführung eines Baugebots nur möglich, wenn zuvor eine bauliche Anlage oder Teile davon beseitigt werden, so ist der Eigentümer mit dem Baugebot auch zur Beseitigung verpflichtet. § 39 d Abs. 2 und 3 Satz 1, § 44 b Abs. 2 und 5 sowie § 44 c Abs. 1 und 2 gelten entsprechend.

(6) Ist für ein Grundstück eine andere als bauliche Nutzung festgesetzt, gelten die Absätze 1 bis 5 entsprechend.

(7) Das Baugebot kann außerhalb der in Absatz 1 bezeichneten Gebiete, aber innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile angeordnet werden, um unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen, insbesondere zur Schließung von Baulücken.

(8) Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen (Pflanzgebot).

§ 39 c

Nutzungsgebot

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 kann die Gemeinde den Eigentümer

durch Bescheid verpflichten, eine Fläche, ein vorhandenes Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage oder Teile davon innerhalb angemessener Frist den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend zu nutzen oder einer solchen Nutzung zuzuführen. § 39 b Abs. 1 Satz 2 gilt entsprechend.

(2) Wird das Gebäude oder die bauliche Anlage bereits anderweitig genutzt, gilt § 39 d Abs. 2 entsprechend.

(3) Der Eigentümer kann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf die bisher zulässigerweise ausgeübte Nutzung wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, die Nutzung zu ändern. § 39 b Abs. 2 Satz 3, § 44 b Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 c Abs. 1 und 2 finden entsprechend Anwendung.

(4) Absatz 1 findet keine Anwendung für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen oder Teile davon, die für eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung bestimmt sind und entsprechend genutzt werden.

§ 39 d

Abbruchgebot

(1) Die Gemeinde kann den Eigentümer verpflichten zu dulden, daß eine bauliche Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 ganz oder teilweise beseitigt wird, wenn sie

1. den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entspricht und auch nicht den Festsetzungen angepaßt werden kann oder
2. Mißstände oder Mängel im Sinne des § 39 e Abs. 2 und 3 aufweist, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können.

Diejenigen, für die ein Recht an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht im Grundbuch eingetragen oder durch Eintragung gesichert ist, das nicht zur Nutzung berechtigt, sollen von dem Bescheid benachrichtigt werden, wenn sie von der Beseitigung betroffen werden. Unberührt bleibt das Recht des Eigentümers, die Beseitigung selbst vorzunehmen.

(2) Der Bescheid darf bei Wohnraum nur vollzogen werden, wenn im Zeitpunkt der Beseitigung angemessener Ersatzwohnraum für die Bewohner unter zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht. Bei Raum, der überwiegend gewerblichen oder beruflichen Zwecken dient (Geschäftsraum), hat die Gemeinde vor Erlass des Bescheids mit dem Inhaber die Möglichkeit einer anderweitigen Unterbringung zu erörtern; strebt der Geschäftsrauminhaber eine anderweitige Unterbringung an, soll der Bescheid nur vollzogen werden, wenn im Zeitpunkt der Beseitigung anderer geeigneter Geschäftsraum unter zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

(3) Entstehen dem Eigentümer, dem Mieter, dem Pächter oder dem sonstigen Nutzungsberechtigten durch die Beseitigung Vermögensnachteile, hat die

Gemeinde angemessene Entschädigung in Geld zu leisten. Der Eigentümer kann anstelle der Entschädigung nach Satz 1 von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf das Abbruchgebot wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten. § 44 b Abs. 1, 2, 4 und 5 sowie § 44 c Abs. 1 und 2 finden Anwendung.

§ 39 e

Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot

(1) Weist eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Mißstände oder Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist, kann die Gemeinde die Beseitigung der Mißstände durch ein Modernisierungsgebot und die Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot anordnen. Zur Beseitigung der Mißstände und zur Behebung der Mängel ist der Eigentümer der baulichen Anlage verpflichtet. In dem Bescheid, durch den die Modernisierung oder Instandsetzung angeordnet wird, sind die zu beseitigenden Mißstände oder zu behebbenden Mängel zu bezeichnen und eine angemessene Frist für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zu bestimmen.

(2) Mißstände liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Die Gemeinde darf keine höheren Anforderungen stellen, als für entsprechende Neubauten aufgrund der Vorschriften des Bauordnungsrechts und anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften, insbesondere des Gewerberechts, gestellt werden können.

(3) Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter

1. die bestimmungsmäßige Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
2. die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
3. die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.

Kann die Behebung der Mängel einer baulichen Anlage nach landesrechtlichen Vorschriften auch aus Gründen des Schutzes und der Erhaltung von Baudenkmalern verlangt werden, darf das Instandsetzungsgebot nur mit Zustimmung der zuständigen Landesbehörde erlassen werden. In dem Bescheid über den Erlass des Instandsetzungsgebots sind die auch aus Gründen des Denkmalschutzes gebotenen Instandsetzungsmaßnahmen besonders zu bezeichnen.

(4) Für die Kosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gilt § 43 Abs. 1 bis 3 des Städtebauförderungsgesetzes entsprechend.

§ 39 f

Duldungspflicht

Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte haben die Durchführung der Maßnahmen nach den §§ 39 b bis 39 e zu dulden.

§ 39 g

Aufhebung, Beendigung und Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen

Erfordern Maßnahmen nach den §§ 39 b bis 39 e die Aufhebung, Beendigung oder Verlängerung eines Miet- oder Pachtverhältnisses oder eines sonstigen Vertragsverhältnisses, das zum Gebrauch oder zur Nutzung eines Grundstücks oder Gebäudes oder einer sonstigen baulichen Anlage berechtigt, finden die §§ 26 bis 31 des Städtebauförderungsgesetzes entsprechend Anwendung. In den Fällen des § 39 c gilt § 30 des Städtebauförderungsgesetzes mit der Maßgabe, daß eine Entschädigung nicht verlangt werden kann, wenn eine vor Anordnung des Nutzungsgebots ausgeübte Nutzung unzulässig war.

§ 39 h

Erhaltung baulicher Anlagen

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen aus den besonderen in den Absätzen 3 und 4 bezeichneten Gründen versagt werden kann. In der Satzung ist anzugeben, welche der in den Absätzen 3 und 4 bezeichneten Gründe auf das festgelegte Gebiet zutreffen. Für die Satzung gilt § 16 entsprechend.

(2) Hat die Gemeinde beschlossen, für ein Gebiet eine Satzung nach Absatz 1 zu erlassen, und den Beschluß ortsüblich bekanntgemacht, gilt für einen Antrag auf Abbruch, Umbau oder Änderung einer baulichen Anlage § 15 Abs. 1 entsprechend.

(3) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,

1. weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt,
2. weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist oder
3. um in dem Gebiet die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten, wenn dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

(4) Die Genehmigung darf auch versagt werden, um bei städtebaulichen Umstrukturierungen einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf auf der Grundlage von Grundsätzen für soziale Maßnahmen oder eines Sozialplans (§ 13 a) zu sichern. Sind Grundsätze für soziale Maßnahmen oder ein Sozialplan nicht nach § 13 a aufgestellt worden, so hat die Gemeinde in entsprechender

Anwendung des § 13 a solche Grundsätze oder einen Sozialplan aufzustellen.

(5) Die Genehmigung wird durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, so wird im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren über die in den Absätzen 3 und 4 bezeichneten Belange entschieden.

(6) Wird die Genehmigung im Falle des Absatzes 3 Nr. 1 und 2 versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 die Übernahme des Grundstücks verlangen. § 44 b Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 c Abs. 1 und 2 finden entsprechend Anwendung. Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit ist auch zu berücksichtigen, ob und in welchem Umfang zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes oder der sonstigen baulichen Anlage Mittel öffentlicher Haushalte zur Verfügung gestellt werden.

(7) In den Fällen des Absatzes 3 Nr. 3 und des Absatzes 4 ist die Genehmigung zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung des Gebäudes wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.

(8) Vor der Entscheidung über den Antrag auf Abbruch, Umbau oder Änderung eines Gebäudes oder einer sonstigen baulichen Anlage hat die Gemeinde mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die Möglichkeit der Erhaltung und Nutzung des Gebäudes sowie der Unterstützung bei der Erhaltung zu erörtern. Im Falle des Absatzes 3 Nr. 3 und des Absatzes 4 hat sie auch Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte zu hören.

§ 39 i

Ausnahmen für Grundstücke, die besonderen Zwecken dienen

(1) Die §§ 39 b bis 39 h finden keine Anwendung für Grundstücke,

1. die der Landesverteidigung oder
2. dienstlichen Zwecken des Bundesgrenzschutzes, der Polizei oder des Zivilschutzes dienen,
3. auf denen sich Anlagen befinden, die den in § 38 genannten Vorschriften unterliegen, oder für die ein Verfahren nach den in § 38 genannten Vorschriften oder nach dem Gesetz über Landbeschaffung für Aufgaben der Verteidigung vom 23. Februar 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. November 1966 (Bundesgesetzbl. I S. 653), eingeleitet worden ist oder
4. die dem Gottesdienst oder der Seelsorge von Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts dienen.

(2) Liegen für die in Absatz 1 bezeichneten Grundstücke die Voraussetzungen für den Anspruch eines Gebots nach den §§ 39 b bis 39 e vor, soll auf Verlangen der Gemeinde der Bedarfsträger

die entsprechenden Maßnahmen durchführen oder ihre Durchführung dulden, soweit dadurch nicht die Erfüllung seiner Aufgaben beeinträchtigt wird.

(3) Befindet sich ein Grundstück der in Absatz 1 bezeichneten Art in einem Gebiet nach § 39 h, so hat die Gemeinde den Bedarfsträger hiervon zu unterrichten. Beabsichtigt der Bedarfsträger den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen, so hat er dies der Gemeinde anzuzeigen. Der Bedarfsträger soll auf Verlangen der Gemeinde von dem Abbruch, dem Umbau oder der Änderung absehen, wenn die Voraussetzungen vorliegen, die die Gemeinde berechtigen würden, die Genehmigung zum Abbruch, zum Umbau oder zur Änderung nach § 39 h zu versagen, und wenn die Erhaltung des Gebäudes dem Bedarfsträger auch bei Berücksichtigung seiner Aufgaben zuzumuten ist.

Zweiter Abschnitt

Entschädigung

§ 39 j

Vertrauensschaden

Haben Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren. Dies gilt auch für Abgaben nach bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften, die für die Erschließung des Grundstücks erhoben wurden.

§ 40

Entschädigung in Geld oder durch Übernahme

(1) Sind im Bebauungsplan

1. Flächen für den Gemeinbedarf,
2. Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf,
3. Flächen mit besonderem Nutzungszweck,
4. von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen und Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Einwirkungen,
5. Verkehrsflächen,
6. Versorgungsflächen,
7. Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen,
8. Grünflächen,
9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen,
10. Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen,
11. Flächen für Gemeinschaftsanlagen,

12. von der Bebauung freizuhalten Flächen,

13. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Flächen für Hochwasserschutzanlagen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, soweit Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können,

festgesetzt, so ist der Eigentümer nach Maßgabe der folgenden Absätze zu entschädigen, soweit ihm Vermögensnachteile entstehen. Dies gilt in den Fällen der Nummern 4 und 10 bis 13 nicht, soweit die Festsetzungen oder ihre Durchführung den Interessen des Eigentümers oder der Erfüllung einer ihm obliegenden Rechtspflicht dienen.

(2) Der Eigentümer kann die Übernahme der Flächen verlangen,

1. wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des Bebauungsplans wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, oder
2. wenn Vorhaben nach § 32 nicht ausgeführt werden dürfen und dadurch die bisherige Nutzung einer baulichen Anlage aufgehoben oder wesentlich herabgesetzt wird.

Der Eigentümer kann anstelle der Übernahme die Begründung von Miteigentum oder eines geeigneten Rechts verlangen, wenn die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht die Entziehung des Eigentums erfordert.

(3) Dem Eigentümer ist eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten, wenn und soweit Vorhaben nach § 32 nicht ausgeführt werden dürfen und dadurch die bisherige Nutzung seines Grundstücks wirtschaftlich erschwert wird. Sind die Voraussetzungen des Übernahmeanspruchs nach Absatz 2 gegeben, kann nur dieser Anspruch geltend gemacht werden. Der zur Entschädigung Verpflichtete kann den Entschädigungsberechtigten auf den Übernahmeanspruch verweisen, wenn das Grundstück für den im Bebauungsplan festgesetzten Zweck alsbald benötigt wird.

§ 41

Entschädigung bei Festsetzungen von unbebaubaren Grundstücken und von Schutzflächen

(gestrichen)

§ 42

Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Sind im Bebauungsplan Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, so kann der Eigentümer unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 verlangen, daß an diesen Flächen einschließlich der für die Leitungsführungen erforderlichen Schutzstreifen das Recht zugunsten des in § 44 a Bezeichneten begründet wird. Dies gilt nicht für die Verpflichtung zur Duldung solcher örtlichen Leitungen, die der Erschließung und Versorgung des Grundstücks dienen. Weitergehende Rechtsvorschriften, nach denen der Eigen-

tümer zur Duldung von Versorgungsleitungen verpflichtet ist, bleiben unberührt.

§ 43

Entschädigung bei Bindungen für Bepflanzungen

Sind im Bebauungsplan Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern sowie für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, so ist dem Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten, wenn und soweit infolge dieser Festsetzungen

1. besondere Aufwendungen notwendig sind, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen, oder
2. eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

§ 44

Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung

(1) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, so kann der Eigentümer nach Maßgabe der folgenden Absätze eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.

(2) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, so bemißt sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt.

(3) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist aufgehoben oder geändert, so kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Die Höhe der Entschädigung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswerts bemißt sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der in Satz 1 bezeichneten Beschränkungen ergibt.

(4) Entschädigungen für Eingriffe in ausgeübte Nutzungen bleiben unberührt.

(5) Abweichend von Absatz 3 bemißt sich die Entschädigung nach Absatz 2, wenn der Eigentümer an der Verwirklichung eines der zulässigen Nutzungen entsprechenden Vorhabens vor Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist durch eine Veränderungssperre oder eine befristete Zurückstellung seines Vorhabens gehindert worden ist und er das Vorhaben infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung des Grundstücks nicht mehr verwirklichen kann.

(6) Ist vor Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist eine Baugenehmigung oder über die bodenrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens ein Vorbescheid nach Bauaufsichtsrecht erteilt worden und kann der Eigentümer das Vorhaben infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung des Grundstücks nach Ablauf der Frist nicht mehr verwirklichen oder ist die Verwirklichung dadurch für ihn wirtschaftlich unzumutbar geworden, so kann der Eigentümer in Höhe des Unterschieds zwischen dem Wert des Grundstücks unter Zugrundelegung der nach der Genehmigung vorgesehenen Nutzung und dem Wert des Grundstücks, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung ergibt, Entschädigung verlangen.

(7) Ist vor Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist ein Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Vorbescheids nach Bauaufsichtsrecht, der die bodenrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens zum Gegenstand hat, rechtswidrig abgelehnt worden und kann nach dem Ergebnis eines Rechtsmittelverfahrens die Genehmigung oder der Vorbescheid mit dem beantragten Inhalt nicht erteilt werden, weil die im Zeitpunkt der Antragstellung zulässige Nutzung aufgehoben oder geändert worden ist, so bemißt sich die Entschädigung nach Absatz 6. Entsprechend findet Absatz 6 auch Anwendung, wenn über einen den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden und zu genehmigenden Bauantrag oder einen Vorbescheid nach Bauaufsichtsrecht, der die bodenrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens zum Gegenstand hat, innerhalb der in Absatz 2 bezeichneten Frist nicht entschieden wurde, obwohl der Antrag so rechtzeitig gestellt wurde, daß eine Genehmigung innerhalb der Frist hätte erteilt werden können.

(8) In den Fällen der Absätze 5 bis 7 besteht der Anspruch auf Entschädigung nicht, wenn der Eigentümer nicht bereit oder nicht in der Lage war, das beabsichtigte Vorhaben zu verwirklichen. Der Eigentümer hat die Tatsachen darzulegen, die seine Bereitschaft und Möglichkeiten, das Vorhaben zu verwirklichen, aufzeigen.

(9) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben, so besteht auch der Übernahmeanspruch nach § 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1.

(10) Die Gemeinde hat dem Eigentümer auf Verlangen Auskunft zu erteilen, ob ein sich aus Absatz 2 ergebender vermögensrechtlicher Schutz der zulässigen Nutzung für sein Grundstück besteht und wann dieser durch Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist endet.

§ 44 a

Entschädigungspflichtige

(1) Zur Entschädigung ist der Begünstigte verpflichtet, wenn er mit der Festsetzung zu seinen Gunsten einverstanden ist. Ist ein Begünstigter nicht bestimmt oder liegt sein Einverständnis nicht vor, ist die Gemeinde zur Entschädigung verpflichtet. Erfüllt der Begünstigte seine Verpflichtung nicht, ist dem Eigentümer gegenüber auch die Ge-

meinde verpflichtet; der Begünstigte hat der Gemeinde Ersatz zu leisten.

(2) Dient die Festsetzung der Beseitigung oder Minderung von Auswirkungen, die von der Nutzung eines Grundstücks ausgehen, so ist der Eigentümer zur Entschädigung verpflichtet, wenn er mit der Festsetzung einverstanden war. Ist der Eigentümer aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften verpflichtet, Auswirkungen, die von der Nutzung seines Grundstücks ausgehen, zu beseitigen oder zu mindern, so ist er auch ohne Einverständnis zur Entschädigung verpflichtet, soweit er durch die Festsetzung Aufwendungen erspart. Erfüllt der Eigentümer seine Verpflichtungen nicht, so gilt Absatz 1 Satz 3 entsprechend. Die Gemeinde soll den Eigentümer anhören, bevor sie Festsetzungen trifft, die zu einer Entschädigung nach Satz 1 oder 2 führen können.

§ 44 b

Entschädigung und Verfahren

(1) Ist die Entschädigung durch Übernahme des Grundstücks oder durch Begründung eines Rechts zu leisten und kommt eine Einigung nicht zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums oder die Begründung des Rechts verlangen. Der Eigentümer kann den Antrag auf Entziehung des Eigentums oder auf Begründung des Rechts bei der Enteignungsbehörde stellen. Auf die Entziehung des Eigentums oder die Begründung des Rechts finden die Vorschriften des Fünften Teils entsprechend Anwendung.

(2) Ist die Entschädigung in Geld zu leisten und kommt eine Einigung über die Höhe der Geldentschädigung nicht zustande, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören. Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils gelten entsprechend. Für Bescheide über eine zu zahlende Geldentschädigung gilt § 122 entsprechend.

(3) Liegen die Voraussetzungen der §§ 40 und 42 vor, so ist eine Entschädigung nur nach diesen Vorschriften zu gewähren. In den Fällen der §§ 40, 42 und 43 sind solche Wertminderungen nicht zu berücksichtigen, die bei Anwendung des § 44 nicht zu entschädigen wären.

(4) Bodenwerte sind nicht zu entschädigen, soweit sie darauf beruhen, daß

1. die zulässige Nutzung auf dem Grundstück den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem Grundstück oder im umliegenden Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. in einem Gebiet städtebauliche Mißstände im Sinne des § 3 Abs. 2 und 3 des Städtebauförderungsgesetzes bestehen und die Nutzung des Grundstücks zu diesen Mißständen wesentlich beiträgt.

(5) Nach Vorliegen der Entschädigungsvoraussetzungen bleiben Werterhöhungen unberücksichtigt, die eingetreten sind, nachdem der Entschädigungsberechtigte in der Lage war, den Antrag auf

Festsetzung der Entschädigung in Geld zu stellen, oder ein Angebot des Entschädigungspflichtigen, die Entschädigung in Geld in angemessener Höhe zu leisten, abgelehnt hat. Hat der Entschädigungsberechtigte den Antrag auf Übernahme des Grundstücks oder Begründung eines geeigneten Rechts gestellt und hat der Entschädigungspflichtige daraufhin ein Angebot auf Übernahme des Grundstücks oder Begründung des Rechts zu angemessenen Bedingungen gemacht, so gilt § 95 Abs. 2 Nr. 3 entsprechend.

§ 44 c

Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche

(1) Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 j, 40 und 42 bis 44 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Entschädigungsleistungen in Geld sind ab Fälligkeit mit 2 vom Hundert über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank jährlich zu verzinsen. Ist Entschädigung durch Übernahme des Grundstücks zu leisten, findet auf die Verzinsung § 99 Abs. 3 Anwendung.

(2) Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahrs, in dem die in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

(3) In der Bekanntmachung nach § 12 ist auf die Vorschriften des Absatzes 1 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 2 hinzuweisen.

VIERTER TEIL

Bodenordnung

Erster Abschnitt

Umlegung

§ 45

Zweck der Umlegung

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 können zur Erschließung oder Neugestaltung bestimmter Gebiete bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, daß nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

(2) Das Umlegungsverfahren kann eingeleitet werden, auch wenn ein Bebauungsplan noch nicht aufgestellt ist. In diesem Fall muß der Bebauungsplan vor der Auslegung der Umlegungskarte (§ 69 Abs. 1) in Kraft getreten sein.

§ 46

Zuständigkeit und Voraussetzungen

(1) Die Umlegung ist von der Gemeinde (Umlegungsstelle) in eigener Verantwortung anzuordnen

und durchzuführen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

(2) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen,

1. daß von der Gemeinde Umlegungsausschüsse mit selbständigen Entscheidungsbefugnissen für die Durchführung der Umlegung gebildet werden,
2. in welcher Weise die Umlegungsausschüsse zusammensetzen und mit welchen Befugnissen sie auszustatten sind,
3. daß zur Entscheidung über einen Rechtsbehelf im Umlegungsverfahren Obere Umlegungsausschüsse gebildet werden und wie diese Ausschüsse zusammensetzen sind,
4. daß die Flurbereinigungsbehörde oder eine andere geeignete Behörde verpflichtet ist, auf Antrag der Gemeinde (Umlegungsstelle) die im Umlegungsverfahren zu treffenden Entscheidungen vorzubereiten.

(3) Auf die Anordnung und Durchführung einer Umlegung besteht kein Anspruch.

(4) Auf Antrag der Gemeinde kann die Landesregierung oder die von ihr bestimmte Stelle die Befugnis der Gemeinde zur Durchführung der Umlegung auf die Flurbereinigungsbehörde oder eine andere geeignete Behörde für das Gemeindegebiet oder Teile des Gemeindegebiets übertragen. Wird sie auf die Flurbereinigungsbehörde übertragen, findet § 18 Abs. 2 des Flurbereinigungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (Bundesgesetzbl. I S. 546) entsprechend Anwendung. Die Einzelheiten der Übertragung einschließlich der Mitwirkungsrechte der Gemeinde können in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der die Umlegung durchführenden Behörde geregelt werden.

§ 47

Umlegungsbeschluß

Die Umlegung wird durch einen Beschluß der Umlegungsstelle eingeleitet (Umlegungsbeschluß). Im Umlegungsbeschluß ist das Umlegungsgebiet (§ 52) zu bezeichnen. Die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke sind einzeln aufzuführen.

§ 48

Beteiligte

- (1) Im Umlegungsverfahren sind Beteiligte
1. die Eigentümer der im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke,
 2. die Inhaber eines im Grundbuch eingetragenen oder durch Eintragung gesicherten Rechts an einem im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht,
 3. die Inhaber eines nicht im Grundbuch eingetragenen Rechts an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, eines Anspruchs mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder eines persönlichen Rechts, das

zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigt oder den Verpflichteten in der Benutzung des Grundstücks beschränkt,

4. die Gemeinde,
5. unter den Voraussetzungen des § 55 Abs. 5 die Bedarfsträger,
6. die Erschließungsträger.

(2) Die in Absatz 1 Nr. 3 bezeichneten Personen werden zu dem Zeitpunkt Beteiligte, in dem die Anmeldung ihres Rechts der Umlegungsstelle zugeht. Die Anmeldung kann bis zur Beschlußfassung über den Umlegungsplan (§ 66 Abs. 1) erfolgen.

(3) Bestehen Zweifel an einem angemeldeten Recht, so hat die Umlegungsstelle dem Anmeldenden unverzüglich eine Frist zur Glaubhaftmachung seines Rechts zu setzen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist ist er bis zur Glaubhaftmachung seines Rechts nicht mehr zu beteiligen.

(4) Der im Grundbuch eingetragene Gläubiger einer Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld, für die ein Brief erteilt ist, sowie jeder seiner Rechtsnachfolger hat auf Verlangen der Umlegungsstelle eine Erklärung darüber abzugeben, ob ein anderer die Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld oder ein Recht daran erworben hat; die Person des Erwerbers hat er dabei zu bezeichnen. § 150 Abs. 2 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.

§ 49

Rechtsnachfolge

Wechselt die Person eines Beteiligten während eines Umlegungsverfahrens, so tritt sein Rechtsnachfolger in dieses Verfahren in dem Zustand ein, in dem es sich im Zeitpunkt des Übergangs des Rechts befindet.

§ 50

Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses

(1) Der Umlegungsbeschluß ist in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen. Sind die Beteiligten einverstanden, so kann von der Bekanntmachung abgesehen werden.

(2) Die Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses hat die Aufforderung zu enthalten, innerhalb eines Monats Rechte, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, aber zur Beteiligung am Umlegungsverfahren berechtigen, bei der Umlegungsstelle anzumelden.

(3) Werden Rechte erst nach Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist angemeldet oder nach Ablauf der in § 48 Abs. 3 gesetzten Frist glaubhaft gemacht, so muß ein Berechtigter die bisherigen Verhandlungen und Festsetzungen gegen sich gelten lassen, wenn die Umlegungsstelle dies bestimmt.

(4) Der Inhaber eines in Absatz 2 bezeichneten Rechts muß die Wirkung eines vor der Anmeldung eingetretenen Fristablaufs ebenso gegen sich gelten lassen wie der Beteiligte, dem gegenüber die Frist durch Bekanntmachung des Verwaltungsakts zuerst in Lauf gesetzt worden ist.

(5) Auf die rechtlichen Wirkungen nach den Absätzen 3 und 4 sowie nach § 51 ist in der Bekanntmachung hinzuweisen.

§ 51

Verfügungs- und Veränderungssperre

(1) Von der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses bis zur Bekanntmachung des Umlegungsplans (§ 71) dürfen im Umlegungsgebiet nur mit schriftlicher Genehmigung der Umlegungsstelle

1. ein Grundstück geteilt oder Verfügungen über ein Grundstück und über Rechte an einem Grundstück getroffen oder Vereinbarungen abgeschlossen werden, durch die einem anderen ein Recht zum Erwerb, zur Nutzung oder Bebauung eines Grundstücks oder Grundstücksteils eingeräumt wird;
2. erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wesentlich wertsteigernde, sonstige Veränderungen der Grundstücke vorgenommen werden;
3. nicht genehmigungsbedürftige, aber wertsteigernde bauliche Anlagen errichtet oder wertsteigernde Änderungen solcher Anlagen vorgenommen werden;
4. genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen errichtet oder geändert werden.

(2) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

(3) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, daß das Vorhaben die Durchführung der Umlegung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde.

(4) Die Genehmigung kann unter Auflagen und außer bei Verfügungen über Grundstücke und über Rechte an Grundstücken auch unter Bedingungen oder Befristungen erteilt werden. Wird die Genehmigung unter Auflagen, Bedingungen oder Befristungen erteilt, ist die hierdurch betroffene Vertragspartei berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit der Entscheidung vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 354 und 356 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

§ 52

Umlegungsgebiet

(1) Das Umlegungsgebiet ist so zu begrenzen, daß die Umlegung sich zweckmäßig durchführen läßt. Es kann aus räumlich getrennten Flächen bestehen.

(2) Einzelne Grundstücke, die die Durchführung der Umlegung erschweren oder deren Grenzen durch die Umlegung nicht geändert werden sollen, können von der Umlegung ganz oder teilweise ausgenommen werden.

(3) Unwesentliche Änderungen des Umlegungsgebiets können bis zur Auslegung der Umlegungs-

karte (§ 69 Abs. 1) von der Umlegungsstelle ohne förmliche Änderung des Umlegungsbeschlusses vorgenommen werden. Die Änderungen werden mit der schriftlichen Mitteilung den Eigentümern der betroffenen Grundstücke gegenüber wirksam. Im übrigen gilt § 50 entsprechend.

§ 53

Bestandskarte und Bestandsverzeichnis

(1) Die Umlegungsstelle fertigt eine Karte und ein Verzeichnis der Grundstücke des Umlegungsgebiets an (Bestandskarte und Bestandsverzeichnis). Die Bestandskarte weist die bisherige Lage, die Größe und die Nutzung der Grundstücke des Umlegungsgebiets aus und bezeichnet die Eigentümer. In dem Bestandsverzeichnis sind für jedes Grundstück aufzuführen

1. die im Grundbuch eingetragenen Eigentümer,
2. die grundbuch- und katastermäßige Bezeichnung der Grundstücke unter Angabe von Straße und Hausnummer sowie
3. die im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Lasten und Beschränkungen.

(2) Die Bestandskarte und die in Absatz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Teile des Bestandsverzeichnisses sind auf die Dauer eines Monats in der Gemeinde öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vor der Auslegung ortsüblich bekanntzumachen. Von der Auslegung der Bestandskarte und des Bestandsverzeichnisses kann abgesehen werden, wenn alle Beteiligten einverstanden sind.

(3) Betrifft die Umlegung nur wenige Grundstücke, so genügt anstelle der ortsüblichen Bekanntmachung die Mitteilung an die Eigentümer und die Inhaber sonstiger Rechte, soweit sie aus dem Grundbuch ersichtlich sind oder ihr Recht bei der Umlegungsstelle angemeldet haben.

(4) In den in Absatz 1 Nr. 3 bezeichneten Teil des Bestandsverzeichnisses ist die Einsicht jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt.

§ 54

Benachrichtigung des Grundbuchamts und Vollstreckungsgerichts; Umlegungsvermerk

(1) Die Umlegungsstelle teilt dem Grundbuchamt die Einleitung (§ 47) des Umlegungsverfahrens und die nachträglichen Änderungen des Umlegungsgebiets (§ 52) mit. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher der umzulegenden Grundstücke einzutragen, daß das Umlegungsverfahren eingeleitet ist (Umlegungsvermerk).

(2) Das Grundbuchamt hat die Umlegungsstelle von allen Eintragungen zu benachrichtigen, die nach dem Zeitpunkt der Einleitung des Umlegungsverfahrens im Grundbuch der betroffenen Grundstücke vorgenommen sind oder vorgenommen werden.

(3) Ist im Grundbuch die Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung eingetragen, so gibt die Umlegungsstelle dem Voll-

streckungsgericht von dem Umlegungsbeschuß Kenntnis, soweit dieser das Grundstück betrifft, das Gegenstand des Vollstreckungsverfahrens ist.

§ 55

Umlegungsmasse und Verteilungsmasse

(1) Die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke werden nach ihrer Fläche rechnerisch zu einer Masse vereinigt (Umlegungsmasse).

(2) Aus der Umlegungsmasse sind vorweg die Flächen, die nach dem Bebauungsplan als örtliche Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt sind, auszuscheiden und der Gemeinde oder dem sonstigen Erschließungsträger zuzuteilen; dies gilt für Grünflächen nur insoweit, als sie überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebiets dienen sollen.

(3) Mit der Zuteilung ist die Gemeinde oder der sonstige Erschließungsträger für von ihnen in die Umlegungsmasse eingeworfene örtliche Verkehrsflächen und Grünflächen insoweit abgefunden, als nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Flächen für die in Absatz 2 genannten Zwecke benötigt werden.

(4) Die verbleibende Masse ist die Verteilungsmasse.

(5) Sonstige Flächen, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist, können ausgeschieden und dem Bedarfs- oder Erschließungsträger zugeteilt werden, wenn dieser geeignetes Ersatzland, das auch außerhalb des Umlegungsgebiets liegen kann, in die Verteilungsmasse einbringt. Die Umlegungsstelle soll von dieser Befugnis Gebrauch machen, wenn dies zur alsbaldigen Durchführung des Bebauungsplans zweckmäßig ist.

§ 56

Verteilungsmaßstab

(1) Für die Errechnung der den beteiligten Grundeigentümern an der Verteilungsmasse zustehenden Anteile (Sollanspruch) ist entweder von dem Verhältnis der Flächen oder dem Verhältnis der Werte auszugehen, in dem die früheren Grundstücke vor der Umlegung zueinander gestanden haben. Der Maßstab ist von der Umlegungsstelle nach pflichtmäßigem Ermessen unter gerechter Abwägung der Interessen der Beteiligten je nach Zweckmäßigkeit einheitlich zu bestimmen.

(2) Sind alle Beteiligten einverstanden, so kann die Verteilungsmasse auch nach einem anderen Maßstab aufgeteilt werden.

§ 57

Verteilung nach Werten

Geht die Umlegungsstelle von dem Verhältnis der Werte aus, so wird die Verteilungsmasse in dem Verhältnis verteilt, in dem die zu berücksichtigenden Eigentümer an der Umlegung beteiligt sind. Jedem Eigentümer ist möglichst ein Grundstück mit dem gleichen Verkehrswert zuzuteilen,

den sein früheres Grundstück im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses hatte. Für die zuzuteilenden Grundstücke ist der Verkehrswert, bezogen auf den Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses, zu ermitteln. Dabei sind Wertänderungen, die durch die Umlegung bewirkt werden, zu berücksichtigen. Unterschiede zwischen den so ermittelten Verkehrswerten sind in Geld auszugleichen.

§ 58

Verteilung nach Flächen

(1) Geht die Umlegungsstelle von dem Verhältnis der Flächen aus, so hat sie auf Verlangen der Gemeinde von den eingeworfenen Grundstücken einen Flächenbeitrag in einem solchen Umfang abziehen, daß die Vorteile ausgeglichen werden, die durch die Umlegung erwachsen. Der Flächenbeitrag darf in Gebieten, die erstmalig erschlossen werden, nur bis zu 30 vom Hundert, in anderen Gebieten nur bis zu 10 vom Hundert der eingeworfenen Fläche betragen. Die Umlegungsstelle kann statt eines Flächenbeitrags ganz oder teilweise einen entsprechenden Geldbeitrag erheben.

(2) Soweit ein Flächenabzug für Flächen im Sinne des § 55 Abs. 2 den nach Absatz 1 zulässigen Umfang übersteigt, findet ein Ausgleich in Geld statt.

(3) Kann das neue Grundstück nicht in gleicher oder gleichwertiger Lage zugeteilt werden, so sind dadurch begründete Wertunterschiede in Fläche oder Geld auszugleichen.

(4) Für die Bemessung von Geldbeiträgen und Ausgleichsleistungen sind die Wertverhältnisse im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses maßgebend.

§ 59

Zuteilung und Abfindung

(1) Aus der Verteilungsmasse sind den Eigentümern dem Umlegungszweck entsprechend nach Möglichkeit Grundstücke in gleicher oder gleichwertiger Lage wie die eingeworfenen Grundstücke und entsprechend den nach den §§ 57 und 58 errechneten Anteilen zuzuteilen.

(2) Soweit es unter Berücksichtigung des Bebauungsplans und sonstiger baurechtlicher Vorschriften nicht möglich ist, die nach den §§ 57 und 58 errechneten Anteile tatsächlich zuzuteilen, findet ein Ausgleich in Geld statt.

(3) Beantragt ein Eigentümer, der im Umlegungsgebiet eigengenutzten Wohn- oder Geschäftsraum aufgeben muß und im Umlegungsverfahren kein Grundstück erhält, daß für ihn als Abfindung im Umlegungsverfahren eines der in Absatz 4 Nr. 2 bis 4 bezeichneten Rechte vorgesehen wird, so soll dem entsprochen werden, sofern dies in der Umlegung möglich und mit dem Bebauungsplan vereinbar ist.

(4) Mit Einverständnis der betroffenen Eigentümer können als Abfindung

1. Geld oder
2. Grundeigentum außerhalb des Umlegungsgebiets oder

3. die Begründung von Miteigentum an einem Grundstück, die Gewährung von grundstücksgleichen Rechten, Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder sonstigen dinglichen Rechten innerhalb und außerhalb des Umlegungsgebiets oder

4. die Gewährung von Immobilienfondsanteilen im Sinne des § 25 Abs. 5 des Städtebauförderungsgesetzes

vorgesehen werden.

(5) Eigentümer können in Geld oder mit außerhalb des Umlegungsgebiets gelegenen Grundstücken abgefunden werden, wenn sie im Gebiet keine bebauungsfähigen Grundstücke erhalten können oder wenn dies sonst zur Erreichung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erforderlich ist; wer die Abfindung mit Grundstücken außerhalb des Gebiets ablehnt, kann mit Geld abgefunden werden. Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils gelten entsprechend.

(6) Lehnt der Eigentümer eine Abfindung mit den in Absatz 4 Nr. 2 und 3 bezeichneten Rechten ab, obgleich durch eine solche Abfindung für eine größere Anzahl von Beteiligten eine Abfindung in Geld vermieden werden kann und die Abfindung in diesen Rechtsformen mit dem Bebauungsplan vereinbar ist, ist der Eigentümer in Geld abzufinden.

(7) Die Umlegungsstelle — der Umlegungsausstoß auf Antrag der Gemeinde — kann bei der Zuteilung von Grundstücken unter den Voraussetzungen des § 39 b ein Bau- oder Pflanzgebot, unter den Voraussetzungen des § 39 c ein Nutzungsgebot, unter den Voraussetzungen des § 39 e ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot anordnen.

(8) Im Umlegungsplan sind die Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen zu bezeichnen, die dem Bebauungsplan widersprechen und der Verwirklichung der im Umlegungsplan in Aussicht genommenen Neugestaltung (§ 66 Abs. 2) entgegenstehen. Die Eigentümer und die sonstigen Nutzungsberechtigten haben die Beseitigung der im Umlegungsplan bezeichneten Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen zu dulden, wenn die Gemeinde die Beseitigung zum Vollzug des Umlegungsplans durchführt.

(9) Die Befugnis der Gemeinde, ein Bau- oder Pflanzgebot, ein Nutzungsgebot, ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot oder ein Abbruchgebot nach den §§ 39 b bis 39 e anzuordnen, bleibt unberührt.

§ 60

Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen

Für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und für sonstige Einrichtungen ist nur eine Geldabfindung zu gewähren. Werden sie zugeteilt, so ist ein Ausgleich in Geld festzusetzen. Die Vorschriften über

die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils gelten entsprechend.

§ 61

Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten

(1) Grundstücksgleiche Rechte sowie andere Rechte an einem im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, ferner Ansprüche mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder persönliche Rechte, die zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung eines im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücks berechtigen oder den Verpflichteten in der Benutzung des Grundstücks beschränken, können durch den Umlegungsplan aufgehoben, geändert oder neu begründet werden. Insbesondere können zur zweckmäßigen und wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke Flächen für hintere Zuwege, gemeinschaftliche Hofräume, Stellplätze, Garagen oder andere Gemeinschaftsanlagen in Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplans festgelegt und ihre Rechtsverhältnisse geregelt werden. Im Landesrecht vorgesehene öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem das Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen (Baulast) können im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde aufgehoben, geändert oder neu begründet werden.

(2) Soweit der Rechtsinhaber hierdurch in seinem Recht beeinträchtigt wird, ist in dem Umlegungsplan eine Geldabfindung festzusetzen. Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils gelten entsprechend.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten auch für die nach § 55 Abs. 5 in die Verteilungsmasse eingebrachten Grundstücke.

§ 62

Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse

(1) Wenn es dem Zweck der Umlegung dient und die Eigentümer zustimmen, kann gemeinschaftliches Eigentum an Grundstücken geteilt werden.

(2) Wenn einem Eigentümer für mehrere verschiedenen Rechtsverhältnissen unterliegende alte Grundstücke oder Berechtigungen ein neues Grundstück zugeteilt wird, so werden entsprechend den verschiedenen Rechtsverhältnissen Bruchteile der Gesamtabfindung bestimmt, die an die Stelle der einzelnen Grundstücke oder Berechtigungen treten. In diesen Fällen kann für jedes eingeworfene Grundstück oder jede Berechtigung anstelle des Bruchteils ein besonderes Grundstück zugeteilt werden.

(3) Wenn gemeinschaftliches Eigentum geteilt wird (Absatz 1) oder einem Eigentümer für sein Grundstück mehrere neue Grundstücke zugeteilt werden, so kann die Umlegungsstelle Grundpfandrechte und Reallasten, mit denen eingeworfene Grundstücke belastet sind, entsprechend den im Umlegungsverfahren ermittelten Werten auf die zuzuteilenden Grundstücke verteilen.

§ 63

**Übergang von Rechtsverhältnissen
auf die Abfindung**

(1) Die zugewiesenen Grundstücke treten hinsichtlich der Rechte an den alten Grundstücken und der diese Grundstücke betreffenden Rechtsverhältnisse, die nicht aufgehoben werden, an die Stelle der alten Grundstücke. Die örtlich gebundenen öffentlichen Lasten, die auf den alten Grundstücken ruhen, gehen auf die in deren örtlicher Lage ausgewiesenen neuen Grundstücke über.

(2) Erhält der Eigentümer, dem ein neues Grundstück zugewiesen wird, für das alte Grundstück zum Ausgleich von Wertunterschieden einen Geldausgleich oder nach § 59 oder 60 eine Geldabfindung, so sind dinglich Berechtigte, deren Rechte durch die Umlegung beeinträchtigt werden, insoweit auf den Geldanspruch des Eigentümers angewiesen.

§ 64

Geldleistungen

(1) Die Gemeinde ist Gläubigerin und Schuldnerin der im Umlegungsplan festgesetzten Geldleistungen.

(2) Geldleistungen werden mit dem Eintritt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans fällig. Die Fälligkeit der Ausgleichsleistungen für Mehrwerte (§§ 57 bis 59) kann bis zu längstens zehn Jahren hinausgeschoben werden; dabei kann vorgesehen werden, daß die Bezahlung dieser Ausgleichsleistungen ganz oder teilweise in wiederkehrenden Leistungen erfolgt.

(3) Die Verpflichtungen des Eigentümers oder des Erbbauberechtigten zu Geldleistungen nach den §§ 57 bis 60 gelten als Beitrag und ruhen als öffentliche Last auf dem Grundstück oder dem Erbbaurecht.

(4) Wird zur Sicherung eines Kredits, der

1. der Errichtung von Neubauten, dem Wiederaufbau zerstörter Gebäude oder dem Ausbau oder der Erweiterung bestehender Gebäude oder
2. der Durchführung notwendiger außerordentlicher Instandsetzungen an Gebäuden

auf dem belasteten Grundstück dient, ein Grundpfandrecht bestellt, so kann für dieses auf Antrag ein Befriedigungsvorrecht vor der öffentlichen Last nach Absatz 3 oder einem Teil derselben für den Fall der Zwangsvollstreckung in das Grundstück bewilligt werden, wenn dadurch die Sicherheit der öffentlichen Last nicht gefährdet wird und die Zins- und Tilgungssätze für das Grundpfandrecht den üblichen Jahresleistungen für erstrangige Tilgungshypothenken entsprechen. Die Bewilligung kann von der Erfüllung von Bedingungen abhängig gemacht werden.

(5) Soweit die Kosten und Geldleistungen der Umlegung von einem Bedarfs- oder Erschließungsträger verursacht sind, sind sie von ihm der Gemeinde zu erstatten.

(6) Die öffentlichen Lasten (Absatz 3) sind im Grundbuch zu vermerken.

§ 65

Hinterlegung und Verteilungsverfahren

Für die Hinterlegung von Geldleistungen und für das Verteilungsverfahren gelten die Vorschriften der §§ 118 und 119 entsprechend.

§ 66

Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans

(1) Der Umlegungsplan ist von der Umlegungsstelle nach Erörterung mit den Eigentümern durch Beschluß aufzustellen.

(2) Aus dem Umlegungsplan muß der in Aussicht genommene Neuzustand mit allen tatsächlichen und rechtlichen Änderungen hervorgehen, die die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke erfahren. Der Umlegungsplan muß nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sein.

(3) Der Umlegungsplan besteht aus der Umlegungskarte und dem Umlegungsverzeichnis.

§ 67

Umlegungskarte

Die Umlegungskarte stellt den künftigen Zustand des Umlegungsgebiets dar. In die Karte sind insbesondere die neuen Grundstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie die Flächen im Sinne des § 55 Abs. 2 einzutragen.

§ 68

Umlegungsverzeichnis

(1) Das Umlegungsverzeichnis führt auf

1. die Grundstücke, einschließlich der außerhalb des Umlegungsgebiets zugewiesenen, nach Lage, Größe und Nutzungsart unter Gegenüberstellung des alten und neuen Bestands mit Angabe ihrer Eigentümer; der Anteil an örtlichen Verkehrs- und Grünflächen (§ 55 Abs. 2) ist seiner Größe nach besonders anzugeben;
2. die Rechte an einem Grundstück oder einem das Grundstück belastenden Recht, ferner Ansprüche mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder persönliche Rechte, die zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks berechtigen oder den Verpflichteten in der Benutzung des Grundstücks beschränken, soweit sie aufgehoben, geändert oder neu begründet werden;
3. die Grundstückslasten nach Rang und Betrag;
4. die Geldleistungen sowie deren Fälligkeit und Zahlungsart;
5. diejenigen, zu deren Gunsten oder Lasten Geldleistungen festgesetzt sind;
6. die einzuziehenden und die zu verlegenden örtlichen Verkehrs- und Grünflächen (§ 55 Abs. 2) sowie die Wasserläufe.

(2) Das Umlegungsverzeichnis kann für jedes Grundstück gesondert aufgestellt werden.

§ 69

Auslegung der Umlegungskarte; Einsicht in das Umlegungsverzeichnis

(1) Die Umlegungskarte ist auf die Dauer eines Monats in der Gemeinde öffentlich auszulegen. Sind die Beteiligten einverstanden, so kann von der Auslegung abgesehen werden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vor der Auslegung ortsüblich bekanntzumachen.

(2) Das Umlegungsverzeichnis kann jeder einsehen, der ein berechtigtes Interesse darlegt.

§ 70

Zustellung des Umlegungsplans

(1) Den Beteiligten ist ein ihre Rechte betreffender Auszug aus dem Umlegungsplan zuzustellen.

(2) Hält die Umlegungsstelle Änderungen des Umlegungsplans für erforderlich, so können die Bekanntmachung und die Zustellung des geänderten Umlegungsplans auf die von der Änderung Betroffenen beschränkt werden.

(3) Ist im Grundbuch die Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung eingetragen, so gibt die Umlegungsstelle dem Vollstreckungsgericht von dem Umlegungsverzeichnis Kenntnis, soweit dieses das Grundstück, das Gegenstand des Vollstreckungsverfahrens ist, und die daran bestehenden Rechte betrifft.

§ 71

Inkrafttreten des Umlegungsplans

(1) Die Umlegungsstelle hat ortsüblich bekanntzumachen, in welchem Zeitpunkt der Umlegungsplan unanfechtbar geworden ist. Dem Eintritt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans steht es gleich, wenn der Umlegungsplan lediglich wegen der Höhe einer Geldabfindung anfechtbar ist.

(2) Soweit Rechtsbehelfe nur einzelne Grundstücke betreffen, kann die Umlegungsstelle den Umlegungsplan für die übrigen Grundstücke bereits vor der Entscheidung über die Rechtsbehelfe insoweit durch Bekanntmachung in Kraft setzen, als diese Grundstücke von ihnen nicht berührt werden.

(3) Soweit ein Rechtsbehelf sich nur gegen die Höhe von Ausgleichsleistungen in Geld nach § 57 Satz 5, § 58 Abs. 2 und § 59 Abs. 2 richtet, kann die Umlegungsstelle den Umlegungsplan hinsichtlich der übrigen, das neue Grundstück betreffenden Festlegungen bereits vor der Entscheidung über den Rechtsbehelf durch Bekanntmachung in Kraft setzen.

§ 72

Wirkungen der Bekanntmachung

(1) Mit der Bekanntmachung nach § 71 wird der bisherige Rechtszustand durch den in dem Umlegungsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt. Die Bekanntmachung schließt die Einweisung der neuen Eigentümer in den Besitz der zugeteilten Grundstücke ein.

(2) Die Gemeinde hat den Umlegungsplan zu vollziehen, sobald er unanfechtbar geworden ist. Sie hat den Beteiligten die neuen Besitz- und Nutzungsrechte, erforderlichenfalls mit den Mitteln des Verwaltungszwangs, zu verschaffen.

§ 73

Änderung des Umlegungsplans

Die Umlegungsstelle kann den Umlegungsplan auch nach Eintritt der Unanfechtbarkeit ändern, wenn

1. der Bebauungsplan geändert wird,
2. eine rechtskräftige Entscheidung eines Gerichts die Änderung notwendig macht oder
3. die Beteiligten mit der Änderung einverstanden sind.

§ 74

Berichtigung der öffentlichen Bücher

(1) Die Umlegungsstelle übersendet dem Grundbuchamt eine beglaubigte Abschrift der Bekanntmachung nach § 71 sowie beglaubigte Abschriften aus dem Umlegungsplan und ersucht es, die Rechtsänderungen in das Grundbuch einzutragen. Dies gilt auch für außerhalb des Umlegungsgebiets zugeteilte Grundstücke.

(2) Bis zur Berichtigung des Liegenschaftskatasters dienen die Umlegungskarte und das Umlegungsverzeichnis als amtliches Verzeichnis der Grundstücke im Sinne des § 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung, wenn die für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständige Stelle auf diesen Urkunden bescheinigt hat, daß sie nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sind. Diese Bescheinigung ist nicht erforderlich, wenn die Flurbereinigungsbehörde die Umlegungskarte und das Umlegungsverzeichnis gefertigt hat (§ 46 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4).

§ 75

Einsichtnahme in den Umlegungsplan

Bis zur Berichtigung des Grundbuchs ist die Einsicht in den Umlegungsplan jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt.

§ 76

Vorwegnahme der Entscheidung

Sind die betroffenen Rechtsinhaber einverstanden, so können die Eigentums- und Besitzverhältnisse für einzelne Grundstücke nach den §§ 56 bis 59 durch Beschluß der Umlegungsstelle bereits geregelt sowie Entscheidungen nach § 61 getroffen werden, bevor der Umlegungsplan aufgestellt ist. Die §§ 70, 71, 74 und 75 gelten entsprechend.

§ 77

Vorzeitige Besitzeinweisung

(1) Ist der Bebauungsplan in Kraft getreten, so kann die Umlegungsstelle, wenn das Wohl der Allgemeinheit es erfordert,

1. vor Aufstellung des Umlegungsplans die Gemeinde oder den sonstigen Erschließungsträger in den Besitz der Grundstücke, die in dem Bebauungsplan als Flächen im Sinne des § 55 Abs. 2 festgesetzt sind, einweisen;
 2. nach Aufstellung des Umlegungsplans und Übertragung der Grenzen der neuen Grundstücke in die Örtlichkeit sonstige am Umlegungsverfahren Beteiligte in den Besitz der nach dem Umlegungsplan für sie vorgesehenen Grundstücke oder Nutzungsrechte einweisen.
- (2) Die §§ 116 und 122 gelten entsprechend.

§ 78

Verfahrens- und Sachkosten

Die Gemeinde trägt die Verfahrenskosten und die nicht durch Beiträge nach § 64 Abs. 3 gedeckten Sachkosten.

§ 79

Gebühren-, Auslagen- und Abgabebefreiung

(1) Geschäfte und Verhandlungen, die der Durchführung oder Vermeidung der Umlegung dienen, einschließlich der Berichtigung der öffentlichen Bücher, sind frei von Gebühren, Auslagen und sonstigen Abgaben; dies gilt nicht für die Kosten eines Rechtsstreits. Hiervon unberührt bleiben Regelungen hinsichtlich der Gebühren, Auslagen und sonstigen Abgaben, die auf landesrechtlichen Vorschriften beruhen, und hinsichtlich der Steuern mit örtlich bedingtem Wirkungskreis.

(2) Die Abgabefreiheit ist von der zuständigen Behörde ohne Nachprüfung anzuerkennen, wenn die Umlegungsstelle versichert, daß ein Geschäft oder eine Verhandlung der Durchführung oder Vermeidung der Umlegung dient.

Zweiter Abschnitt**Grenzregelung**

§ 80

Zweck und Voraussetzungen

(1) Zur Herbeiführung einer ordnungsmäßigen Bebauung oder zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände kann die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Teile benachbarter Grundstücke gegeneinander austauschen oder einseitig zuteilen (Grenzregelung), wenn dies im öffentlichen Interesse geboten ist und der Wert der Grundstücke nur unerheblich geändert wird. Dadurch betroffene Dienstbarkeiten können neu geordnet werden.

(2) Die Grundstücksteile dürfen nicht selbständig bebaubar sein.

§ 81

Geldleistungen

(1) Wertänderungen der Grundstücke, die durch die Grenzregelung bewirkt werden, sind von den Eigentümern in Geld auszugleichen. Die Vorschrif-

ten über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils gelten entsprechend.

(2) Gläubigerin und Schuldnerin der Geldleistungen ist die Gemeinde. Die Beteiligten können mit Zustimmung der Gemeinde andere Vereinbarungen treffen. Die Geldleistungen werden mit dem Eintritt der Unanfechtbarkeit des Beschlusses über die Grenzregelung fällig.

(3) Dinglich Berechtigte, deren Rechte durch die Grenzregelung beeinträchtigt werden, sind insoweit auf den Geldanspruch des Eigentümers angewiesen. Für die Hinterlegung von Geldleistungen und für das Verteilungsverfahren gelten die Vorschriften der §§ 118 und 119 entsprechend.

§ 82

Beschluß über die Grenzregelung

(1) Die Gemeinde setzt durch Beschluß die neuen Grenzen sowie die Geldleistungen fest und regelt in ihm, soweit es erforderlich ist, die Neuordnung von Dienstbarkeiten. Beteiligten, deren Rechte durch den Beschluß betroffen werden, ist vorher Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Der Beschluß muß nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sein.

(2) Der Beschluß ist allen Beteiligten zuzustellen, deren Rechte durch die Grenzregelung betroffen werden.

§ 83

Bekanntmachung und Rechtswirkungen der Grenzregelung

(1) Die Gemeinde hat ortsüblich bekanntzumachen, in welchem Zeitpunkt der Beschluß unanfechtbar geworden ist.

(2) Mit der Bekanntmachung wird der bisherige Rechtszustand durch den in dem Beschluß über die Grenzregelung vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt. Die Bekanntmachung schließt die Einweisung der neuen Eigentümer in den Besitz der zugeordneten Grundstücksteile ein.

(3) Soweit sich nicht aus einer Regelung nach § 80 Abs. 1 Satz 2 etwas anderes ergibt, geht das Eigentum an den ausgetauschten oder zugewiesenen Grundstücksteilen lastenfrei auf die neuen Eigentümer über. Unschädlichkeitszeugnisse sind nicht erforderlich. Die ausgetauschten oder zugewiesenen Grundstücksteile werden Bestandteil des Grundstücks, dem sie zugewiesen werden. Die dinglichen Rechte an diesem Grundstück erstrecken sich auf die zugewiesenen Grundstücksteile.

§ 84

Berichtigung der öffentlichen Bücher

(1) Die Gemeinde übersendet dem Grundbuchamt eine beglaubigte Abschrift des Beschlusses über die Grenzregelung, teilt den Zeitpunkt der Bekanntmachung nach § 83 Abs. 1 mit und ersucht das Grundbuchamt, die Rechtsänderungen in das Grundbuch einzutragen. § 74 Abs. 2 gilt entsprechend.

(2) Für die Kosten der Grenzregelung gelten die §§ 78 und 79 entsprechend.

FUNFTER TEIL**Enteignung**

Erster Abschnitt

Zulässigkeit der Enteignung

§ 85

Enteignungszweck

(1) Nach diesem Gesetz kann nur enteignet werden, um

1. entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Grundstück zu nutzen oder eine solche Nutzung vorzubereiten,
2. unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke, die nicht im Bereich eines Bebauungsplans, aber innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegen, insbesondere zur Schließung von Baulücken, entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen,
3. Grundstücke für die Entschädigung in Land zu beschaffen,
4. durch Enteignung entzogene Rechte durch neue Rechte zu ersetzen oder
5. in den in § 39 h Abs. 1 bezeichneten Gebieten ein Gebäude aus den in § 39 h Abs. 3 und 4 bezeichneten Gründen zu erhalten.

(2) Unberührt bleiben

1. die Vorschriften über die Enteignung zu anderen als den in Absatz 1 genannten Zwecken,
2. landesrechtliche Vorschriften über die Enteignung zu den in Absatz 1 Nr. 5 genannten Zwecken.

§ 86

Gegenstand der Enteignung

(1) Durch Enteignung können

1. das Eigentum an Grundstücken entzogen oder belastet werden;
2. andere Rechte an Grundstücken entzogen oder belastet werden;
3. Rechte entzogen werden, die zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung von Grundstücken berechtigen oder die den Verpflichteten in der Benutzung von Grundstücken beschränken;
4. soweit es in den Vorschriften dieses Teils vorgesehen ist, Rechtsverhältnisse begründet werden, die Rechte der in Nummer 3 bezeichneten Art gewähren.

(2) Auf das Zubehör eines Grundstücks sowie auf Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grundstück verbunden oder in ein Gebäude eingefügt sind, darf die Enteignung nur nach Maßgabe des § 92 Abs. 4 ausgedehnt werden.

(3) Die für die Entziehung oder Belastung des Eigentums an Grundstücken geltenden Vorschriften sind auf die Entziehung, Belastung oder Begründung der in Absatz 1 Nr. 2 bis 4 bezeichneten Rechte entsprechend anzuwenden.

§ 87

Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung

(1) Die Enteignung ist im einzelnen Fall nur zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann.

(2) Die Enteignung setzt voraus, daß der Antragsteller sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb des zu enteignenden Grundstücks zu angemessenen Bedingungen, unter den Voraussetzungen des § 100 Abs. 1 und 3 unter Angebot geeigneten anderen Landes, vergeblich bemüht hat. Der Antragsteller hat glaubhaft zu machen, daß das Grundstück innerhalb angemessener Frist zu dem vorgesehenen Zweck verwendet wird.

(3) Die Enteignung eines Grundstücks zu dem Zweck, es für die bauliche Nutzung vorzubereiten (§ 85 Abs. 1 Nr. 1) oder es der baulichen Nutzung zuzuführen (§ 85 Abs. 1 Nr. 2), darf nur zugunsten der Gemeinde erfolgen.

(4) Die Zulässigkeit der Enteignung wird durch die Vorschriften des Abschnitts 1 a des Dritten Teils nicht berührt.

§ 88

Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen

Wird die Enteignung eines Grundstücks von der Gemeinde zu den in § 85 Abs. 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Zwecken aus zwingenden städtebaulichen Gründen beantragt, so genügt anstelle des § 87 Abs. 2 der Nachweis, daß die Gemeinde sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb dieses Grundstücks zu angemessenen Bedingungen vergeblich bemüht hat.

§ 89

Veräußerungspflicht der Gemeinde

(1) Sind Grundstücke zur Vorbereitung der baulichen Nutzung oder, um sie der baulichen Nutzung zuzuführen, zugunsten der Gemeinde ohne Hergabe von entsprechendem Austauschland, Ersatzland oder ohne Begründung von Rechten der in § 101 Abs. 1 Nr. 1 bezeichneten Art enteignet oder aufgrund eines Übernahmeverlangens erworben worden, ist die Gemeinde verpflichtet, die Grundstücke zu veräußern, sobald der mit dem Erwerb des Grundstücks verfolgte Zweck verwirklicht werden kann. Von dieser Verpflichtung sind Grundstücke ausgenommen, die für öffentliche Zwecke oder für beabsichtigte städtebauliche Maßnahmen als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden.

(2) Die Grundstücke sind nach Maßgabe der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung an Bauwillige zu veräußern, die glaubhaft machen, daß sie die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, seinen Zielen und Zwecken nutzen werden. Dabei sind zunächst die früheren Eigentümer zu

berücksichtigen, und zwar in erster Linie diejenigen, denen kein sonstiges Grundeigentum oder nur Grundeigentum in geringem Umfang gehört.

(3) Die Gemeinde hat ihre Verpflichtung nach den Absätzen 1 und 2 gegenüber den zu berücksichtigenden Personen in der Weise zu erfüllen, daß sie

1. ihnen Eigentum an den Grundstücken überträgt oder ihnen einen Anspruch auf Erwerb von Grundstücken verschafft oder
2. für sie Erbbaurechte oder Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz begründet oder ihnen einen Anspruch auf Erwerb solcher Rechte verschafft oder
3. für sie sonstige dingliche Rechte begründet oder ihnen einen Anspruch auf Erwerb solcher Rechte verschafft oder
4. das Eigentum auf eine juristische Person überträgt, an der sie als Gesellschafter oder Mitglieder überwiegend beteiligt sind, oder
5. das Eigentum auf einen Immobilienfonds im Sinne des § 25 Abs. 5 des Städtebauförderungsgesetzes mit der Maßgabe überträgt, daß dieser ihnen Anteile anbietet.

Den Wünschen der nach Absatz 2 zu berücksichtigenden Personen ist in der Weise Rechnung zu tragen, daß Rechten nach einer vorangehenden Nummer in Satz 1 der Vorzug vor den in den nachfolgenden Nummern genannten Rechten zu geben ist. Kann die Gemeinde den Wünschen der Bewerber auf Zuteilung von Rechten nach Satz 1 Nr. 1 und 2 nach der Zahl der zur Verfügung stehenden Grundstücke nicht entsprechen, so hat die Gemeinde die Auswahl unter Berücksichtigung sozialer Gesichtspunkte zu treffen. Reicht die Zahl der zur Verfügung stehenden Grundstücke nicht aus, die Wünsche nach Gewährung von Rechten nach Satz 1 Nr. 1 und 2 voll zu berücksichtigen, so soll die Gemeinde unter diesen Rechten die Rechtsform wählen, bei der eine größere Zahl von zu berücksichtigenden Personen bedacht werden kann. Die Gemeinde kann von der sich aus den Sätzen 2 bis 4 ergebenden Rechtsform abweichen, wenn die Durchführung des Bebauungsplans dies erforderlich macht. Sollen nach den vorstehenden Grundsätzen Erbbaurechte für reine Wohnnutzung begründet werden, so soll die Gemeinde, wenn die Beteiligten nicht eine kürzere Dauer wünschen, die Erbbaurechte auf die Dauer von neunundneunzig Jahren begründen; bei Vorliegen besonderer Gründe kann die Begründung auch für eine kürzere Zeitdauer, in der Regel jedoch für nicht weniger als fünfundsiebzig Jahre erfolgen.

(4) Soweit Grundstücke oder Rechte nach Absatz 3 für eine Veräußerung zur Verfügung stehen, haben die in Absatz 2 Satz 2 bezeichneten Personen einen Anspruch nur auf den Erwerb oder die Verschaffung von Grundeigentum oder Rechten in Höhe des Bodenwerts des hergegebenen Grundstücks. Soweit der Bodenwert des hergegebenen Grundstücks dies nicht ermöglicht, das hergegebene Grundstück nach seiner Beschaffenheit für eine bauliche Nutzung jedoch in Betracht kam, soll den in Absatz 2 Satz 2 bezeichneten Personen der Er-

werb oder die Verschaffung eines Grundstücks oder eines Rechts nach Absatz 3 ermöglicht werden.

(5) Die Gemeinde kann Grundstücke oder Rechte nach Absatz 3 anderen als den in Absatz 2 bezeichneten Personen anbieten, wenn dies zur Erreichung der mit dem Bebauungsplan und den Sozialplänen verfolgten Ziele und Zwecke erforderlich ist. Kann die Gemeinde dadurch ihre Verpflichtungen gegenüber den in Absatz 2 Satz 2 bezeichneten Personen nicht erfüllen, hat sie im Rahmen ihrer Möglichkeiten dafür zu sorgen, daß diesen Personen andere Grundstücke oder Rechte nach Maßgabe des Absatzes 3 angeboten werden.

§ 90

Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land

(1) Die Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land (Ersatzland) ist zulässig, wenn

1. die Entschädigung eines Eigentümers nach § 100 in Land festzusetzen ist,
2. die Bereitstellung von Grundstücken, die im Rahmen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung als Ersatzland geeignet sind, weder aus dem Grundbesitz des Enteignungsbegünstigten noch aus dem Grundbesitz des Bundes, des Landes, einer Gemeinde (Gemeindeverband) oder einer juristischen Person des Privatrechts, an der der Bund, das Land oder eine Gemeinde (Gemeindeverband) allein oder gemeinsam überwiegend beteiligt sind, möglich und zumutbar ist sowie
3. von dem Enteignungsbegünstigten geeignete Grundstücke freihändig zu angemessenen Bedingungen, insbesondere, soweit ihm dies möglich und zumutbar ist, unter Angebot geeigneten anderen Landes aus dem eigenen Vermögen oder aus dem Besitzstand von juristischen Personen des Privatrechts, an deren Kapital er überwiegend beteiligt ist, nicht erworben werden können.

(2) Grundstücke unterliegen nicht der Enteignung zur Entschädigung in Land, wenn und soweit

1. der Eigentümer oder bei land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken auch der sonstige Nutzungsberechtigte auf das zu enteignende Grundstück mit seiner Berufs- oder Erwerbstätigkeit angewiesen und ihm im Interesse der Erhaltung der Wirtschaftlichkeit seines Betriebs die Abgabe nicht zuzumuten ist oder
2. die Grundstücke oder ihre Erträge unmittelbar öffentlichen Zwecken oder der Wohlfahrtspflege, dem Unterricht, der Forschung, der Kranken- und Gesundheitspflege, der Erziehung, der Körperertüchtigung oder den Aufgaben der Kirchen und anderer Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts sowie deren Einrichtungen dienen oder zu dienen bestimmt sind.

(3) Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile können Grundstük-

ke zur Entschädigung in Land nur enteignet werden, wenn sie land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden sollen.

(4) Die Enteignung zum Zweck der Entschädigung eines Eigentümers, dessen Grundstück zur Beschaffung von Ersatzland enteignet wird, ist unzulässig.

§ 91

Ersatz für entzogene Rechte

Die Enteignung zu dem Zweck, durch Enteignung entzogene Rechte durch neue Rechte zu ersetzen, ist nur zulässig, soweit der Ersatz in den Vorschriften des Zweiten Abschnitts vorgesehen ist. Für den Ersatz entzogener Rechte durch neue Rechte im Wege der Enteignung nach § 97 Abs. 2 Satz 3 gelten die in § 90 Abs. 1 und 2 für die Enteignung zur Entschädigung in Land getroffenen Vorschriften entsprechend.

§ 92

Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung

(1) Ein Grundstück darf nur in dem Umfang enteignet werden, in dem dies zur Verwirklichung des Enteignungszwecks erforderlich ist. Reicht eine Belastung des Grundstücks mit einem Recht zur Verwirklichung des Enteignungszwecks aus, so ist die Enteignung hierauf zu beschränken.

(2) Soll ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet werden, so kann der Eigentümer anstelle der Belastung die Entziehung des Eigentums verlangen. Soll ein Grundstück mit einem anderen Recht belastet werden, so kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums verlangen, wenn die Belastung mit dem dinglichen Recht für ihn unbillig ist.

(3) Soll ein Grundstück oder ein räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängender Grundbesitz nur zu einem Teil enteignet werden, so kann der Eigentümer die Ausdehnung der Enteignung auf das Restgrundstück oder den Restbesitz insoweit verlangen, als das Restgrundstück oder der Restbesitz nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden kann.

(4) Der Eigentümer kann verlangen, daß die Enteignung auf die in § 86 Abs. 2 bezeichneten Gegenstände ausgedehnt wird, wenn und soweit er sie infolge der Enteignung nicht mehr wirtschaftlich nutzen oder in anderer Weise angemessen verwerten kann.

(5) Ein Verlangen nach den Absätzen 2 bis 4 ist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Enteignungsbehörde bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung geltend zu machen.

Zweiter Abschnitt

Entschädigung

§ 93

Entschädigungsgrundsätze

(1) Für die Enteignung ist Entschädigung zu leisten.

(2) Die Entschädigung wird gewährt

1. für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust,
2. für andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile.

(3) Vermögensvorteile, die dem Entschädigungsberechtigten (§ 94) infolge der Enteignung entstehen, sind bei der Festsetzung der Entschädigung zu berücksichtigen. Hat bei der Entstehung eines Vermögensnachteils ein Verschulden des Entschädigungsberechtigten mitgewirkt, so gilt § 254 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.

(4) Für die Bemessung der Entschädigung ist der Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt maßgebend, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet. In den Fällen der vorzeitigen Besitzeinweisung ist der Zustand in dem Zeitpunkt maßgebend, in dem diese wirksam wird.

§ 94

Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter

(1) Entschädigung kann verlangen, wer in seinem Recht durch die Enteignung beeinträchtigt wird und dadurch einen Vermögensnachteil erleidet.

(2) Zur Leistung der Entschädigung ist der Enteignungsbegünstigte verpflichtet. Wird Ersatzland enteignet, so ist zur Entschädigung derjenige verpflichtet, der dieses Ersatzland für das zu enteignende Grundstück beschaffen muß.

§ 95

Entschädigung für den Rechtsverlust

(1) Die Entschädigung für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust bemißt sich nach dem Verkehrswert (§ 142) des zu enteignenden Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Enteignung. Maßgebend ist der Verkehrswert in dem Zeitpunkt, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet.

(2) Bei der Festsetzung der Entschädigung bleiben unberücksichtigt

1. Wertsteigerungen eines Grundstücks, die in der Aussicht auf eine Änderung der zulässigen Nutzung eingetreten sind, wenn die Änderung nicht in absehbarer Zeit zu erwarten ist;
2. Wertänderungen, die infolge der bevorstehenden Enteignung eingetreten sind;
3. Werterhöhungen, die nach dem Zeitpunkt eingetreten sind, in dem der Eigentümer zur Vermeidung der Enteignung ein Kauf- oder Tauschangebot des Antragstellers mit angemessenen Bedingungen (§ 87 Abs. 2 Satz 1 und § 88) hätte annehmen können, es sei denn, daß der Eigentümer Kapital oder Arbeit für sie aufgewendet hat;
4. wertsteigernde Veränderungen, die während einer Veränderungssperre ohne Genehmigung der Baugenehmigungsbehörde vorgenommen worden sind;

5. wertsteigernde Veränderungen, die nach Einleitung des Enteignungsverfahrens ohne behördliche Anordnung oder Zustimmung der Enteignungsbehörde vorgenommen worden sind;
6. Vereinbarungen, soweit sie von üblichen Vereinbarungen auffällig abweichen und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß sie getroffen worden sind, um eine höhere Entschädigungsleistung zu erlangen;
7. Bodenwerte, die nicht zu berücksichtigen wären, wenn der Eigentümer eine Entschädigung in den Fällen der §§ 40 und 42 bis 44 geltend machen würde.

(3) Für bauliche Anlagen, deren Abbruch jederzeit aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften entschädigungslos gefordert werden kann, ist eine Entschädigung nur zu gewähren, wenn es aus Gründen der Billigkeit geboten ist. Kann der Abbruch entschädigungslos erst nach Ablauf einer Frist gefordert werden, so ist die Entschädigung nach dem Verhältnis der restlichen zu der gesamten Frist zu bemessen.

(4) Wird der Wert des Eigentums an dem Grundstück durch Rechte Dritter gemindert, die an dem Grundstück aufrechterhalten, an einem anderen Grundstück neu begründet oder gesondert entschädigt werden, so ist dies bei der Festsetzung der Entschädigung für den Rechtsverlust zu berücksichtigen.

§ 96

Entschädigung für andere Vermögensnachteile

(1) Wegen anderer durch die Enteignung eintretender Vermögensnachteile ist eine Entschädigung nur zu gewähren, wenn und soweit diese Vermögensnachteile nicht bei der Bemessung der Entschädigung für den Rechtsverlust berücksichtigt sind. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten festzusetzen, insbesondere für

1. den vorübergehenden oder dauernden Verlust, den der bisherige Eigentümer in seiner Berufstätigkeit, seiner Erwerbstätigkeit oder in Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben erleidet, jedoch nur bis zu dem Betrag des Aufwands, der erforderlich ist, um ein anderes Grundstück in der gleichen Weise wie das zu enteignende Grundstück zu nutzen;
2. die Wertminderung, die durch die Enteignung eines Grundstücksteils oder eines Teils eines räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängenden Grundbesitzes bei dem anderen Teil oder durch Enteignung des Rechts an einem Grundstück bei einem anderen Grundstück entsteht, soweit die Wertminderung nicht schon bei der Festsetzung der Entschädigung nach Nummer 1 berücksichtigt ist;
3. die notwendigen Aufwendungen für einen durch die Enteignung erforderlich werdenden Umzug.

(2) Im Falle des Absatzes 1 Nr. 2 ist § 95 Abs. 2 Nr. 3 anzuwenden.

§ 97

Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten

(1) Rechte an dem zu enteignenden Grundstück sowie persönliche Rechte, die zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigen oder den Verpflichteten in der Benutzung des Grundstücks beschränken, können aufrechterhalten werden, soweit dies mit dem Enteignungszweck vereinbar ist.

(2) Als Ersatz für ein Recht an einem Grundstück, das nicht aufrechterhalten wird, kann mit Zustimmung des Rechtsinhabers das Ersatzland oder ein anderes Grundstück des Enteignungsbegünstigten mit einem gleichen Recht belastet werden. Als Ersatz für ein persönliches Recht, das nicht aufrechterhalten wird, kann mit Zustimmung des Rechtsinhabers ein Rechtsverhältnis begründet werden, das ein Recht gleicher Art in bezug auf das Ersatzland oder auf ein anderes Grundstück des Enteignungsbegünstigten gewährt. Als Ersatz für dingliche oder persönliche Rechte eines öffentlichen Verkehrsunternehmens oder eines Trägers der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme oder Wasser, der auf diese zur Erfüllung seiner wesensgemäßen Aufgaben angewiesen ist, sind auf seinen Antrag Rechte gleicher Art zu begründen; soweit dazu Grundstücke des Enteignungsbegünstigten nicht geeignet sind, können zu diesem Zweck auch andere Grundstücke in Anspruch genommen werden. Anträge nach Satz 3 müssen vor Beginn der mündlichen Verhandlung schriftlich oder zur Niederschrift der Enteignungsbehörde gestellt werden.

(3) Soweit Rechte nicht aufrechterhalten oder nicht durch neue Rechte ersetzt werden, sind bei der Enteignung eines Grundstücks gesondert zu entschädigen

1. Erbbauberechtigte, Altenteilsberechtigte sowie Inhaber von Dienstbarkeiten und Erwerbsrechten an dem Grundstück,
2. Inhaber von persönlichen Rechten, die zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigen, wenn der Berechtigte im Besitz des Grundstücks ist,
3. Inhaber von persönlichen Rechten, die zum Erwerb des Grundstücks berechtigen oder den Verpflichteten in der Nutzung des Grundstücks beschränken.

(4) Berechtigte, deren Rechte nicht aufrechterhalten, nicht durch neue Rechte ersetzt und nicht gesondert entschädigt werden, haben bei der Enteignung eines Grundstücks Anspruch auf Ersatz des Werts ihres Rechts aus der Geldentschädigung für das Eigentum an dem Grundstück, soweit sich ihr Recht auf dieses erstreckt. Das gilt entsprechend für die Geldentschädigungen, die für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust in anderen Fällen oder nach § 96 Abs. 1 Nr. 2 festgesetzt werden.

§ 98

Schuldübergang

(1) Haftet bei einer Hypothek, die aufrechterhalten oder durch ein neues Recht an einem anderen

Grundstück ersetzt wird, der von der Enteignung Betroffene zugleich persönlich, so übernimmt der Enteignungsbegünstigte die Schuld in Höhe der Hypothek. Die §§ 415 und 416 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gelten entsprechend; als Veräußerer im Sinne des § 416 ist der von der Enteignung Betroffene anzusehen.

(2) Das gleiche gilt, wenn bei einer Grundschuld oder Rentenschuld, die aufrechterhalten oder durch ein neues Recht an einem anderen Grundstück ersetzt wird, der von der Enteignung Betroffene zugleich persönlich haftet, sofern er spätestens in dem nach § 109 anzuberaumenden Termin die gegen ihn bestehende Forderung unter Angabe ihres Betrags und Grunds angemeldet und auf Verlangen der Enteignungsbehörde oder eines Beteiligten glaubhaft gemacht hat.

§ 99

Entschädigung in Geld

(1) Die Entschädigung ist in einem einmaligen Betrag zu leisten, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt. Auf Antrag des Eigentümers kann die Entschädigung in wiederkehrenden Leistungen festgesetzt werden, wenn dies den übrigen Beteiligten zuzumuten ist.

(2) Für die Belastung eines Grundstücks mit einem Erbbaurecht ist die Entschädigung in einem Erbbauzins zu leisten.

(3) Einmalige Entschädigungsbeträge sind mit 2 vom Hundert über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank jährlich von dem Zeitpunkt an zu verzinsen, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet. Im Falle der vorzeitigen Besitzeinweisung ist der Zeitpunkt maßgebend, in dem diese wirksam wird.

§ 100

Entschädigung in Land

(1) Die Entschädigung ist auf Antrag des Eigentümers in geeignetem Ersatzland festzusetzen, wenn er zur Sicherung seiner Berufstätigkeit, seiner Erwerbstätigkeit oder zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben auf Ersatzland angewiesen ist und

1. der Enteignungsbegünstigte über als Ersatzland geeignete Grundstücke verfügt, auf die er nicht mit seiner Berufstätigkeit, seiner Erwerbstätigkeit oder zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben angewiesen ist, oder
2. der Enteignungsbegünstigte geeignetes Ersatzland nach pflichtmäßigem Ermessen der Enteignungsbehörde freihändig zu angemessenen Bedingungen beschaffen kann oder
3. geeignetes Ersatzland durch Enteignung nach § 90 beschafft werden kann.

(2) Wird die Entschädigung in Ersatzland festgesetzt, so sind auch der Verwendungszweck des Ersatzlands und die Frist, in der das Grundstück zu dem vorgesehenen Zweck zu verwenden ist, zu bezeichnen. Die §§ 102 und 103 gelten entsprechend.

(3) Unter den Voraussetzungen der Nummern 1 bis 3 des Absatzes 1 ist die Entschädigung auf Antrag des Eigentümers auch dann in geeignetem Ersatzland festzusetzen, wenn ein Grundstück enteignet werden soll, das mit einem Eigenheim oder einer Kleinsiedlung bebaut ist. Dies gilt nicht, wenn nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften der Abbruch des Gebäudes jederzeit entschädigungslos gefordert werden kann.

(4) Die Entschädigung kann auf Antrag des Enteigneten oder Enteignungsbegünstigten ganz oder teilweise in Ersatzland festgesetzt werden, wenn diese Art der Entschädigung nach pflichtmäßigem Ermessen der Enteignungsbehörde unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten billig ist und bei dem Enteignungsbegünstigten die in Absatz 1 Nr. 1 oder 2 genannten Voraussetzungen vorliegen.

(5) Für die Bewertung des Ersatzlands gilt § 95 entsprechend. Hierbei kann eine Werterhöhung berücksichtigt werden, die das übrige Grundvermögen des von der Enteignung Betroffenen durch den Erwerb des Ersatzlands über dessen Wert nach Satz 1 hinaus erfährt. Hat das Ersatzland einen geringeren Wert als das zu enteignende Grundstück, so ist eine dem Wertunterschied entsprechende zusätzliche Geldentschädigung festzusetzen. Hat das Ersatzland einen höheren Wert als das zu enteignende Grundstück, so ist festzusetzen, daß der Entschädigungsberechtigte an den durch die Enteignung Begünstigten eine dem Wertunterschied entsprechende Ausgleichszahlung zu leisten hat. Die Ausgleichszahlung wird mit dem nach § 117 Abs. 5 Satz 1 in der Ausführungsanordnung festgesetzten Tag fällig.

(6) Wird die Entschädigung in Land festgesetzt, so sollen dingliche oder persönliche Rechte, soweit sie nicht an dem zu enteignenden Grundstück aufrechterhalten werden, auf Antrag des Rechtsinhabers ganz oder teilweise nach Maßgabe des § 97 Abs. 2 ersetzt werden. Soweit dies nicht möglich ist oder nicht ausreicht, sind die Inhaber der Rechte gesondert in Geld zu entschädigen; dies gilt für die in § 97 Abs. 4 bezeichneten Berechtigten nur, soweit ihre Rechte nicht durch eine dem Eigentümer nach Absatz 5 zu gewährende zusätzliche Geldentschädigung gedeckt werden.

(7) Anträge nach den Absätzen 1, 3, 4 und 6 sind schriftlich oder zur Niederschrift der Enteignungsbehörde zu stellen, und zwar in den Fällen der Absätze 1, 3 und 4 vor Beginn und im Falle des Absatzes 6 bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung (§ 109).

(8) Sind Miteigentum, grundstücksgleiche Rechte oder Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz ebenso zur Sicherung der Berufs- oder Erwerbstätigkeit des Berechtigten oder zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben geeignet, so können dem Eigentümer diese Rechte anstelle des Ersatzlands angeboten werden. Der Eigentümer ist in Geld abzufinden, wenn er die ihm nach Satz 1 angebotene Entschädigung ablehnt. § 101 bleibt unberührt.

(9) Hat der Eigentümer nach Absatz 1 einen Anspruch auf Ersatzland und beschafft er sich mit Zustimmung des Enteignungsbegünstigten außerhalb des Enteignungsverfahrens Ersatzland oder die in Absatz 8 bezeichneten Rechte selbst, so hat er gegen den Enteignungsbegünstigten einen Anspruch auf Erstattung der erforderlichen Aufwendungen. Der Enteignungsbegünstigte ist nur insoweit zur Erstattung verpflichtet, als er selbst Aufwendungen erspart. Kommt eine Einigung über die Erstattung nicht zustande, so entscheidet die Enteignungsbehörde; für den Bescheid gilt § 122 entsprechend.

§ 101

Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte

(1) Der Eigentümer eines zu enteignenden Grundstücks kann auf seinen Antrag, wenn dies unter Abwägung der Belange der Beteiligten billig ist, ganz oder teilweise entschädigt werden

1. durch Bestellung oder Übertragung von Miteigentum an einem Grundstück, grundstücksgleichen Rechten, Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz, sonstigen dinglichen Rechten an dem zu enteignenden Grundstück oder an einem anderen Grundstück des Enteignungsbegünstigten sowie durch Immobilienfondsanteile im Sinne des § 25 Abs. 5 des Städtebauförderungsgesetzes oder
2. durch Übertragung von Eigentum an einem bebauten Grundstück des Enteignungsbegünstigten oder
3. durch Übertragung von Eigentum an einem Grundstück des Enteignungsbegünstigten, das mit einem Eigenheim oder einer Kleinsiedlung bebaut werden soll.

Bei Wertunterschieden zwischen den Rechten nach Satz 1 und dem zu enteignenden Grundstück gilt § 100 Abs. 5 entsprechend.

(2) Der Antrag nach Absatz 1 muß bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung schriftlich oder zur Niederschrift der Enteignungsbehörde gestellt werden.

§ 102

Rückenteignung

(1) Der enteignete frühere Eigentümer kann verlangen, daß das enteignete Grundstück zu seinen Gunsten wieder enteignet wird (Rückenteignung), wenn und soweit

1. der durch die Enteignung Begünstigte oder sein Rechtsnachfolger das Grundstück nicht innerhalb der festgesetzten Fristen (§ 113 Abs. 2 Nr. 3 und § 114) zu dem Enteignungszweck verwendet oder den Enteignungszweck vor Ablauf der Frist aufgegeben hat oder
2. die Gemeinde ihre Verpflichtung zur Ubereignung nach § 89 nicht erfüllt hat.

(2) Die Rückenteignung kann nicht verlangt werden, wenn

1. der Enteignete selbst das Grundstück im Wege der Enteignung nach den Vorschriften dieses

Gesetzes oder des Baulandbeschaffungsgesetzes erworben hatte oder

2. ein Verfahren zur Enteignung des Grundstücks nach diesem Gesetz zugunsten eines anderen Bauwilligen eingeleitet worden ist und der enteignete frühere Eigentümer nicht glaubhaft macht, daß er das Grundstück binnen angemessener Frist zu dem vorgesehenen Zweck verwenden wird.

(3) Der Antrag auf Rückenteignung ist binnen zwei Jahren seit Entstehung des Anspruchs bei der zuständigen Enteignungsbehörde einzureichen. § 203 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend. Der Antrag ist nicht mehr zulässig, wenn in den Fällen des Absatzes 1 mit der zweckgerechten Verwendung begonnen oder die Veräußerung oder Ausgabe des Grundstücks in Erbbaurecht vor Eingang des Antrags bei der Enteignungsbehörde eingeleitet worden ist.

(4) Die Enteignungsbehörde kann die Rückenteignung ablehnen, wenn das Grundstück erheblich verändert oder ganz oder überwiegend Entschädigung in Land gewährt worden ist.

(5) Der frühere Inhaber eines Rechts, das durch Enteignung nach den Vorschriften dieses Gesetzes aufgehoben ist, kann unter den in Absatz 1 bezeichneten Voraussetzungen verlangen, daß ein gleiches Recht an dem früher belasteten Grundstück zu seinen Gunsten durch Enteignung wieder begründet wird. Die Vorschriften über die Rückenteignung gelten entsprechend.

(6) Für das Verfahren gelten die §§ 104, 105 und 107 bis 122 entsprechend.

§ 103

Entschädigung für die Rückenteignung

Wird dem Antrag auf Rückenteignung stattgegeben, so hat der Antragsteller dem von der Rückenteignung Betroffenen Entschädigung für den Rechtsverlust zu leisten. § 93 Abs. 2 Nr. 2 ist nicht anzuwenden. Ist dem Antragsteller bei der ersten Enteignung eine Entschädigung für andere Vermögensnachteile gewährt worden, so hat er diese Entschädigung insoweit zurückzugewähren, als die Nachteile aufgrund der Rückenteignung entfallen. Die dem Eigentümer zu gewährende Entschädigung darf den bei der ersten Enteignung zugrunde gelegten Verkehrswert des Grundstücks nicht übersteigen, jedoch sind Aufwendungen zu berücksichtigen, die zu einer Werterhöhung des Grundstücks geführt haben. Im übrigen gelten die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt entsprechend.

Dritter Abschnitt

Enteignungsverfahren

§ 104

Enteignungsbehörde

(1) Die Enteignung wird von der höheren Verwaltungsbehörde durchgeführt (Enteignungsbehörde).

(2) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß an den Entscheidungen der Enteignungsbehörde ehrenamtliche Beisitzer mitzuwirken haben.

§ 105

Enteignungsantrag

Der Enteignungsantrag ist bei der Gemeinde, in deren Gemarkung das zu enteignende Grundstück liegt, einzureichen. Die Gemeinde legt ihn mit ihrer Stellungnahme binnen eines Monats der Enteignungsbehörde vor.

§ 106

Zustimmung der Obersten Landesbehörde

(gestrichen)

§ 107

Beteiligte

(1) In dem Enteignungsverfahren sind Beteiligte

1. der Antragsteller,
2. der Eigentümer und diejenigen, für die ein Recht an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht im Grundbuch eingetragen oder durch Eintragung gesichert ist,
3. Inhaber eines nicht im Grundbuch eingetragenen Rechts an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, eines Anspruchs mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder eines persönlichen Rechts, das zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigt oder die Benutzung des Grundstücks beschränkt,
4. wenn Ersatzland bereitgestellt wird, der Eigentümer und die Inhaber der in den Nummern 2 und 3 genannten Rechte hinsichtlich des Ersatzlands,
5. die Eigentümer der Grundstücke, die durch eine Enteignung nach § 91 betroffen werden, und
6. die Gemeinde.

(2) Die in Absatz 1 Nr. 3 bezeichneten Personen werden in dem Zeitpunkt Beteiligte, in dem die Anmeldung ihres Rechts der Enteignungsbehörde zugeht. Die Anmeldung kann spätestens in der letzten mündlichen Verhandlung mit den Beteiligten erfolgen.

(3) Bestehen Zweifel an einem angemeldeten Recht, so hat die Enteignungsbehörde dem Anmeldenden unverzüglich eine Frist zur Glaubhaftmachung seines Rechts zu setzen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist ist er bis zur Glaubhaftmachung seines Rechts nicht mehr zu beteiligen.

(4) Der im Grundbuch eingetragene Gläubiger einer Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld, für die ein Brief erteilt ist, sowie jeder seiner Rechtsnachfolger hat auf Verlangen der Enteignungsbehörde eine Erklärung darüber abzugeben, ob ein anderer die Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld oder ein Recht daran erworben hat; die Person eines Erwerbers hat er dabei zu bezeichnen. § 150 Abs. 2 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.

§ 108

Vorbereitung der mündlichen Verhandlung

(1) Das Enteignungsverfahren soll beschleunigt durchgeführt werden. Die Enteignungsbehörde soll schon vor der mündlichen Verhandlung alle Anordnungen treffen, die erforderlich sind, um das Verfahren tunlichst in einem Verhandlungstermin zu erledigen. Sie hat den gesamten Sachverhalt, soweit er für das Enteignungsverfahren von Bedeutung ist, zu ermitteln und dem Eigentümer, dem Antragsteller sowie den Behörden, für deren Geschäftsbereich die Enteignung von Bedeutung ist, Gelegenheit zur Äußerung zu geben. Bei der Ermittlung des Sachverhalts hat die Enteignungsbehörde ein Gutachten des Gutachterausschusses (§ 137) einzuholen, wenn Eigentum entzogen oder ein Erbbaurecht bestellt werden soll.

(2) Die Enteignungsbehörde hat die Landwirtschaftsbehörde zu hören, wenn landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans liegen, zur Entschädigung in Land enteignet werden sollen.

(3) Enteignungsverfahren können miteinander verbunden werden. Sie sind zu verbinden, wenn die Gemeinde es beantragt. Verbundene Enteignungsverfahren können wieder getrennt werden.

§ 109

Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung

(1) Das Enteignungsverfahren wird durch Anberaumung eines Termins zu einer mündlichen Verhandlung mit den Beteiligten eingeleitet. Zu der mündlichen Verhandlung sind der Antragsteller, der Eigentümer des betroffenen Grundstücks, die sonstigen aus dem Grundbuch ersichtlichen Beteiligten und die Gemeinde zu laden. Die Ladung ist zuzustellen. Die Ladungsfrist beträgt einen Monat.

(2) Das Enteignungsverfahren zugunsten der Gemeinde kann bereits eingeleitet werden, wenn

1. der Entwurf des Bebauungsplans nach § 2 a Abs. 6 ausgelegt hat und
2. mit den Beteiligten die Verhandlungen nach § 87 Abs. 2 geführt und die von ihnen gegen den Entwurf des Bebauungsplans fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen erörtert worden sind. Die Gemeinde kann in demselben Termin die Verhandlungen nach § 87 Abs. 2 führen und die Bedenken und Anregungen erörtern.

Das Verfahren ist so zu fördern, daß der Enteignungsbeschluß ergehen kann, sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist. Eine Einigung nach § 110 oder 111 kann auch vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans erfolgen.

(3) Die Ladung muß enthalten

1. die Bezeichnung des Antragstellers und des betroffenen Grundstücks,

2. den wesentlichen Inhalt des Enteignungsantrags mit dem Hinweis, daß der Antrag mit den ihm beigefügten Unterlagen bei der Enteignungsbehörde eingesehen werden kann,
3. die Aufforderung, etwaige Einwendungen gegen den Enteignungsantrag möglichst vor der mündlichen Verhandlung bei der Enteignungsbehörde schriftlich einzureichen oder zur Niederschrift zu erklären, und
4. den Hinweis, daß auch bei Nichterscheinen über den Enteignungsantrag und andere im Verfahren zu erledigende Anträge entschieden werden kann.

(4) Die Ladung von Personen, deren Beteiligung auf einem Antrag auf Entschädigung in Land beruht, muß außer dem in Absatz 3 vorgeschriebenen Inhalt auch die Bezeichnung des Eigentümers, dessen Entschädigung in Land beantragt ist, und des Grundstücks, für das die Entschädigung in Land gewährt werden soll, enthalten.

(5) Die Einleitung des Enteignungsverfahrens ist unter Bezeichnung des betroffenen Grundstücks und des im Grundbuch als Eigentümer Eingetragenen sowie des ersten Termins der mündlichen Verhandlung mit den Beteiligten in ortsüblicher Weise in der Gemeinde öffentlich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung sind alle Beteiligten aufzufordern, ihre Rechte spätestens in der mündlichen Verhandlung wahrzunehmen mit dem Hinweis, daß auch bei Nichterscheinen über den Enteignungsantrag und andere im Verfahren zu erledigende Anträge entschieden werden kann.

(6) Die Enteignungsbehörde teilt dem Grundbuchamt die Einleitung des Enteignungsverfahrens mit. Das Grundbuchamt hat die Enteignungsbehörde von allen Eintragungen zu benachrichtigen, die nach dem Zeitpunkt der Einleitung des Enteignungsverfahrens im Grundbuch des betroffenen Grundstücks vorgenommen sind und vorgenommen werden.

(7) Ist im Grundbuch die Anordnung der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung eingetragen, so gibt die Enteignungsbehörde dem Vollstreckungsgericht von der Einleitung des Enteignungsverfahrens Kenntnis, soweit dieses das Grundstück betrifft, das Gegenstand des Vollstreckungsverfahrens ist.

§ 109 a

Genehmigungspflicht

(1) Von der Bekanntmachung über die Einleitung des Enteignungsverfahrens an bedürfen die in § 51 bezeichneten Rechtsvorgänge, Vorhaben und Teilungen der schriftlichen Genehmigung der Enteignungsbehörde.

(2) Die Enteignungsbehörde darf die Genehmigung nur versagen, wenn Grund zu der Annahme besteht, daß der Rechtsvorgang, das Vorhaben oder die Teilung die Verwirklichung des Enteignungszwecks unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde.

(3) Sind Rechtsvorgänge oder Vorhaben nach Absatz 1 vor der Bekanntmachung zu erwarten, kann

die Enteignungsbehörde anordnen, daß die Genehmigungspflicht nach Absatz 1 bereits zu einem früheren Zeitpunkt eintritt. Die Anordnung ist in ortsüblicher Weise bekanntzumachen und dem Grundbuchamt mitzuteilen.

(4) § 51 Abs. 2 und § 116 Abs. 6 gelten entsprechend.

§ 110

Einigung

(1) Die Enteignungsbehörde hat auf eine Einigung zwischen den Beteiligten hinzuwirken.

(2) Einigen sich die Beteiligten, so hat die Enteignungsbehörde eine Niederschrift über die Einigung aufzunehmen. Die Niederschrift muß den Erfordernissen des § 113 Abs. 2 entsprechen. Sie ist von den Beteiligten zu unterschreiben. Ein Bevollmächtigter des Eigentümers bedarf einer öffentlich beglaubigten Vollmacht.

(3) Die beurkundete Einigung steht einem nicht mehr anfechtbaren Enteignungsbeschluß gleich. § 113 Abs. 5 ist entsprechend anzuwenden.

§ 111

Teileinigung

Einigen sich die Beteiligten nur über den Übergang oder die Belastung des Eigentums an dem zu enteignenden Grundstück, jedoch nicht über die Höhe der Entschädigung, so ist § 110 Abs. 2 und 3 entsprechend anzuwenden. Die Enteignungsbehörde hat anzuordnen, daß dem Berechtigten eine Vorauszahlung in Höhe der zu erwartenden Entschädigung zu leisten ist, soweit sich aus der Einigung nichts anderes ergibt. Im übrigen nimmt das Enteignungsverfahren seinen Fortgang.

§ 112

Entscheidung der Enteignungsbehörde

(1) Soweit eine Einigung nicht zustande kommt, entscheidet die Enteignungsbehörde aufgrund der mündlichen Verhandlung durch Beschluß über den Enteignungsantrag, die übrigen gestellten Anträge sowie über die erhobenen Einwendungen.

(2) Auf Antrag eines Beteiligten hat die Enteignungsbehörde vorab über den Übergang oder die Belastung des Eigentums an dem zu enteignenden Grundstück oder über sonstige durch die Enteignung zu bewirkende Rechtsänderungen zu entscheiden. In diesem Fall hat die Enteignungsbehörde anzuordnen, daß dem Berechtigten eine Vorauszahlung in Höhe der zu erwartenden Entschädigung zu leisten ist.

(3) Gibt die Enteignungsbehörde dem Enteignungsantrag statt, so entscheidet sie zugleich

1. darüber, welche Rechte der in § 97 bezeichneten Berechtigten an dem Gegenstand der Enteignung aufrechterhalten bleiben,
2. darüber, mit welchen Rechten der Gegenstand der Enteignung, das Ersatzland oder ein anderes Grundstück belastet werden,

3. darüber, welche Rechtsverhältnisse begründet werden, die Rechte der in § 86 Abs. 1 Nr. 3 und 4 bezeichneten Art gewähren,
4. im Falle der Entschädigung in Ersatzland über den Eigentumsübergang oder die Enteignung des Ersatzlands.

§ 113

Enteignungsbeschluß

(1) Der Beschluß der Enteignungsbehörde ist zu begründen und den Beteiligten zuzustellen. Der Beschluß ist mit einer Belehrung über Zulässigkeit, Form und Frist des Antrags auf gerichtliche Entscheidung (§ 157) zu versehen.

(2) Gibt die Enteignungsbehörde dem Enteignungsantrag statt, so muß der Beschluß (Enteignungsbeschluß) bezeichnen

1. die von der Enteignung Betroffenen und den Enteignungsbegünstigten;
2. die sonstigen Beteiligten;
3. den Enteignungszweck und die Frist, innerhalb der das Grundstück zu dem vorgesehenen Zweck zu verwenden ist;
4. den Gegenstand der Enteignung, und zwar
 - a) wenn das Eigentum an einem Grundstück Gegenstand der Enteignung ist, das Grundstück nach Größe, grundbuchmäßiger, katastermäßiger und sonst üblicher Bezeichnung; im Falle der Enteignung eines Grundstücksteils ist zu seiner Bezeichnung auf Vermessungsschriften (Vermessungsrisse und -karten) Bezug zu nehmen, die von einer zu Fortführungsvermessungen befugten Stelle oder von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gefertigt sind,
 - b) wenn ein anderes Recht an einem Grundstück Gegenstand einer selbständigen Enteignung ist, dieses Recht nach Inhalt und grundbuchmäßiger Bezeichnung,
 - c) wenn ein persönliches Recht, das zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung von Grundstücken berechtigt oder den Verpflichteten in der Nutzung von Grundstücken beschränkt, Gegenstand einer selbständigen Enteignung ist, dieses Recht nach seinem Inhalt und dem Grund seines Bestehens,
 - d) die in § 86 Abs. 2 bezeichneten Gegenstände, wenn die Enteignung auf diese ausgedehnt wird;
5. bei der Belastung eines Grundstücks mit einem Recht die Art, den Inhalt, soweit er durch Vertrag bestimmt werden kann, sowie den Rang des Rechts, den Berechtigten und das Grundstück;
6. bei der Begründung eines Rechts der in Nummer 4 Buchstabe c bezeichneten Art den Inhalt des Rechtsverhältnisses und die daran Beteiligten;
7. die Eigentums- und sonstigen Rechtsverhältnisse vor und nach der Enteignung;
8. die Art und Höhe der Entschädigungen und die Höhe der Ausgleichszahlungen nach § 100 Abs. 5 Satz 4 und § 101 Abs. 1 Satz 2 mit der Angabe,

von wem und an wen sie zu leisten sind; Geldentschädigungen, aus denen andere von der Enteignung Betroffene nach § 97 Abs. 4 zu entschädigen sind, müssen von den sonstigen Geldentschädigungen getrennt ausgewiesen werden;

9. bei der Entschädigung in Land das Grundstück in der in Nummer 4 Buchstabe a bezeichneten Weise.

(3) In den Fällen der §§ 111 und 112 Abs. 2 ist der Enteignungsbeschluß entsprechend zu beschränken.

(4) Kann ein Grundstücksteil noch nicht entsprechend Absatz 2 Nr. 4 Buchstabe a bezeichnet werden, so kann der Enteignungsbeschluß ihn aufgrund fester Merkmale in der Natur oder durch Bezugnahme auf die Eintragung in einen Lageplan bezeichnen. Wenn das Ergebnis der Vermessung vorliegt, ist der Enteignungsbeschluß durch einen Nachtragsbeschluß anzupassen.

(5) Ist im Grundbuch die Anordnung der Zwangsversteigerung oder der Zwangsverwaltung eingetragen, so gibt die Enteignungsbehörde dem Vollstreckungsgericht von dem Enteignungsbeschluß Kenntnis, wenn dem Enteignungsantrag stattgegeben worden ist.

§ 114

Lauf der Verwendungsfrist

(1) Die Frist, innerhalb der der Enteignungszweck nach § 113 Abs. 2 Nr. 3 zu verwirklichen ist, beginnt mit dem Eintritt der Rechtsänderung.

(2) Die Enteignungsbehörde kann diese Frist vor ihrem Ablauf auf Antrag verlängern, wenn

1. der Enteignungsbegünstigte nachweist, daß er den Enteignungszweck ohne Verschulden innerhalb der festgesetzten Frist nicht erfüllen kann, oder
2. vor Ablauf der Frist eine Gesamtrechtsnachfolge eintritt und der Rechtsnachfolger nachweist, daß er den Enteignungszweck innerhalb der festgesetzten Frist nicht erfüllen kann.

Der enteignete frühere Eigentümer ist vor der Entscheidung über die Verlängerung zu hören.

§ 115

Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte

(1) Soll die Entschädigung des Eigentümers eines zu enteignenden Grundstücks nach § 101 festgesetzt werden und ist die Bestellung, Übertragung oder die Bewertung eines der dort bezeichneten Rechte im Zeitpunkt des Erlasses des Enteignungsbeschlusses noch nicht möglich, so kann die Enteignungsbehörde, wenn es der Eigentümer unter Bezeichnung eines Rechts beantragt, im Enteignungsbeschluß neben der Festsetzung der Entschädigung in Geld dem Enteignungsbegünstigten aufgeben, binnen einer bestimmten Frist dem von der Enteignung Betroffenen ein Recht der bezeichneten Art zu angemessenen Bedingungen anzubieten.

(2) Bietet der Enteignungsbegünstigte binnen der bestimmten Frist ein Recht der bezeichneten Art nicht an oder einigt er sich mit dem von der Enteignung Betroffenen nicht, so wird ihm ein solches Recht auf Antrag zugunsten des von der Enteignung Betroffenen durch Enteignung entzogen. Die Enteignungsbehörde setzt den Inhalt des Rechts fest, soweit dessen Inhalt durch Vereinbarung bestimmt werden kann. Die Vorschriften dieses Teils über das Verfahren und die Entschädigung sind entsprechend anzuwenden.

(3) Der Antrag nach Absatz 2 kann nur innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der bestimmten Frist gestellt werden.

§ 116

Vorzeitige Besitzeinweisung

(1) Ist die sofortige Ausführung der beabsichtigten Maßnahme aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit dringend geboten, so kann die Enteignungsbehörde den Antragsteller auf Antrag durch Beschluß in den Besitz des von dem Enteignungsverfahren betroffenen Grundstücks einweisen. Die Besitzeinweisung ist nur zulässig, wenn über sie in einer mündlichen Verhandlung verhandelt worden ist. Der Beschluß über die Besitzeinweisung ist dem Antragsteller, dem Eigentümer und dem unmittelbaren Besitzer zuzustellen. Die Besitzeinweisung wird in dem von der Enteignungsbehörde bezeichneten Zeitpunkt wirksam. Auf Antrag des unmittelbaren Besitzers ist dieser Zeitpunkt auf mindestens zwei Wochen nach Zustellung der Anordnung über die vorzeitige Besitzeinweisung an ihn festzusetzen.

(2) Die Enteignungsbehörde kann die vorzeitige Besitzeinweisung von der Leistung einer Sicherheit in Höhe der voraussichtlichen Entschädigung und von der vorherigen Erfüllung anderer Bedingungen abhängig machen. Auf Antrag des Inhabers eines Rechts, das zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigt, ist die Einweisung von der Leistung einer Sicherheit in Höhe der ihm voraussichtlich zu gewährenden Entschädigung abhängig zu machen. Die Anordnung ist dem Antragsteller, dem Besitzer und dem Eigentümer zuzustellen.

(3) Durch die Besitzeinweisung wird dem Besitzer der Besitz entzogen und der Eingewiesene Besitzer. Der Eingewiesene darf auf dem Grundstück das von ihm im Enteignungsantrag bezeichnete Bauvorhaben ausführen und die dafür erforderlichen Maßnahmen treffen.

(4) Der Eingewiesene hat für die durch die vorzeitige Besitzeinweisung entstehenden Vermögensnachteile Entschädigung zu leisten, soweit die Nachteile nicht durch die Verzinsung der Geldentschädigung (§ 99 Abs. 3) ausgeglichen werden. Art und Höhe der Entschädigung werden durch die Enteignungsbehörde spätestens in dem in § 113 bezeichneten Beschluß festgesetzt. Wird der Beschluß über Art und Höhe der Entschädigung vorher erlassen, so ist er den in Absatz 2 Satz 3 bezeichneten Personen zuzustellen. Die Entschädigung für die Besitzeinweisung ist ohne Rücksicht darauf, ob

ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt wird, zu dem in Absatz 1 Satz 4 bezeichneten Zeitpunkt fällig.

(5) Auf Antrag einer der in Absatz 2 Satz 3 bezeichneten Personen hat die Enteignungsbehörde den Zustand des Grundstücks vor der Besitzeinweisung in einer Niederschrift feststellen zu lassen, soweit er für die Besitzeinweisungs- oder die Enteignungsentschädigung von Bedeutung ist. Den Beteiligten ist eine Abschrift der Niederschrift zu übersenden.

(6) Wird der Enteignungsantrag abgewiesen, so ist die vorzeitige Besitzeinweisung aufzuheben und der vorherige unmittelbare Besitzer wieder in den Besitz einzuweisen. Der Eingewiesene hat für alle durch die vorzeitige Besitzeinweisung entstandenen besonderen Nachteile Entschädigung zu leisten. Absatz 4 Satz 2 gilt entsprechend.

§ 117

Ausführung des Enteignungsbeschlusses

(1) Ist der Enteignungsbeschluß oder sind die Entscheidungen nach § 112 Abs. 2 nicht mehr anfechtbar, so ordnet auf Antrag eines Beteiligten die Enteignungsbehörde die Ausführung des Enteignungsbeschlusses oder der Vorabentscheidung an (Ausführungsanordnung), wenn der durch die Enteignung Begünstigte die Geldentschädigung, im Falle der Vorabentscheidung die nach § 112 Abs. 2 Satz 2 festgesetzte Vorauszahlung gezahlt oder in zulässiger Weise unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme hinterlegt hat. Auf Antrag des Entschädigungsberechtigten kann im Falle des § 112 Abs. 2 die Enteignungsbehörde die Ausführungsanordnung davon abhängig machen, daß der durch die Enteignung Begünstigte im übrigen für einen angemessenen Betrag Sicherheit leistet.

(2) In den Fällen des § 111 ist auf Antrag eines Beteiligten die Ausführungsanordnung zu erlassen, wenn der durch die Enteignung Begünstigte den zwischen den Beteiligten unstreitigen Entschädigungsbetrag gezahlt oder in zulässiger Weise unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme hinterlegt hat. Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend, soweit sich nicht aus der Einigung etwas anderes ergibt.

(3) Im Falle des § 113 Abs. 4 ist auf Antrag eines Beteiligten die Ausführungsanordnung zu erlassen, wenn der durch die Enteignung Begünstigte die im Enteignungsbeschluß in Verbindung mit dem Nachtragsbeschluß festgesetzte Geldentschädigung gezahlt oder zulässigerweise unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme hinterlegt hat. Der Nachtragsbeschluß braucht nicht unanfechtbar zu sein.

(4) Die Ausführungsanordnung ist allen Beteiligten zuzustellen, deren Rechtsstellung durch den Enteignungsbeschluß betroffen wird. Die Ausführungsanordnung ist der Gemeinde abschriftlich mitzuteilen, in deren Bezirk das von der Enteignung betroffene Grundstück liegt. § 113 Abs. 5 gilt entsprechend.

(5) Mit dem in der Ausführungsanordnung festzusetzenden Tag wird der bisherige Rechtszustand

durch den im Enteignungsbeschluß geregelten neuen Rechtszustand ersetzt. Gleichzeitig entstehen die nach § 113 Abs. 2 Nr. 6 begründeten Rechtsverhältnisse; sie gelten von diesem Zeitpunkt an als zwischen den an dem Rechtsverhältnis Beteiligten vereinbart.

(6) Die Ausführungsanordnung schließt die Einweisung in den Besitz des enteigneten Grundstücks und des Ersatzlands zu dem festgesetzten Tag ein.

(7) Die Enteignungsbehörde übersendet dem Grundbuchamt eine beglaubigte Abschrift des Enteignungsbeschlusses und der Ausführungsanordnung und ersucht es, die Rechtsänderungen in das Grundbuch einzutragen.

§ 118

Hinterlegung

(1) Geldentschädigungen, aus denen andere Berechtigte nach § 97 Abs. 4 zu befriedigen sind, sind unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme zu hinterlegen, soweit mehrere Personen auf sie Anspruch haben und eine Einigung über die Auszahlung nicht nachgewiesen ist. Die Hinterlegung erfolgt bei dem Amtsgericht, in dessen Bezirk das von der Enteignung betroffene Grundstück liegt; § 2 des Zwangsversteigerungsgesetzes gilt entsprechend.

(2) Andere Vorschriften, nach denen die Hinterlegung geboten oder statthaft ist, werden hierdurch nicht berührt.

§ 119

Verteilungsverfahren

(1) Nach Eintritt des neuen Rechtszustands kann jeder Beteiligte sein Recht an der hinterlegten Summe gegen einen Mitbeteiligten, der dieses Recht bestreitet, vor den ordentlichen Gerichten geltend machen oder die Einleitung eines gerichtlichen Verteilungsverfahrens beantragen.

(2) Für das Verteilungsverfahren ist das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk das von der Enteignung betroffene Grundstück liegt; in Zweifelsfällen gilt § 2 des Zwangsversteigerungsgesetzes entsprechend.

(3) Auf das Verteilungsverfahren sind die Vorschriften über die Verteilung des Erlöses im Falle der Zwangsversteigerung mit folgenden Abweichungen entsprechend anzuwenden:

1. Das Verteilungsverfahren ist durch Beschluß zu eröffnen;
2. die Zustellung des Eröffnungsbeschlusses an den Antragsteller gilt als Beschlagnahme im Sinne des § 13 des Zwangsversteigerungsgesetzes; ist das Grundstück schon in einem Zwangsversteigerungs- oder Zwangsverwaltungsverfahren beschlagnahmt, so hat es hierbei sein Bewenden;
3. das Verteilungsgericht hat bei Eröffnung des Verfahrens von Amts wegen das Grundbuchamt um die in § 19 Abs. 2 des Zwangsversteigerungsgesetzes bezeichneten Mitteilungen zu ersuchen; in die beglaubigte Abschrift des Grundbuchblatts sind die zur Zeit der Zustellung des

Enteignungsbeschlusses an den Enteigneten vorhandenen Eintragungen sowie die später eingetragenen Veränderungen und Löschungen aufzunehmen;

4. bei dem Verfahren sind die in § 97 Abs. 4 bezeichneten Entschädigungsberechtigten nach Maßgabe des § 10 des Zwangsversteigerungsgesetzes zu berücksichtigen, wegen der Ansprüche auf wiederkehrende Nebenleistungen jedoch nur für die Zeit bis zur Hinterlegung.

(4) Soweit aufgrund landesrechtlicher Vorschriften die Verteilung des Erlöses im Falle einer Zwangsversteigerung nicht von dem Vollstreckungsgericht, sondern von einer anderen Stelle wahrzunehmen ist, kann durch Landesrecht bestimmt werden, daß diese andere Stelle auch für das Verteilungsverfahren nach den Absätzen 1 bis 3 zuständig ist. Wird die Änderung einer Entscheidung dieser anderen Stelle verlangt, so ist die Entscheidung des Vollstreckungsgerichts nachzusehen. Die Beschwerde findet gegen die Entscheidung des Vollstreckungsgerichts statt.

§ 120

Aufhebung des Enteignungsbeschlusses

(1) Ist die Ausführungsanordnung noch nicht ergangen, so hat die Enteignungsbehörde den Enteignungsbeschluß auf Antrag aufzuheben, wenn der durch die Enteignung Begünstigte die ihm durch den Enteignungsbeschluß auferlegten Zahlungen nicht innerhalb eines Monats nach dem Zeitpunkt geleistet hat, in dem der Beschluß unanfechtbar geworden ist. Antragsberechtigt ist jeder Beteiligte, dem eine nicht gezahlte Entschädigung zusteht oder der nach § 97 Abs. 4 aus ihr zu befriedigen ist.

(2) Vor der Aufhebung ist der durch die Enteignung Begünstigte zu hören. Der Aufhebungsbeschluß ist allen Beteiligten zuzustellen und der Gemeinde und dem Grundbuchamt abschriftlich mitzuteilen.

§ 121

Kosten

(1) Der Antragsteller hat die Kosten zu tragen, wenn der Antrag auf Enteignung abgelehnt oder zurückgenommen wird. Wird dem Antrag auf Enteignung stattgegeben, so hat der Entschädigungsverpflichtete die Kosten zu tragen. Wird einem Antrag auf Rückenteignung stattgegeben, so hat der von der Rückenteignung Betroffene die Kosten zu tragen. Wird ein Antrag eines sonstigen Beteiligten abgelehnt oder zurückgenommen, sind diesem die durch die Behandlung seines Antrags verursachten Kosten aufzuerlegen, wenn sein Antrag offensichtlich unbegründet war.

(2) Kosten sind die Kosten des Verfahrens und die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung notwendigen Aufwendungen der Beteiligten. Die Gebühren und Auslagen eines Rechtsanwalts oder eines sonstigen Bevollmächtigten sind erstattungsfähig, wenn die Zuziehung eines Bevollmächtigten notwendig war. Auf-

wendungen für einen Bevollmächtigten, für den Gebühren und Auslagen gesetzlich nicht vorgesehen sind, können nur bis zur Höhe der gesetzlichen Gebühren und Auslagen von Rechtsbeiständen erstattet werden.

(3) Aufwendungen, die durch das Verschulden eines Erstattungsberechtigten entstanden sind, hat dieser selbst zu tragen; das Verschulden eines Vertreters ist dem Vertretenen zuzurechnen.

(4) Die Kosten des Verfahrens richten sich nach den landesrechtlichen Vorschriften. Die Enteignungsbehörde setzt die Kosten im Enteignungsbeschluß oder durch besonderen Beschluß fest. Der Beschluß bestimmt auch, ob die Zuziehung eines Rechtsanwalts oder eines sonstigen Bevollmächtigten notwendig war.

§ 122

Vollstreckbarer Titel

(1) Die Zwangsvollstreckung nach den Vorschriften der Zivilprozeßordnung über die Vollstreckung von Urteilen in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten findet statt

1. aus der Niederschrift über eine Einigung wegen der in ihr bezeichneten Leistungen;
2. aus nicht mehr anfechtbarem Enteignungsbeschluß wegen der zu zahlenden Geldentschädigung oder einer Ausgleichszahlung;
3. aus einem Beschluß über die vorzeitige Besitzeinweisung oder deren Aufhebung wegen der darin festgesetzten Leistungen.

Die Zwangsvollstreckung wegen einer Ausgleichszahlung ist erst zulässig, wenn die Ausführungsanordnung wirksam und unanfechtbar geworden ist.

(2) Die vollstreckbare Ausfertigung wird von dem Urkundsbeamten der Geschäftsstelle des Amtsgerichts erteilt, in dessen Bezirk die Enteignungsbehörde ihren Sitz hat und, wenn das Verfahren bei einem Gericht anhängig ist, von dem Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts. In den Fällen der §§ 731, 767 bis 770, 785, 786 und 791 der Zivilprozeßordnung tritt das Amtsgericht, in dessen Bezirk die Enteignungsbehörde ihren Sitz hat, an die Stelle des Prozeßgerichts.

TEIL Va

Härteausgleich

§ 122 a

Allgemeine Voraussetzungen für die Gewährung eines Härteausgleichs

(1) Zur Vermeidung oder zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile, die für den Betroffenen in seinen persönlichen Lebensumständen, insbesondere im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, eine besondere Härte bedeuten und für die eine Ausgleichs- oder Entschädigungsleistung nicht zu gewähren ist und die auch nicht durch sonstige Maßnahmen ausgeglichen werden, soll die Gemeinde in den Fällen des § 122 b auf Antrag einen Geldausgleich gewähren, soweit es die Billigkeit erfordert (Härteausgleich).

(2) Ein Härteausgleich wird nicht gewährt, soweit der Antragsteller es unterlassen hat und unterläßt, den wirtschaftlichen Nachteil durch zumutbare Maßnahmen, insbesondere unter Einsatz eigener oder fremder Mittel abzuwenden.

§ 122 b

Härteausgleich bei Aufhebung, Enteignung, Kündigung und vorübergehender Unbenutzbarkeit oder Räumung von Miet- und Pachtraum

(1) Ein Härteausgleich kann gewährt werden

1. einem Mieter oder Pächter, wenn das Miet- oder Pachtverhältnis mit Rücksicht auf die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen nach den in § 39 g bezeichneten Vorschriften aufgehoben oder nach den Vorschriften des Fünftens Teils enteignet worden ist;
2. einer gekündigten Vertragspartei, wenn die Kündigung zur Durchführung eines nach den Vorschriften des Abschnitts 1 a des Dritten Teils angeordneten Gebots erforderlich ist; dies gilt auch, wenn von dem Ausspruch eines Gebots abgesehen wird, weil der Eigentümer sich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die entsprechende Maßnahme durchzuführen; dies gilt entsprechend, wenn ein Miet- oder Pachtverhältnis vorzeitig durch Vereinbarung der Beteiligten beendet wird und die Gemeinde bestätigt hat, daß die Beendigung des Rechtsverhältnisses im Hinblick auf die alsbaldige Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen geboten ist;
3. einer Vertragspartei, wenn ohne Beendigung des Rechtsverhältnisses die vermieteten oder verpachteten Räume ganz oder teilweise vorübergehend unbenutzbar sind und die Gemeinde bestätigt hat, daß dies durch die alsbaldige Durchführung städtebaulicher Maßnahmen bedingt ist;
4. einem Mieter oder Pächter für die Umzugskosten, die dadurch entstehen, daß er nach der Räumung seiner Wohnung vorübergehend anderweitig untergebracht worden ist und später ein neues Miet- oder Pachtverhältnis in dem Gebiet begründet wird, sofern dies im Sozialplan vorgesehen ist.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für andere Vertragsverhältnisse, die zum Gebrauch oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils oder einer sonstigen baulichen Einrichtung berechtigen.

SECHSTER TEIL

Erschließung

Erster Abschnitt

Allgemeine Vorschriften

§ 123

Erschließungslast

(1) Die Erschließung ist Aufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt.

(2) Die Erschließungsanlagen sollen entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs hergestellt werden und spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein.

(3) Die Gemeinde kann die Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten übertragen.

(4) Ein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht nicht.

(5) Die Unterhaltung der Erschließungsanlagen richtet sich nach landesrechtlichen Vorschriften.

§ 124

Grundsätze für die Durchführung der Erschließung

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates Richtlinien über die städtebaulichen Grundsätze der Erschließung aufzustellen.

§ 125

Bindung an den Bebauungsplan

(1) Die Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen setzt einen Bebauungsplan voraus. Sie hat sich nach seinen Festsetzungen zu richten.

(2) Liegt ein Bebauungsplan nicht vor, so dürfen diese Anlagen nur mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde hergestellt werden. Dies gilt nicht, wenn es sich um Anlagen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile handelt, für die die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist. Die Zustimmung darf nur versagt werden, wenn die Herstellung der Anlagen den in § 1 Abs. 4, 6 und 7 bezeichneten Anforderungen widerspricht.

§ 126

Pflichten des Eigentümers

(1) Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und

2. Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen

auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen.

(2) Der Erschließungsträger hat Schäden, die dem Eigentümer durch das Anbringen oder das Entfernen der in Absatz 1 bezeichneten Gegenstände entstehen, zu beseitigen; er kann statt dessen eine angemessene Entschädigung in Geld leisten. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde; vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

(3) Der Eigentümer hat sein Grundstück mit der von der Gemeinde festgesetzten Nummer zu versehen. Im übrigen gelten die landesrechtlichen Vorschriften.

Zweiter Abschnitt

Erschließungsbeitrag

§ 127

Erhebung des Erschließungsbeitrags

(1) Die Gemeinden erheben zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag nach Maßgabe der folgenden Vorschriften.

(2) Erschließungsanlagen im Sinne dieses Abschnitts sind

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze;

2. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind;

3. Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 und 2 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;

4. Kinderspielplätze innerhalb der Baugebiete;

5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

(3) Der Erschließungsbeitrag kann für den Grunderwerb, die Freilegung und für Teile der Erschließungsanlagen selbständig erhoben werden (Kostenspaltung).

(4) Das Recht, Abgaben für Anlagen zu erheben, die nicht Erschließungsanlagen im Sinne dieses Abschnitts sind, bleibt unberührt. Dies gilt insbesondere für Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser.

§ 128

Umfang des Erschließungsaufwands

(1) Der Erschließungsaufwand nach § 127 umfaßt die Kosten für

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen;

2. ihre erstmalige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung;

3. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.

Der Erschließungsaufwand umfaßt auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

(2) Soweit die Gemeinden nach Landesrecht berechtigt sind, Beiträge zu den Kosten für Erweiterungen oder Verbesserungen von Erschließungsanlagen zu erheben, bleibt dieses Recht unberührt. Die Länder können bestimmen, daß die Kosten für

die Beleuchtung der Erschließungsanlagen in den Erschließungsaufwand nicht einzubeziehen sind.

(3) Der Erschließungsaufwand umfaßt nicht die Kosten für

1. Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen;
2. die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen sowie von Landstraßen I. und II. Ordnung, soweit die Fahrbahnen dieser Straßen keine größere Breite als ihre anschließenden freien Strecken erfordern.

§ 129

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand

(1) Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Erschließungsaufwands können Beiträge nur insoweit erhoben werden, als die Erschließungsanlagen erforderlich sind, um die Bauflächen und die gewerblich zu nutzenden Flächen entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen (beitragsfähiger Erschließungsaufwand). Soweit Anlagen nach § 127 Abs. 2 von dem Eigentümer hergestellt sind oder von ihm aufgrund der Verordnung über Garagen- und Einstellplätze vom 17. Februar 1939 (Reichsgesetzbl. I S. 219) in der Fassung des Erlasses vom 13. September 1944 (Reichsarbeitsbl. I S. 325) oder sonstiger baurechtlicher Vorschriften verlangt werden, dürfen Beiträge nicht erhoben werden. Die Gemeinden tragen mindestens 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.

(2) Kosten, die ein Eigentümer oder sein Rechtsvorgänger bereits für Erschließungsmaßnahmen aufgewandt hat, dürfen bei der Übernahme als gemeindliche Erschließungsanlagen nicht erneut erhoben werden.

§ 130

Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann nach den tatsächlich entstandenen Kosten oder nach Einheitssätzen ermittelt werden. Die Einheitssätze sind nach den in der Gemeinde üblicherweise durchschnittlich aufzuwendenden Kosten vergleichbarer Erschließungsanlagen festzusetzen.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für die einzelne Erschließungsanlage oder für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermittelt werden. Für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, kann der Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden.

§ 131

Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands

(1) Der ermittelte beitragsfähige Erschließungsaufwand für eine Erschließungsanlage ist auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen.

(2) Verteilungsmaßstäbe sind

1. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung;
2. die Grundstücksflächen;
3. die Grundstücksbreite an der Erschließungsanlage.

Die Verteilungsmaßstäbe können miteinander verbunden werden.

(3) In Gebieten, die nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erschlossen werden, sind, wenn eine unterschiedliche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, die Maßstäbe nach Absatz 2 in der Weise anzuwenden, daß der Verschiedenheit dieser Nutzung nach Art und Maß entsprochen wird.

§ 132

Regelung durch Satzung

Die Gemeinden regeln durch Satzung

1. die Art und den Umfang der Erschließungsanlagen im Sinne des § 129,
2. die Art der Ermittlung und der Verteilung des Aufwands sowie die Höhe des Einheitssatzes,
3. die Kostenspaltung (§ 127 Abs. 3) und
4. die Merkmale der endgültigen Herstellung einer Erschließungsanlage.

§ 133

Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht

(1) Der Beitragspflicht unterliegen Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist, sobald sie bebaut oder gewerblich genutzt werden dürfen. Erschlossene Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung nicht festgesetzt ist, unterliegen der Beitragspflicht, wenn sie nach der Verkehrsauffassung Bauland sind und nach der geordneten baulichen Entwicklung der Gemeinde zur Bebauung anstehen. Die Gemeinde gibt bekannt, welche Grundstücke nach Satz 2 der Beitragspflicht unterliegen; die Bekanntmachung hat keine rechtsbegründende Wirkung.

(2) Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen, für Teilbeträge, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind. Im Falle des § 128 Abs. 1 Nr. 3 entsteht die Beitragspflicht mit der Übernahme durch die Gemeinde.

(3) Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, können Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben auf diesem Grundstück genehmigt wird. Die Gemeinde kann Bestimmungen über die Ablösung des Erschließungsbeitrags im ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht treffen.

(4) Soweit Erschließungsanlagen bereits hergestellt sind, entsteht die Beitragspflicht mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes. Die Gemeinde gibt bekannt, welche Erschließungsanlagen hergestellt

sind und für welche Anlagen Teilbeträge erhoben werden; die Bekanntmachung hat keine rechtsbegründende Wirkung.

§ 134

Beitragspflichtiger

(1) Beitragspflichtig ist derjenige, der im Zeitpunkt der Zustellung des Beitragsbescheids Eigentümer des Grundstücks ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig. Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil beitragspflichtig.

(2) Der Beitrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Falle des Absatzes 1 Satz 2 auf dem Erbbaurecht, im Falle des Absatzes 1 Satz 3 auf dem Wohnungs- oder dem Teileigentum.

§ 135

Fälligkeit und Zahlung des Beitrags

(1) Der Beitrag wird einen Monat nach der Zustellung des Beitragsbescheids fällig.

(2) Die Gemeinde kann zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall, insbesondere soweit dies zur Durchführung eines genehmigten Bauvorhabens erforderlich ist, zulassen, daß der Erschließungsbeitrag in Raten oder in Form einer Rente gezahlt wird. Ist die Finanzierung eines Bauvorhabens gesichert, so soll die Zahlungsweise der Auszahlung der Finanzierungsmittel angepaßt, jedoch nicht über zwei Jahre hinaus erstreckt werden.

(3) Läßt die Gemeinde nach Absatz 2 eine Verrentung zu, so ist der Erschließungsbeitrag durch Bescheid in eine Schuld umzuwandeln, die in höchstens zehn Jahresleistungen zu entrichten ist. In dem Bescheid sind Höhe und Zeitpunkt der Fälligkeit der Jahresleistungen zu bestimmen. Der jeweilige Restbetrag ist mit höchstens 2 vom Hundert über dem Diskontsatz der Deutschen Bundesbank jährlich zu verzinsen. Die Jahresleistungen stehen wiederkehrenden Leistungen im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 3 des Zwangsversteigerungsgesetzes gleich.

(4) Werden Grundstücke landwirtschaftlich genutzt, so kann der Beitrag so lange gestundet werden, wie das Grundstück zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des Betriebs genutzt werden muß.

(5) Im Einzelfall kann die Gemeinde auch von der Erhebung des Erschließungsbeitrags ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Die Freistellung kann auch für den Fall vorgesehen werden, daß die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist.

SIEBENTER TEIL**Ermittlung von Grundstückswerten****Erster Abschnitt****Gutachterausschüsse**

§ 136

Aufgaben des Gutachterausschusses

(1) Der Gutachterausschuß hat über den Wert von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken ein Gutachten zu erstatten, wenn

1. die Eigentümer, die ihnen gleichstehenden Berechtigten (§ 145 Abs. 2), Nießbraucher, Gläubiger einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert eines Grundstücks von Bedeutung ist,
 2. die für den Vollzug dieses Gesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes zuständigen Behörden bei der Erfüllung der Aufgaben nach diesen Gesetzen,
 3. die für die Feststellung der Entschädigung für ein Grundstück oder ein Recht an Grundstücken aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden,
 4. Gerichte und Justizbehörden oder
 5. Kaufbewerber und Bewerber um eine Dienstbarkeit, solange sie mit dem Eigentümer in ernsthaften Verhandlungen stehen,
- es beantragen.

(2) Der Gutachterausschuß hat die Bodenrichtwerte zu ermitteln (§ 143 b).

(3) Der Gutachterausschuß kann bei einer Enteignung, im Falle von Übernahmeansprüchen oder bei Nutzungsbeschränkungen aufgrund dieses Gesetzes oder nach anderen Vorschriften auf Antrag eines Antragsberechtigten außer Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstatten.

(4) Die Landesregierungen oder die von ihnen bestimmten Stellen können dem Gutachterausschuß weitere Aufgaben übertragen.

(5) Eine Abschrift des Gutachtens über den Wert eines einzelnen Grundstücks oder eines Rechts an einem Grundstück ist dem Eigentümer des Grundstücks oder dem Inhaber des Rechts zu übersenden. Gutachten können ganz oder teilweise anderen Personen zur Kenntnis gebracht werden, soweit sie ein berechtigtes Interesse haben und keine berechtigten Interessen anderer beeinträchtigt werden. Der Eigentümer des Grundstücks oder der Inhaber des Rechts ist vorher zu hören.

§ 137

Gutachterausschuß und Geschäftsstelle

(1) Die Gutachten werden durch selbständige Gutachterausschüsse erstattet, die für den Bereich

einer kreisfreien Stadt oder eines Landkreises gebildet werden. Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß Gutachterausschüsse im Einzelfall bei kreisangehörigen Gemeinden verbleiben oder eingerichtet werden, wenn die Erfüllung ihrer Aufgaben gewährleistet ist.

(2) Zur Vorbereitung seiner Arbeit bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle bei einer Behörde. Die Landesregierungen können die Aufgaben der Geschäftsstelle dem örtlich zuständigen Kataster- und Vermessungsamt oder einer anderen vorhandenen kommunalen oder staatlichen Einrichtung übertragen, die über fachkundiges Personal verfügt und der die für die Wertermittlung erforderlichen Unterlagen zur Verfügung stehen.

§ 137 a

Oberer Gutachterausschuß

(1) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß für den Bereich einer oder mehrerer höherer Verwaltungsbehörden ein Oberer Gutachterausschuß gebildet wird, der auf Antrag eines Gerichts Obergutachten zu erstatten hat, wenn das Gutachten eines Gutachterausschusses vorliegt.

(2) Der Obere Gutachterausschuß hat sich zur Vorbereitung seiner Arbeit der Verwaltung einer vorhandenen staatlichen Einrichtung als Geschäftsstelle zu bedienen; die Geschäftsstelle des örtlich zuständigen Gutachterausschusses wirkt dabei mit. Das Nähere regelt die Rechtsverordnung nach Absatz 1.

(3) Die Landesregierungen oder die von ihnen bestimmten Stellen können dem Oberen Gutachterausschuß weitere Aufgaben übertragen.

§ 138

Zusammensetzung der Gutachterausschüsse

(1) Der Gutachterausschuß und der Obere Gutachterausschuß bestehen aus jeweils einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Sie werden in der durch Rechtsverordnung nach § 141 bestimmten Besetzung tätig.

(2) Die Gutachter werden von der höheren Verwaltungsbehörde auf vier Jahre bestellt; die Bestellung kann wiederholt werden.

(3) Die Gutachter sind verpflichtet, die durch ihre Tätigkeit zu ihrer Kenntnis gelangenden persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten geheimzuhalten.

§ 139

Unabhängigkeit und Sachkunde

(1) Die Gutachter haben ihr Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Sie sind an Weisungen nicht gebunden.

(2) Zu Gutachtern dürfen nur Personen bestellt werden, die in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind; unter ihnen sollen sich Personen mit besonderer Sachkunde für die verschiedenen

Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs des Gutachterausschusses befinden. Insbesondere bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten sollen auch Bedienstete der örtlichen Finanzämter mit besonderer Sachkunde für die steuerliche Bewertung als Gutachter mitwirken.

(3) Der Vorsitzende und die weiteren Gutachter dürfen nicht mit der Verwaltung des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands, auf die sich die Wertermittlung bezieht, oder hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaften, für deren Bereich der Gutachterausschuß gebildet ist, befaßt sein.

(4) Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er an dem Grundstück wirtschaftlich interessiert ist. Das gleiche gilt, wenn der Ausschließungsgrund bei dem Ehegatten oder bei einer Person vorliegt, mit der der Auszuschließende in gerader Linie verwandt oder verschwägert, in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert oder deren gesetzlicher Vertreter oder Bevollmächtigter er ist. Eine Verbindung durch Adoption steht der Verwandtschaft gleich. Ein Gutachter ist von der Mitwirkung auch ausgeschlossen, wenn er in anderer als öffentlicher Eigenschaft entweder in der Angelegenheit ein Gutachten abgegeben hat oder sonst in anderer als öffentlicher Eigenschaft tätig geworden oder bei jemandem beschäftigt ist, der am Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

§ 140

Auskunfts- und Vorlagepflicht

(1) Der Gutachterausschuß kann mündliche oder schriftliche Auskünfte von Sachverständigen und von Personen einholen, die Angaben über das Grundstück und, wenn das zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen und von Enteignungsentschädigungen erforderlich ist, über ein Grundstück, das zum Vergleich herangezogen werden soll, machen können. Er kann verlangen, daß Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten an Grundstücken die zur Führung der Kaufpreissammlung und zur Begutachtung notwendigen Unterlagen vorlegen. Der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks haben zu dulden, daß Grundstücke zur Auswertung von Kaufpreisen und zur Vorbereitung von Gutachten betreten werden. Wohnungen dürfen nur mit Zustimmung der Wohnungsinhaber betreten werden.

(2) Alle Gerichte und Behörden haben dem Gutachterausschuß Rechts- und Amtshilfe zu leisten. Das Finanzamt erteilt dem Gutachterausschuß Auskünfte über Grundstücke, soweit dies zur Ermittlung von Ausgleichsbeträgen und Enteignungsentschädigungen erforderlich ist.

§ 141

Organisation und Verfahren

(1) Die Einzelheiten der Organisation und des Verfahrens der Gutachterausschüsse, der Oberen Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen

werden von den Landesregierungen durch Rechtsverordnung geregelt. Die Rechtsverordnung soll insbesondere regeln

1. die Auswahl und Zahl der Gutachter, die im Einzelfall mitwirken,
2. die Voraussetzungen, unter denen ein Gutachter vorzeitig abberufen werden kann,
3. die Aufgaben, die von den Gutachterausschüssen im Einzelfall, für bestimmte Fallgruppen oder allgemein auf ihre Vorsitzenden oder auf ihre Geschäftsstellen übertragen werden können,
4. die Vertretung der Gutachterausschüsse vor Behörden und Gerichten zur mündlichen Erläuterung der Gutachten,
5. die Entschädigung für die Mitglieder der Gutachterausschüsse.

(2) Die Aufbringung der Kosten richtet sich nach Landesrecht.

Zweiter Abschnitt

Wertermittlung

§ 142

Verkehrswert

(1) Der Gutachterausschuß ermittelt den gemeinen Wert (Verkehrswert). Dabei sind insbesondere Vorschriften über die Berücksichtigung oder Nichtberücksichtigung bestimmter Umstände zu beachten.

(2) Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

(3) In den Gutachten über den Verkehrswert bebauter Grundstücke soll, wenn dies aufgrund von Vergleichspreisen möglich ist, neben dem Gesamtwert des Grundstücks der Wert des Grund und Bodens mit dem Wert angegeben werden, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

§ 143

Wirkung der Gutachten

Die Gutachten haben keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

§ 143 a

Kaufpreissammlungen

(1) Jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, ist von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden. Dies gilt auch für das Angebot und für die Annahme eines Vertrags, wenn

diese getrennt beurkundet werden, sowie entsprechend für die Einigung vor einer Enteignungsbehörde, den Enteignungsbeschluß, den Beschluß über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren, den Beschluß über die Aufstellung eines Umlegungsplans und den Grenzregelungsbeschluß sowie für den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren.

(2) Bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind Kaufpreissammlungen einzurichten und zu führen. Die Kaufverträge sind nach Weisung der Gutachterausschüsse bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse auszuwerten. Dabei sind auch die Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Grundstücks zu erfassen und in Beziehung zum bezahlten Kaufpreis zu setzen. Das Ergebnis der Auswertung ist in die Kaufpreissammlung zu übernehmen. Soweit anzunehmen ist, daß ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse die Höhe der vereinbarten Kaufpreise beeinflußt haben, sind die Kaufpreise in den Sammlungen unter Hinweis auf diese Umstände zu kennzeichnen.

(3) Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise sind nach Weisung der Gutachterausschüsse die für die Wertermittlung wesentlichen Daten, insbesondere Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Bewirtschaftungsdaten und Liegenschaftszinssätze nach der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

(4) Die Kaufpreissammlung ist dem Finanzamt zugänglich zu machen.

§ 143 b

Bodenrichtwerte und Übersichten

(1) Aufgrund der Kaufpreissammlungen sind jeweils zum Ende jedes Kalenderjahrs für das Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

(2) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß für das ganze Land oder für bestimmte Gebiete Bodenrichtwerte jeweils zum Ende jedes zweiten Jahrs zu ermitteln sind.

(3) Ist in einem Gebiet seit der letzten Ermittlung von Bodenrichtwerten ein Bebauungsplan in Kraft getreten oder hat sich die Qualität der Grundstücke in dem Gebiet durch andere Maßnahmen geändert, so sind bei der darauf folgenden Ermittlung von Bodenrichtwerten für diese Grundstücke die Bodenrichtwerte nach den geänderten Qualitätsmerkmalen, auch bezogen auf die Wertverhältnisse im Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung der Einheitsbewertung des Grundbesitzes, zu ermitteln und dem Finanzamt mitzuteilen.

(4) Die Bodenrichtwerte sind jeweils nach ihrer Ermittlung in der Gemeinde ortsüblich bekanntzu-

machen sowie der höheren Verwaltungsbehörde und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte sind von der höheren Verwaltungsbehörde Übersichten über die Bodenrichtwerte, gegliedert nach Orten, typischem Entwicklungszustand und Art der Nutzung der Grundstücke ihres Bereichs, zusammenzustellen und zu veröffentlichen. Ist ein Oberer Gutachterausschuß gebildet, so kann von der Landesregierung bestimmt werden, daß dieser an die Stelle der höheren Verwaltungsbehörde tritt.

(5) Jedermann kann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses über die Bodenrichtwerte und von der höheren Verwaltungsbehörde, gegebenenfalls vom Oberen Gutachterausschuß über den Inhalt der Übersichten Auskunft verlangen.

§ 144

Ermächtigungen

(1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte,
2. die Ableitung wesentlicher Daten für die Wertermittlung (§ 143 a Abs. 3) sowie deren Fortschreibung und Veröffentlichung,
3. die Zusammenfassung der Übersichten über die Bodenrichtwerte (§ 143 b Abs. 4) sowie deren Veröffentlichung für die Länder und das Bundesgebiet.

(2) Die Landesregierungen regeln durch Rechtsverordnung

1. die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlungen,
2. die Ermittlung der Bodenrichtwerte und die Anlage der Übersichten nach § 143 b Abs. 4.

TEIL VII a

Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

§ 144 a

Abstimmung von Maßnahmen

(1) Bei der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen sind Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, insbesondere auch die Ergebnisse der Vorplanung nach § 1 Abs. 2 des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ vom 3. September 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 1573), geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgaben vom 23. Dezember 1971 (Bundesgesetzbl. I S. 2140), zu berücksichtigen.

(2) Bei der Aufstellung von Bauleitplänen hat die obere Flurbereinigungsbehörde zu prüfen, ob

im Zusammenhang damit eine Flurbereinigung oder andere Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur einzuleiten sind.

§ 144 b

Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

(1) Ist zu erwarten, daß Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur zu Auswirkungen auf die bauliche Entwicklung des Gemeindegebiets führen, hat die Gemeinde darüber zu befinden, ob Bauleitpläne aufzustellen sind und ob sonstige städtebauliche Maßnahmen durchgeführt werden sollen.

(2) Die Gemeinde hat die Flurbereinigungsbehörde und, sofern die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur von anderen Stellen durchgeführt werden, diese bei den Vorarbeiten zur Aufstellung der Bauleitpläne möglichst frühzeitig zu beteiligen.

§ 144 c

Bauleitplanung und Flurbereinigung

(1) Ist eine Flurbereinigung aufgrund des Flurbereinigungsgesetzes in einer Gemeinde nach Mitteilung der Flurbereinigungsbehörde beabsichtigt oder ist sie bereits angeordnet, ist die Gemeinde verpflichtet, rechtzeitig Bauleitpläne aufzustellen, es sei denn, daß sich die Flurbereinigung auf die bauliche Entwicklung des Gemeindegebiets voraussichtlich nicht auswirkt.

(2) Die Flurbereinigungsbehörde und die Gemeinde sind verpflichtet, ihre das Gemeindegebiet betreffenden Absichten möglichst frühzeitig aufeinander abzustimmen. Änderungen der Planungen sollen bis zum Abschluß der Flurbereinigung nur vorgenommen werden, wenn zwischen der Flurbereinigungsbehörde und der Gemeinde Übereinstimmung besteht oder wenn zwingende Gründe die Änderung erfordern.

§ 144 d

Ersatzlandbeschaffung

(1) Wird bei einer städtebaulichen Maßnahme ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb ganz oder teilweise in Anspruch genommen, soll die Gemeinde mit dem Eigentümer des Betriebs auch klären, ob er einen anderen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder land- oder forstwirtschaftliches Ersatzland anstrebt. Handelt es sich bei dem in Anspruch genommenen Betrieb um eine Siedlerstelle im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 (Reichsgesetzbl. S. 1429), zuletzt geändert durch Artikel 5 Buchstabe a des Steueränderungsgesetzes 1966 vom 23. Dezember 1966 (Bundesgesetzbl. I S. 702), ist die zuständige Siedlungsbehörde des Landes zu beteiligen.

(2) Die Gemeinde soll sich um die Beschaffung oder Bereitstellung geeigneten Ersatzlands bemühen und ihr gehörende Grundstücke als Ersatzland zur Verfügung stellen, soweit sie diese nicht für die ihr obliegenden Aufgaben benötigt.

§ 144 e

Ersatzlandbeschaffung durch Siedlungsunternehmen

(1) Zu den Aufgaben des Siedlungsunternehmens im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes gehört es auch, für die Gemeinde geeignete Grundstücke zu beschaffen oder zur Verfügung zu stellen, wenn im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Maßnahme einem Land- oder Forstwirt Ersatzland gewährt werden soll. Die Siedlungsunternehmen können von der Gemeinde auch mit der Durchführung von Umsiedlungen beauftragt werden.

(2) Das Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz kann zum Erwerb von Grundstücken für die in Absatz 1 genannten Zwecke auch dann ausgeübt werden, wenn der Eigentümer das Grundstück an eine Körperschaft des öffentlichen Rechts verkauft hat. Diese ist vor der Ausübung des Vorkaufsrechts zu hören. Das Vorkaufsrecht kann nicht ausgeübt werden, wenn die Körperschaft des öffentlichen Rechts das Grundstück für die ihr obliegenden Aufgaben benötigt.

§ 144 f

Flurbereinigung aus Anlaß einer städtebaulichen Maßnahme

(1) Werden für städtebauliche Maßnahmen land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke in Anspruch genommen, kann auf Antrag der Gemeinde mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 87 Abs. 1 des Flurbereinigungsgesetzes ein Flurbereinigungsverfahren eingeleitet werden, wenn der den Betroffenen entstehende Landverlust auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt oder Nachteile für die allgemeine Landeskultur, die durch die städtebaulichen Maßnahmen entstehen, vermieden werden sollen. Das Flurbereinigungsverfahren kann bereits angeordnet werden, wenn ein Bebauungsplan noch nicht rechtsverbindlich ist. In diesem Fall muß der Bebauungsplan vor Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans (§ 59 Abs. 1 des Flurbereinigungsgesetzes) in Kraft getreten sein. Die Gemeinde ist Träger des Unternehmens im Sinne des § 88 des Flurbereinigungsgesetzes.

(2) Die vorzeitige Ausführung des Flurbereinigungsplans nach § 63 des Flurbereinigungsgesetzes kann bereits angeordnet werden, wenn der Flurbereinigungsplan bekanntgegeben ist.

(3) Die Zulässigkeit einer Enteignung nach den Vorschriften dieses Gesetzes bleibt auch nach Einleitung des Flurbereinigungsverfahrens unberührt.

ACHTER TEIL

Allgemeine Vorschriften; Verwaltungsverfahren

§ 145

Grundstücke; Rechte an Grundstücken

(1) Die für Grundstücke geltenden Vorschriften dieses Gesetzes gelten entsprechend auch für Grundstücksteile.

(2) Die für das Eigentum an Grundstücken bestehenden Vorschriften gelten, soweit dieses Gesetz nichts anderes vorschreibt, entsprechend auch für grundstücksgleiche Rechte.

§ 146

Begriff der Landwirtschaft

Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzes ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft, der Erwerbsgartenbau, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.

§ 147

Abweichende Zuständigkeitsregelung

(1) Die zuständige Oberste Landesbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde bestimmen, daß die nach diesem Gesetz der Gemeinde obliegenden Aufgaben auf eine andere Gebietskörperschaft übertragen werden oder auf einen Verband, an dessen Willensbildung die Gemeinde mitwirkt.

(2) Durch Landesgesetz können Aufgaben der Gemeinden nach diesem Gesetz oder dem Städtebauförderungsgesetz auf Verbandsgemeinden, Verwaltungsgemeinschaften oder vergleichbare gesetzliche Zusammenschlüsse von Gemeinden, denen nach Landesrecht örtliche Selbstverwaltungsaufgaben der Gemeinde obliegen, übertragen werden. In dem Landesgesetz ist zu regeln, wie die Gemeinden an der Aufgabenerfüllung mitwirken.

(3) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung die nach diesem Gesetz den höheren Verwaltungsbehörden zugewiesenen Aufgaben auf andere staatliche Behörden, Landkreise oder kreisfreie Gemeinden übertragen.

§ 148

Örtliche und sachliche Zuständigkeit

(1) Örtlich zuständig ist die Behörde, in deren Bereich das betroffene Grundstück liegt. Werden Grundstücke betroffen, die örtlich oder wirtschaftlich zusammenhängen und demselben Eigentümer gehören, und liegen diese Grundstücke im Bereich mehrerer nach diesem Gesetz sachlich zuständiger Behörden, so wird die örtlich zuständige Behörde durch die nächsthöhere gemeinsame Behörde bestimmt.

(2) Ist eine höhere Verwaltungsbehörde nicht vorhanden, so ist die Oberste Landesbehörde zugleich höhere Verwaltungsbehörde.

§ 149

Von Amts wegen bestellter Vertreter

Ist ein Vertreter nicht vorhanden, so hat das Vormundschaftsgericht auf Ersuchen der zuständigen Behörde einen rechts- und sachkundigen Vertreter zu bestellen

1. für einen Beteiligten, dessen Person unbekannt, oder für eine Person, deren Beteiligung ungewiß ist,

2. für einen abwesenden Beteiligten, dessen Aufenthalt unbekannt oder dessen Aufenthalt zwar bekannt, der aber an der Besorgung seiner Vermögensangelegenheiten verhindert ist,
3. für einen Beteiligten, dessen Aufenthalt sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs dieses Gesetzes befindet, wenn er der Aufforderung der zuständigen Behörde, einen Vertreter zu bestellen, innerhalb der ihm gesetzten Frist nicht nachgekommen ist,
4. für Gesamthandseigentümer oder Eigentümer nach Bruchteilen sowie für mehrere Inhaber eines sonstigen Rechts an einem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, wenn sie der Aufforderung der zuständigen Behörden, einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen, innerhalb der ihnen gesetzten Fristen nicht nachgekommen sind,
5. bei herrenlosen Grundstücken zur Wahrung der aus dem Eigentum sich ergebenden Rechte und Pflichten.

Für die Bestellung und für das Amt des Vertreters gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs für die Pflugschaft entsprechend.

§ 150

Erforschung des Sachverhalts

(1) Die Behörden haben den Sachverhalt, soweit er für die Entscheidung Bedeutung hat, von Amts wegen zu erforschen. Sie können insbesondere Besichtigungen durchführen, Zeugen und Sachverständige vernehmen sowie Urkunden und Akten heranziehen.

(2) Die Behörden können anordnen, daß

1. Beteiligte persönlich erscheinen,
2. Urkunden und sonstige Unterlagen vorgelegt werden, auf die sich ein Beteiligter bezogen hat,
3. Hypotheken-, Grundschuld- und Rentenschuldgläubiger die in ihrem Besitz befindlichen Hypotheken-, Grundschuld- und Rentenschuldbriefe vorlegen.

Für den Fall, daß ein Beteiligter der Anordnung nicht nachkommt, kann ein Zwangsgeld bis zu tausend Deutsche Mark angedroht und festgesetzt werden. Ist Beteiligter eine juristische Person oder eine nichtrechtsfähige Personenvereinigung, so ist das Zwangsgeld dem nach Gesetz oder Satzung Vertretungsberechtigten anzudrohen und gegen ihn festzusetzen. Androhung und Festsetzung können wiederholt werden.

§ 151

Vorarbeiten auf Grundstücken

(1) Eigentümer und Besitzer haben zu dulden, daß Beauftragte der zuständigen Behörden zur Vorbereitung der von ihnen nach diesem Gesetz zu treffenden Maßnahmen Grundstücke betreten und Vermessungen, Boden- und Grundwasseruntersuchungen oder ähnliche Arbeiten ausführen. Die Absicht, solche Arbeiten auszuführen, ist den Eigentümern oder Besitzern vorher bekanntzugeben. Wohnun-

gen dürfen nur mit Zustimmung der Wohnungsinhaber betreten werden.

(2) Entstehen durch eine nach Absatz 1 zulässige Maßnahme dem Eigentümer oder Besitzer unmittelbare Vermögensnachteile, so ist dafür von der Stelle, die den Auftrag erteilt hat, eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten; kommt eine Einigung über die Geldentschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde; vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören. Hat eine Enteignungsbehörde den Auftrag erteilt, so hat der Antragsteller, in dessen Interesse die Enteignungsbehörde tätig geworden ist, dem Betroffenen die Entschädigung zu leisten; kommt eine Einigung über die Geldentschädigung nicht zustande, so setzt die Enteignungsbehörde die Entschädigung fest; vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

§ 152

Rechts- und Amtshilfe

Alle Gerichte und Behörden sind verpflichtet, den zuständigen Behörden auf Verlangen Rechts- und Amtshilfe zu leisten. Hierzu gehört insbesondere die Erteilung beglaubigter Abschriften und Abdrucke aus öffentlichen Büchern, Kartenwerken und sonstigen Urkunden.

§ 153

Wiedereinsetzung

(1) Wenn ein Beteiligter ohne Verschulden verhindert war, eine gesetzliche oder aufgrund dieses Gesetzes bestimmte Frist für eine Verfahrenshandlung einzuhalten, so ist ihm auf Antrag Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu gewähren.

(2) Der Antrag ist binnen eines Monats nach Wegfall des Hindernisses, spätestens jedoch innerhalb eines Jahrs seit dem Ende der versäumten Frist, zu stellen und zu begründen. Innerhalb der Antragsfrist ist die versäumte Rechtshandlung nachzuholen. Ist dies geschehen, so kann Wiedereinsetzung auch ohne Antrag gewährt werden.

(3) Über den Antrag auf Wiedereinsetzung entscheidet die Behörde, die über die versäumte Rechtshandlung zu befinden hat. Sie kann nach Wiedereinsetzung in den vorigen Stand anstelle einer Entscheidung, die den durch das bisherige Verfahren herbeigeführten neuen Rechtszustand ändern würde, eine Entschädigung festsetzen.

§ 154

Belehrung über Rechtsbehelfe

Den nach diesem Gesetz ergehenden Verwaltungsakten ist eine Erklärung beizufügen, durch die der Beteiligte über den Rechtsbehelf, der gegen den Verwaltungsakt gegeben ist, über die Stelle, bei der der Rechtsbehelf einzulegen ist, und über die Frist belehrt wird.

§ 155

Vorverfahren

Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß ein nach dem Vierten

oder Fünften Teil erlassener Verwaltungsakt durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung nach § 157 erst angefochten werden kann, nachdem seine Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit in einem Vorverfahren nachgeprüft worden ist; das Vorverfahren ist in Anlehnung an die Vorschriften der Verwaltungsgerichtsordnung zu regeln.

§ 155 a

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen von Satzungen

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes beim Zustandekommen von Satzungen nach diesem Gesetz ist unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahrs seit Inkrafttreten der Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung der Satzung verletzt worden sind. Bei der Veröffentlichung der Satzung ist auf die Rechtsfolgen nach den Sätzen 1 und 2 hinzuweisen. Die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans hinsichtlich der Berücksichtigung der sozialen Belange bestimmt sich allein nach § 1 Abs. 6 und 7, hinsichtlich der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung allein danach, ob das Verfahren nach § 2 a Abs. 6 eingehalten worden ist.

§ 156

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. wider besseres Wissen unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
2. Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;
3. einer Vorschrift einer nach § 39 ergangenen Rechtsverordnung zum Schutz des Mutterbodens zuwiderhandelt, soweit die Rechtsverordnung auf diese Bußgeldvorschrift verweist;
4. ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage in einem nach § 39 h Abs. 1 Satz 1 bezeichneten Gebiet ohne Genehmigung abbricht oder ändert.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 bis 3 mit einer Geldbuße bis zu tausend Deutsche Mark, im Falle des Absatzes 1 Nr. 4 mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Deutsche Mark geahndet werden.

NEUNTER TEIL

Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen

§ 157

Antrag auf gerichtliche Entscheidung

(1) Verwaltungsakte nach dem Vierten und Fünften Teil sowie nach den §§ 18, 21 Abs. 3,

§§ 28, 28 a, 40 bis 44 c, 122 a und 122 b, 126 Abs. 2, § 151 Abs. 2 oder § 153 Abs. 3 Satz 2 können nur durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden. Satz 1 gilt auch für andere Verwaltungsakte aufgrund dieses Gesetzes, für die die Anwendung des Zweiten Abschnitts des Fünften Teils vorgeschrieben ist oder die in einem Verfahren nach dem Vierten oder Fünften Teil erlassen werden, sowie für Streitigkeiten über die Höhe der Geldentschädigung nach § 144 f in Verbindung mit § 88 Nr. 7 und § 89 Abs. 2 des Flurbereinigungsgesetzes. Über den Antrag entscheidet das Landgericht, Kammer für Baulandsachen.

(2) Der Antrag ist binnen eines Monats seit der Zustellung des Verwaltungsakts bei der Stelle einzureichen, die den Verwaltungsakt erlassen hat. Ist die ortsübliche Bekanntmachung des Verwaltungsakts vorgeschrieben, so ist der Antrag binnen sechs Wochen seit der Bekanntmachung einzureichen. Hat ein Vorverfahren (§ 155) stattgefunden, so beginnt die in Satz 1 bestimmte Frist mit der Zustellung des Bescheids, der das Vorverfahren beendet hat.

(3) Der Antrag muß den Verwaltungsakt bezeichnen, gegen den er sich richtet. Er soll die Erklärung, inwieweit der Verwaltungsakt angefochten wird, und einen bestimmten Antrag enthalten. Er soll die Gründe sowie die Tatsachen und Beweismittel angeben, die zur Rechtfertigung des Antrags dienen.

(4) Die Stelle, die den Verwaltungsakt erlassen hat, hat den Antrag mit ihren Akten unverzüglich dem zuständigen Landgericht vorzulegen. Ist das Verfahren vor der Stelle noch nicht abgeschlossen, so sind statt der Akten Abschriften der bedeutsamen Aktenstücke vorzulegen.

§ 158

Wiedereinsetzung in den vorigen Stand

(1) Einem Beteiligten, der durch Naturereignisse oder andere unabwendbare Zufälle verhindert worden ist, die Frist nach § 157 Abs. 2 einzuhalten, ist auf Antrag vom Landgericht, Kammer für Baulandsachen, die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu erteilen, wenn er den Antrag auf gerichtliche Entscheidung binnen zwei Wochen nach Beseitigung des Hindernisses einreicht und die Tatsachen, welche die Wiedereinsetzung begründen, glaubhaft macht. Gegen die Entscheidung über den Antrag findet die sofortige Beschwerde an das Oberlandesgericht, Senat für Baulandsachen, statt. Nach Ablauf eines Jahrs, vom Ende der versäumten Frist an gerechnet, kann die Wiedereinsetzung nicht mehr beantragt werden.

(2) Ist der angefochtene Verwaltungsakt ein Enteignungsbeschluß und ist der bisherige Rechtszustand bereits durch den neuen Rechtszustand ersetzt (§ 117 Abs. 5), so kann das Gericht im Falle der Wiedereinsetzung den Enteignungsbeschluß nicht aufheben und hinsichtlich des Gegenstands der Enteignung oder der Art der Entschädigung nicht ändern.

§ 159

Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte

(1) Örtlich zuständig ist das Landgericht, in dessen Bezirk die Stelle, die den Verwaltungsakt erlassen hat, ihren Sitz hat.

(2) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung die Verhandlung und Entscheidung über Anträge auf gerichtliche Entscheidung einem Landgericht für die Bezirke mehrerer Landgerichte zuweisen, wenn die Zusammenfassung für eine Förderung oder schnellere Erledigung der Verfahren sachdienlich ist. Die Landesregierungen können diese Ermächtigung auf die Landesjustizverwaltungen übertragen.

§ 160

Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen

(1) Bei den Landgerichten werden eine oder mehrere Kammern für Baulandsachen gebildet. Die Kammer für Baulandsachen entscheidet in der Besetzung mit drei Richtern des Landgerichts einschließlich des Vorsitzenden sowie zwei hauptamtlichen Richtern der Verwaltungsgerichte. Die Vorschriften über den Einzelrichter sind nicht anzuwenden.

(2) Die Richter der Verwaltungsgerichte und die für den Fall ihrer Verhinderung erforderlichen Vertreter werden von der für die Verwaltungsgerichtsbarkeit zuständigen Obersten Landesbehörde auf die Dauer von drei Jahren bestellt.

§ 161

Allgemeine Verfahrensvorschriften

(1) In den Sachen, die aufgrund eines Antrags auf gerichtliche Entscheidung bei den Gerichten anhängig werden, sind die bei Klagen in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden, soweit sich aus den §§ 157 bis 171 nichts anderes ergibt. Auf das Verfahren sind die Gerichtsferien ohne Einfluß.

(2) Das Gericht kann auch von Amts wegen die Aufnahme von Beweisen anordnen und nach Anhörung der Beteiligten auch solche Tatsachen berücksichtigen, die von ihnen nicht vorgebracht worden sind.

(3) Sind gegen denselben Verwaltungsakt mehrere Anträge auf gerichtliche Entscheidung gestellt, so wird über sie gleichzeitig verhandelt und entschieden.

(4) Die Vorschriften über die Vorauszahlung einer Prozeßgebühr nach § 111 Abs. 1 Satz 1 und 3 des Gerichtskostengesetzes sind nicht anzuwenden.

(5) § 510 c der Zivilprozeßordnung gilt entsprechend.

§ 162

Beteiligte

(1) Wer an dem Verfahren, in dem der Verwaltungsakt erlassen worden ist, Beteiligter war, ist auch in dem gerichtlichen Verfahren Beteiligter, wenn seine Rechte oder Pflichten durch die Ent-

scheidung des Gerichts betroffen werden können. In dem gerichtlichen Verfahren ist auch die Stelle Beteiligte, die den Verwaltungsakt erlassen hat.

(2) Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung ist den übrigen in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Beteiligten, soweit sie bekannt sind, zuzustellen.

(3) Auf die Beteiligten sind die für die Parteien geltenden Vorschriften der Zivilprozeßordnung entsprechend anzuwenden. § 78 der Zivilprozeßordnung gilt in dem Verfahren vor dem Landgericht und dem Oberlandesgericht nur für Beteiligte, die Anträge in der Hauptsache stellen.

(4) Die Beteiligten können sich auch durch Rechtsanwälte vertreten lassen, die bei einem Landgericht zugelassen sind, in dessen Bezirk das den Gegenstand des Verfahrens bildende Grundstück liegt. Vor dem nach § 159 Abs. 2 bestimmten Gericht können sie sich ferner durch Rechtsanwälte vertreten lassen, die bei dem Landgericht zugelassen sind, vor das der Antrag auf gerichtliche Entscheidung ohne die Regelung nach § 159 Abs. 2 gehören würde.

§ 163

Anfechtung von Ermessensentscheidungen

Soweit die Stelle, die den Verwaltungsakt erlassen hat, ermächtigt ist, nach ihrem Ermessen zu handeln, kann der Antrag nur darauf gestützt werden, daß die Entscheidung rechtswidrig ist, weil die gesetzlichen Grenzen des Ermessens überschritten sind oder von dem Ermessen in einer dem Zweck der Ermächtigung nicht entsprechenden Weise Gebrauch gemacht worden ist. Dies gilt nicht, soweit in dem Verwaltungsakt über einen Anspruch auf eine Geldleistung entschieden worden ist.

§ 164

Anfechtung einer vorzeitigen Besitzeinweisung

Hat ein Beteiligter gegen eine vorzeitige Besitzeinweisung Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt, so sind Zwangsmaßnahmen zur Verschaffung des tatsächlichen Besitzes nur mit Zustimmung des Gerichts zulässig, bei dem die Sache anhängig ist.

§ 165

Vorzeitige Ausführungsanordnung

Ist nur noch die Höhe einer Geldentschädigung streitig, so kann das Gericht auf Antrag des Enteignungsbegünstigten beschließen, daß die Enteignungsbehörde die Ausführung des Enteignungsbeschlusses anzuordnen hat. In dem Beschluß kann bestimmt werden, daß der Enteignungsbegünstigte für den im Streit befindlichen Betrag Sicherheit zu leisten hat. Die Ausführungsanordnung darf erst ergehen, wenn der Enteignungsbegünstigte die festgesetzte Geldentschädigung gezahlt oder zulässigerweise unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme hinterlegt hat.

§ 166

Urteil

(1) Über den Antrag auf gerichtliche Entscheidung wird durch Urteil entschieden.

(2) Wird ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung, der einen Anspruch auf eine Geldleistung betrifft, für begründet erachtet, so hat das Gericht den Verwaltungsakt zu ändern. Wird in anderen Fällen ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung für begründet erachtet, so hat das Gericht den Verwaltungsakt aufzuheben und erforderlichenfalls auszusprechen, daß die Stelle, die den Verwaltungsakt erlassen hat, verpflichtet ist, in der Sache unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts anderweit zu entscheiden.

(3) Einen Enteignungsbeschluß kann das Gericht auch ändern, wenn der Antrag auf gerichtliche Entscheidung nicht einen Anspruch auf Geldleistung betrifft. Es darf in diesem Fall über den Antrag des Beteiligten hinaus, der den Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hat, den Enteignungsbeschluß auch ändern, soweit ein anderer Beteiligter es beantragt hat; dabei ist eine Änderung des Enteignungsbeschlusses zum Nachteil dessen, der den Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hat, nicht statthaft. Wird ein Enteignungsbeschluß geändert, so ist § 113 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. Wird ein Enteignungsbeschluß aufgehoben oder hinsichtlich des Gegenstands der Enteignung geändert, so gibt das Gericht im Falle des § 113 Abs. 5 dem Vollstreckungsgericht von seinem Urteil Kenntnis.

(4) Ist von mehreren Anträgen nur der eine oder ist nur ein Teil eines Antrags zur Endentscheidung reif, so soll das Gericht hierüber ein Teilurteil nur erlassen, wenn es zur Beschleunigung des Verfahrens notwendig erscheint.

(5) Urteile sind den Beteiligten von Amts wegen zuzustellen.

§ 167

Säumenis eines Beteiligten

(1) Erscheint der Beteiligte, der den Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hat, in einem Termin zur mündlichen Verhandlung, so kann auch dann mündlich verhandelt werden, wenn einer der anderen Beteiligten nicht erscheint. Über einen Antrag, den ein nichterschienener Beteiligter in einer früheren mündlichen Verhandlung gestellt hat, kann nach Lage der Akten entschieden werden.

(2) Erscheint der Beteiligte, der den Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hat, in einem Termin zur mündlichen Verhandlung nicht, so kann jeder andere Beteiligte eine Entscheidung nach Lage der Akten beantragen.

(3) Die §§ 332 bis 335, 336 Abs. 2 und § 337 der Zivilprozeßordnung gelten entsprechend. Im übrigen sind die Vorschriften über die Versäumnisurteile nicht anzuwenden.

§ 168

Kosten des Verfahrens

(1) Soweit der Beteiligte obsiegt, der den Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hat, gilt, wenn keiner der Beteiligten dazu im Widerspruch stehende Anträge in der Hauptsache gestellt hat,

bei Anwendung der Kostenbestimmungen der Zivilprozeßordnung die Stelle, die den Verwaltungsakt erlassen hat, als unterliegende Partei.

(2) Über die Erstattung der Kosten eines Beteiligten, der zur Hauptsache keinen Antrag gestellt hat, entscheidet das Gericht auf Antrag des Beteiligten nach billigem Ermessen.

§ 169

Berufung, Beschwerde

(1) Über die Berufung und die Beschwerde entscheidet das Oberlandesgericht, Senat für Baulandsachen, in der Besetzung mit drei Richtern des Oberlandesgerichts einschließlich des Vorsitzenden und zwei hauptamtlichen Richtern eines Oberverwaltungsgerichts. § 160 Abs. 2 gilt entsprechend.

(2) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung die Verhandlung und Entscheidung über die Berufungen und Beschwerden gegen die Entscheidungen der Kammern für Baulandsachen einem Oberlandesgericht oder dem obersten Landesgericht für die Bezirke mehrerer Oberlandesgerichte zuweisen, wenn die Zusammenfassung für eine Förderung oder schnellere Erledigung der Verfahren sachdienlich ist. Die Landesregierungen können diese Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf die Landesjustizverwaltungen übertragen.

(3) Vor dem nach Absatz 2 bestimmten Gericht können sich die Beteiligten auch durch Rechtsanwältinnen vertreten lassen, die bei dem Oberlandesgericht zugelassen sind, das ohne die Regelung des Absatzes 2 zur Entscheidung über die Berufungen und Beschwerden zuständig wäre.

§ 170

Revision

Über die Revision entscheidet der Bundesgerichtshof.

§ 171

Einigung

Einigen sich die Beteiligten während eines gerichtlichen Verfahrens, das eine Enteignung betrifft, so gelten die §§ 110 und 111 entsprechend. Das Gericht tritt an die Stelle der Enteignungsbehörde.

§ 171 a

Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen

Die Länder können durch Gesetz den Kammern und Senaten für Baulandsachen die Verhandlung und Entscheidung über Maßnahmen der Enteignung und enteignungsgleiche Eingriffe, die die in § 86 genannten Gegenstände betreffen und auf Landesrecht beruhen oder nach Landesrecht vorgenommen werden, und über hierauf gestützte Entschädigungsansprüche übertragen sowie die Vorschriften des Neunten Teils für anwendbar erklären.

ZEHNTER TEIL**Änderung grundsteuerlicher Vorschriften****§ 172**

(gestrichen)

ELFTER TEIL**Übergangs- und Schlußvorschriften ^{1) 2)}****§ 173****Überleitung bestehender Pläne**

(1) Bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehende rechtsgültige Wirtschaftspläne nach dem Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933 (Reichsgesetzbl. I S. 659) in der Fassung des Gesetzes vom 27. September 1938 (Reichsgesetzbl. I S. 1246) — Wohnsiedlungsgesetz — gelten bis zum Ablauf von zwei Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes als Flächennutzungspläne im Sinne des § 5, wenn sie nicht vor diesem Zeitpunkt aufgehoben werden. Entsprechen diese Wirtschaftspläne inhaltlich und verfahrensrechtlich im wesentlichen den an einen Flächennutzungsplan gestellten Anforderungen, so können sie von der höheren Verwaltungsbehörde zu unbefristet geltenden Flächennutzungsplänen im Sinne des § 5 erklärt werden.

(2) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß sonstige aufgrund bisher geltender Vorschriften aufgestellte vorbereitende städtebauliche Pläne unverändert oder mit besonderen Maßgaben weitergelten, wenn sie den an einen Flächennutzungsplan gestellten Anforderungen inhaltlich und verfahrensrechtlich im wesentlichen entsprechen.

(3) Bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehende baurechtliche Vorschriften und festgestellte städtebauliche Pläne gelten als Bebauungspläne, soweit sie verbindliche Regelungen der in § 9 bezeichneten Art enthalten. Dies gilt für Festsetzungen in den Fällen des § 9 Abs. 7 des Bundesfernstraßengesetzes vom 6. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 903) in der Fassung des § 183 dieses Gesetzes nur, wenn sie unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen sind oder ihnen der Träger der Straßenbaulast nachträglich zugestimmt hat. Soweit die in Satz 1 bezeichneten Vorschriften und Pläne den in § 1 Abs. 3 bis 5 gestellten Anforderungen nicht entsprechen, sind sie zu ändern oder zu ergänzen, wenn dies von einem bei der Bauleitplanung zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange (§ 2 Abs. 5) innerhalb eines Monats nach Inkrafttreten dieses Gesetzes beantragt wird.

(4) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß die in Absatz 3 Satz 1 genannten Bebauungspläne längstens für die Dauer von fünf Jahren als Bebauungspläne im Sinne des § 30 gelten, auch wenn sie keine Festsetzungen über die örtlichen Verkehrsflächen enthalten, weil

die für diese Festsetzungen erforderlichen vermessungstechnischen Unterlagen nicht vorhanden sind.

(5) Bis zum Inkrafttreten der in § 2 Abs. 10 bezeichneten Rechtsverordnungen sind die entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften weiterhin anzuwenden.

(6) Sollen weitergeltende baurechtliche Vorschriften oder städtebauliche Pläne (Absätze 1 bis 3) geändert oder aufgehoben werden, so sind die für Bauleitpläne geltenden Vorschriften dieses Gesetzes anzuwenden, auch wenn nach den landesrechtlichen Vorschriften ein anderes Verfahren vorgeschrieben war.

§ 174**Abwicklung eingeleiteter Verfahren**

(1) Eingeleitete Verfahren zur Aufstellung, Änderung und Aufhebung vorbereitender und verbindlicher städtebaulicher Pläne werden nach den bisher geltenden Vorschriften weitergeführt, wenn die Pläne bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits ausgelegt sind. Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß die Verfahren nach den Vorschriften dieses Gesetzes weiterzuführen sind; § 173 Abs. 3 Satz 3 gilt entsprechend.

(2) Eingeleitete Verfahren zur Bodenordnung sind nach den bisher geltenden Vorschriften weiterzuführen. Soweit bei Inkrafttreten dieses Gesetzes noch keine Festsetzungen erfolgt sind, die nach diesem Gesetz dem Umlegungsplan oder dem Beschluß über die Grenzregelung vorbehalten sind, gelten für Geldabfindungen die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils entsprechend; die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß diese Verfahren nach den Vorschriften dieses Gesetzes weiterzuführen sind.

(3) Eingeleitete Enteignungsverfahren sind nach den bisher geltenden Vorschriften weiterzuführen. Hat die Enteignungsbehörde die Entschädigung noch nicht festgesetzt, so sind die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils anzuwenden.

(4) Eingeleitete Verfahren nach dem Wohnsiedlungsgesetz, welche die Genehmigung eines nach den Vorschriften dieses Gesetzes nicht mehr genehmigungsbedürftigen Rechtsvorgangs zum Gegenstand haben, sind einzustellen. Gerichtskosten bleiben in diesem Fall außer Ansatz.

(5) Sonstige eingeleitete Verfahren sind nach den Vorschriften dieses Gesetzes weiterzuführen.

§ 175**Anfechtung von Entscheidungen**

(1) Die Anfechtung von Verwaltungsakten, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes aufgrund der außer Kraft getretenen Vorschriften ergangen und noch nicht unanfechtbar geworden sind, sowie das weitere Verfahren und die Entscheidung richten sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes über

die entsprechenden Verwaltungsakte. Ein nach den bisher geltenden Vorschriften zulässiger Rechtsbehelf wird als ein nach diesem Gesetz zulässiger Rechtsbehelf behandelt, auch wenn er bei einer nicht mehr zuständigen Stelle eingelegt wird; die Sache ist von dieser an die nunmehr zur Entscheidung zuständige Stelle abzugeben.

(2) Die Anfechtung von gerichtlichen Entscheidungen, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes ergangen und noch nicht unanfechtbar geworden sind oder die in den bei Inkrafttreten dieses Gesetzes anhängigen gerichtlichen Verfahren ergehen, sowie das weitere Verfahren bis zur rechtskräftigen Entscheidung richten sich nach den bisher geltenden Vorschriften.

§ 176

Fortgeltung von Bausperren

Bausperren, die nach den bisher geltenden Vorschriften angeordnet sind, gelten mit den bisherigen Wirkungen bis zu deren Ablauf weiter, längstens bis zur Dauer von sechs Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes, jedoch nicht über eine Gesamtdauer von vier Jahren hinaus. Nach ihrem Außerkrafttreten ist die Anordnung einer Veränderungssperre für dieses Gebiet nur unter Anrechnung der Geltungsdauer der bisherigen Bausperre auf die Fristen nach § 17 zulässig; § 18 findet Anwendung.

§ 177

Übergangsvorschriften für den Bodenverkehr

(1) Für Genehmigungen, die nach § 4 des Wohnungsgesetzes oder nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften erteilt worden sind, gilt § 21 entsprechend.

(2) Die Vorschriften dieses Gesetzes über die Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr sind auf Rechtsvorgänge, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes eingetreten sind, nur anzuwenden, soweit diese auch nach den Vorschriften des Wohnungsgesetzes oder nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften genehmigungsbedürftig waren und über die Genehmigung noch nicht unanfechtbar entschieden ist.

§ 178

Übergangsvorschriften für das Vorkaufsrecht der Gemeinden

(1) Ein gesetzliches Vorkaufsrecht, das aufgrund der bei Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Vorschriften einer Gemeinde zustand, kann nach Inkrafttreten dieses Gesetzes nicht mehr ausgeübt werden.

(2) Die Vorschriften dieses Gesetzes über das gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinden sind auf Verkaufsfälle aus der Zeit vor Inkrafttreten dieses Gesetzes nur anzuwenden, soweit aufgrund der bei Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Vorschriften der Gemeinde ein gesetzliches Vorkaufsrecht zustand und die Frist für die Ausübung dieses Vorkaufsrechts noch nicht abgelaufen war.

§ 179

Übergangsvorschriften für die Rückenteignung

(1) Ist ein Grundstück nach § 11 Vierter Teil Kapitel II der Dritten Verordnung des Reichspräsidenten vom 6. Oktober 1931 (Reichsgesetzbl. I S. 537, 551) oder nach dem Baulandbeschaffungsgesetz vom 3. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 720) enteignet worden, so gelten die Vorschriften über die Rückenteignung entsprechend.

(2) Die Rückenteignung kann nur innerhalb der Frist verlangt werden, binnen der nach den bisher geltenden Vorschriften der Anspruch auf Rückenteignung besteht oder der Antrag auf Rückenteignung einzureichen ist. Im Falle der Anfechtung der Entscheidung gelten die §§ 157 bis 171.

§ 180

Überleitung des Erschließungsbeitragsrechts

(1) Ist für Grundstücke eine Beitragspflicht bereits aufgrund der bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Vorschriften entstanden und kann sie noch geltend gemacht werden, so gelten anstelle der §§ 127 bis 133 die bisherigen Vorschriften.

(2) Für vorhandene Erschließungsanlagen, für die eine Beitragspflicht aufgrund der bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Vorschriften nicht entstehen konnte, kann auch nach diesem Gesetz kein Beitrag erhoben werden.

(3) Für unbebaute Grundstücke, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes an Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen sowie von Landstraßen I. und II. Ordnung liegen, sind vorbehaltlich des Absatzes 2 Erschließungsbeiträge nach diesem Gesetz zu erheben; insoweit ist § 128 Abs. 3 Nr. 2 nicht anzuwenden.

(4) In den Fällen der Absätze 1 und 2 können Erschließungsbeiträge nach diesem Gesetz erhoben werden, wenn künftig die Voraussetzungen des § 128 Abs. 2 vorliegen.

(5) Wird der Erschließungsbeitrag nach Absatz 1 nach den bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Vorschriften erhoben, so ist der Wert unentgeltlicher Geländeabtretungen für Erschließungsanlagen anzurechnen, soweit solche Abtretungen bei der Ermittlung des Erschließungsaufwands für den Erschließungsbeitrag berücksichtigt worden sind. Maßgebend ist der Verkehrswert im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht.

(6) Soweit zur Erfüllung von Anliegerbeitragspflichten langfristige Verträge oder sonstige Vereinbarungen, insbesondere über das Ansammeln von Mitteln für den Straßenbau in Straßenbaukasten oder auf Sonderkonten bestehen, können die Länder ihre Abwicklung durch Gesetz regeln.

§ 181

Fortgeltung von Rechtsverordnungen

Die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes aufgrund des § 34 Abs. 2 des Baulandbeschaffungsgesetzes

vom 3. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 720) erlassenen Vorschriften gelten als aufgrund des § 159 Abs. 2 erlassen.

§ 182

Fortbestand von Umlegungsausschüssen

Soweit aufgrund landesrechtlicher Vorschriften vor Inkrafttreten dieses Gesetzes Umlegungsausschüsse und Obere Umlegungsausschüsse eingerichtet worden sind, gelten sie als aufgrund des § 46 Abs. 2 eingerichtet, es sei denn, daß die Landesregierungen durch Rechtsverordnung etwas anderes bestimmen.

§ 183

Änderung des Bundesfernstraßengesetzes

(gegenstandslos)

§ 184

Änderung sonstiger Vorschriften

(gegenstandslos)

§ 185

Aufhebung der Preisvorschriften für den Verkehr mit Grundstücken

(gegenstandslos)

§ 186

Aufhebung sonstiger Vorschriften

(1) Vorschriften, deren Gegenstände in diesem Gesetz geregelt sind oder die ihm widersprechen, treten mit Inkrafttreten der einzelnen Teile dieses Gesetzes außer Kraft. Es treten insbesondere außer Kraft:

(Es folgen die aufgehobenen Vorschriften)

(2) Soweit in Gesetzen und Verordnungen des Bundes und der Länder auf die nach Absatz 1 außer Kraft getretenen Vorschriften verwiesen ist, treten an ihre Stelle die entsprechenden Vorschriften dieses Gesetzes.

(3) Unberührt bleiben die Vorschriften der Verordnung über Garagen- und Einstellplätze vom 17. Februar 1939 (Reichsgesetzbl. I S. 219) in der Fassung des Erlasses vom 13. September 1944 (Reichsarbeitsbl. I S. 325), soweit sie nicht den Bestimmungen dieses Gesetzes entgegenstehen.

§ 187

Geltung in Berlin

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 12 Abs. 1 und 5 sowie des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin. Rechtsverordnungen, die aufgrund dieses Gesetzes erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.

§ 188

Sonderregelung für einzelne Länder und das Gebiet des Siedlungsverbands Ruhrkohlenbezirk

(1) In den Ländern Berlin und Hamburg entfallen die in § 6 Abs. 1, §§ 9 a, 11, 16, 17, 25, 34 Abs. 2 und § 144 f Abs. 1 vorgesehenen Genehmigungen oder Zustimmungen; das Land Bremen kann bestimmen, daß diese Genehmigungen oder Zustimmungen entfallen.

(2) Die Länder Berlin und Hamburg bestimmen, welche Form der Rechtsetzung an die Stelle der in diesem Gesetz vorgesehenen Satzungen tritt. Das Land Bremen kann eine solche Bestimmung treffen. Die Länder Berlin, Bremen und Hamburg können eine von den §§ 12 und 16 Abs. 2 abweichende Regelung treffen.

(3) Das Land Bayern kann zu § 6 Abs. 2 und § 11 weitergehende Versagungsgründe festlegen.

(4) Die Senate der Länder Berlin, Bremen und Hamburg werden ermächtigt, die Vorschriften dieses Gesetzes über die Zuständigkeit von Behörden und den Sitz der Gutachterausschüsse (§ 137 Abs. 1) dem besonderen Verwaltungsaufbau ihrer Länder anzupassen.

(5) Im Land Nordrhein-Westfalen bleiben für das Gebiet des Siedlungsverbands Ruhrkohlenbezirk die bestehenden Zuständigkeiten anderer als der in diesem Gesetz genannten Stellen bis zu einer anderen landesrechtlichen Regelung unberührt. Soweit deren Zuständigkeiten auf Vorschriften beruhen, die durch dieses Gesetz aufgehoben werden, treten die entsprechenden Vorschriften dieses Gesetzes an ihre Stelle.

(6) Die Freie und Hansestadt Hamburg gilt für die Anwendung dieses Gesetzes auch als Gemeinde.

§ 189

Inkrafttreten ³⁾

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 1977 in Kraft. Vorschriften, die zum Erlaß von Rechtsverordnungen ermächtigen, treten am Tag nach der Verkündung in Kraft.

- 1) Die Vorschriften des Elften Teils (§§ 173 bis 188) gelten für das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 23. Juni 1960; ausgenommen ist § 188 Abs. 1, der durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (Bundesgesetzbl. I S. 2221) geändert ist.
- 2) Für die Änderung des Bundesbaugesetzes aufgrund des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (Bundesgesetzbl. I S. 2221) gilt folgendes Überleitungsrecht (Artikel 3 §§ 1 bis 12 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes):

„Artikel 3

Überleitungs- und Schlußvorschriften

§ 1

Überleitungsvorschriften für die Bauleitplanung und die Sozialplanung

(1) Die Vorschriften über die Entwicklungsplanung (§ 1 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes) und über die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 des Bundesbaugesetzes) finden keine Anwendung auf Bauleitpläne, deren Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung die Gemeinde vor Inkrafttreten dieses Gesetzes beschlossen hat. Satz 1 gilt auch, wenn die Gemeinde einen gesonderten Beschluß über die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans nicht gefaßt hat, jedoch vor Inkrafttreten dieses Gesetzes mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes in der bisher geltenden Fassung begonnen hat.

(2) Liegen die Voraussetzungen des Absatzes 1 vor, so finden die Vorschriften über die Grundsätze der Bauleitplanung sowie über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger an der Bauleitplanung in der bisher geltenden Fassung Anwendung; die Vorschrift über die Beteiligung der Gemeinden bei Planungsverbänden (§ 4 Abs. 9 des Bundesbaugesetzes) findet keine Anwendung. Die Gemeinde hat jedoch die Bürger in einer dem Stand der Planung entsprechenden Weise nach § 2 a Abs. 2, 3 und 5 des Bundesbaugesetzes zu beteiligen, wenn die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans bei Inkrafttreten dieses Gesetzes noch nicht ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes) und auch mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes) noch nicht begonnen worden ist.

(3) Sind die Entwürfe von Bauleitplänen bei Inkrafttreten dieses Gesetzes nach § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes öffentlich ausgelegt oder ist mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes vor Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen worden, so finden die Vorschriften über den Inhalt des Flächennutzungsplans (§ 5 des Bundesbaugesetzes), über den Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 des Bundesbaugesetzes) und über die Genehmigung des Bebauungsplans (§ 11 des Bundesbaugesetzes) in der bisher geltenden Fassung Anwendung. § 9 a Abs. 1 bis 7 des Bundesbaugesetzes findet keine Anwendung. Das Recht der Gemeinde, das Bauleitplanverfahren erneut einzuleiten, bleibt unberührt.

(4) Hat die Gemeinde den Antrag auf Erteilung der Genehmigung eines Bauleitplans vor Inkrafttreten dieses Gesetzes gestellt, so findet § 6 des Bundesbaugesetzes

mit Ausnahme des Absatzes 4 Satz 4 Anwendung. Ist mit der öffentlichen Auslegung nach § 12 des Bundesbaugesetzes vor Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen worden, so findet § 12 des Bundesbaugesetzes in der bisher geltenden Fassung Anwendung.

(5) Liegen die Voraussetzungen des Absatzes 1 vor, so finden die Vorschriften über die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes) keine Anwendung. Die Gemeinde kann abweichend von Satz 1 Grundsätze für soziale Maßnahmen nach § 13 a Abs. 1 des Bundesbaugesetzes erarbeiten. Ist ein Bebauungsplan bei Inkrafttreten dieses Gesetzes rechtsverbindlich und beabsichtigt die Gemeinde die Anordnung von Maßnahmen nach den §§ 39 b bis 39 e des Bundesbaugesetzes, so findet § 13 a Abs. 2 und 3 des Bundesbaugesetzes mit der Maßgabe Anwendung, daß der Sozialplan für die davon unmittelbar Betroffenen vor Anordnung der Maßnahmen aufzustellen ist; steht die Verwirklichung des Bebauungsplans durch einen anderen als die Gemeinde bevor, so kann die Gemeinde nach § 13 a Abs. 4 des Bundesbaugesetzes verfahren.

§ 2

Überleitungsvorschriften für Veränderungssperren

(1) Besteht bei Inkrafttreten dieses Gesetzes eine Veränderungssperre, so erstreckt sich ihre Wirkung auf die in § 14 Abs. 1 Nr. 3 des Bundesbaugesetzes bezeichnete Beseitigung genehmigungsbedürftiger baulicher Anlagen, wenn die Gemeinde dies durch Änderung der Veränderungssperre beschließt.

(2) Ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Veränderungssperre vor Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen worden, so findet § 16 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes in der bisher geltenden Fassung Anwendung.

§ 3

Überleitungsvorschriften für den Bodenverkehr

Hat die Genehmigungsbehörde über einen Antrag auf Erteilung einer Bodenverkehrsgenehmigung nach § 19 des Bundesbaugesetzes bei Inkrafttreten dieses Gesetzes entschieden und ist die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden, so finden die Vorschriften über die befristete Zurückstellung von Anträgen auf Erteilung einer Bodenverkehrsgenehmigung (§ 15 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes) sowie über die Versagung der Bodenverkehrsgenehmigung bei Bestehen einer Veränderungssperre (§ 20 Abs. 1 Nr. 2 des Bundesbaugesetzes) keine Anwendung.

§ 4

Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht

(1) Bei Verkaufsfällen aus der Zeit vor Inkrafttreten dieses Gesetzes finden für das Vorkaufsrecht die bisher geltenden Vorschriften Anwendung. Bei Verkaufsfällen nach Inkrafttreten dieses Gesetzes kann das Vorkaufsrecht nicht aufgrund von Satzungen nach den §§ 25 und 26 des Bundesbaugesetzes in der bisher geltenden Fassung ausgeübt werden.

(2) Gegenüber demjenigen, der nach Inkrafttreten dieses Gesetzes in den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Recht erwirbt, kann sich die Gemeinde auf das Vorkaufsrecht nur berufen, wenn dem Erwerber das Vorkaufsrecht bekannt war. Für den Zeitpunkt der Kenntnis gilt § 892 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.

§ 5

Überleitungsvorschriften für die Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung

Ist bei Inkrafttreten dieses Gesetzes über die Zulässigkeit eines Vorhabens entschieden und ist die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden, so finden die Vorschriften dieses Gesetzes über den Begriff des Vorhabens (§ 29 des Bundesbaugesetzes), über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 des Bundesbaugesetzes) und im Außenbereich (§ 35 des Bundesbaugesetzes) Anwendung.

§ 6

Überleitungsvorschriften für Umlegungen

(1) Die Vorschriften über Zuteilungen und Abfindungen (§ 59 des Bundesbaugesetzes) finden in der bisher geltenden Fassung Anwendung, wenn die Umlegungsstelle vor Inkrafttreten dieses Gesetzes den Umlegungsplan nach § 66 des Bundesbaugesetzes aufgestellt hat. Ist eine Vorwegentscheidung nach § 76 des Bundesbaugesetzes getroffen worden, so bleiben hierfür die bisher geltenden Vorschriften maßgebend.

(2) Hat die Umlegungsstelle über einen Antrag auf Genehmigung nach § 51 des Bundesbaugesetzes bei Inkrafttreten dieses Gesetzes entschieden, so findet § 51 des Bundesbaugesetzes in der bisher geltenden Fassung Anwendung.

§ 7

Überleitungsvorschriften für Enteignungen

Die Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes über die Enteignung finden in der bisher geltenden Fassung Anwendung, wenn vor Inkrafttreten dieses Gesetzes die Enteignungsbehörde den Enteignungsbeschluß nach § 113 des Bundesbaugesetzes erlassen hat oder eine Einigung oder Teileinigung nach den §§ 110 und 111 des Bundesbaugesetzes beurkundet worden ist.

§ 8

Überleitungsvorschrift für die Veräußerungspflicht der Gemeinde

Für Grundstücke, die von der Gemeinde vor Inkrafttreten dieses Gesetzes oder nach seinem Inkrafttreten aufgrund von Verfahren erworben wurden, die nach Maßgabe der §§ 4 und 7 nach den bisher geltenden Vorschriften fortgeführt werden, verbleibt es bei § 25 Abs. 5 und § 89 des Bundesbaugesetzes in der bisher geltenden Fassung.

§ 9

Überleitungsvorschriften für Erschließungsbeiträge

(1) Ist vor Inkrafttreten dieses Gesetzes der Beitragsbescheid zugestellt worden, so verbleibt es bei den Vorschriften über den Beitragspflichtigen (§ 134 des Bundesbaugesetzes) in der bisher geltenden Fassung.

(2) Sind Kinderspielplätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 des Bundesbaugesetzes) oder Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 127 Abs. 2 Nr. 5 des Bundesbaugesetzes) bei Inkrafttreten dieses Gesetzes endgültig hergestellt und konnte hierfür eine Beitragspflicht aufgrund der bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Vorschriften nicht entstehen, kann auch nach diesem Gesetz kein Beitrag erhoben werden.

§ 10

Überleitungsvorschriften für Entschädigungen

(1) Ist eine Nutzung im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes zulässig, so beginnt die Frist des § 44

Abs. 2 des Bundesbaugesetzes mit Inkrafttreten dieses Gesetzes. Ist ein Entschädigungsanspruch nach den Vorschriften des § 18 und des Zweiten Abschnitts des Dritten Teils des Bundesbaugesetzes in der bisher geltenden Fassung bereits vor Inkrafttreten dieses Gesetzes entstanden, so finden die Vorschriften des § 18 und dieses Abschnitts des Bundesbaugesetzes in der bisher geltenden Fassung Anwendung; der Anspruch erlischt spätestens drei Jahre nach Inkrafttreten dieses Gesetzes, soweit er nicht nach den bisher über die Verjährung oder das Erlöschen geltenden Vorschriften vorher verjährt oder erlischt.

(2) Wird durch die Änderung des § 34 des Bundesbaugesetzes die bis dahin zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder wesentlich geändert, so ist eine Entschädigung in entsprechender Anwendung der §§ 44, 44 a Abs. 1 Satz 2, des § 44 b Abs. 1, 2, 4 und 5 sowie des § 44 c Abs. 1 und 2 des Bundesbaugesetzes zu gewähren; dies gilt nicht, soweit in dem Zeitpunkt, in dem nach § 44 c des Bundesbaugesetzes Entschädigung verlangt werden kann, eine entsprechende Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung auch nach § 34 des Bundesbaugesetzes in der bisher geltenden Fassung hätte eintreten können, ohne daß die Aufhebung oder Änderung nach § 44 des Bundesbaugesetzes in der bisher geltenden Fassung zu entschädigen gewesen wäre. Absatz 1 Satz 1 bleibt unberührt.

§ 11

Überleitungsvorschrift für die Ermittlung von Grundstückswerten

Nach den bisher geltenden Vorschriften gebildete Gutachterausschüsse in kreisangehörigen Gemeinden bleiben bis zum 30. Juni 1978 bestehen, soweit das Land vor Inkrafttreten dieses Gesetzes nichts anderes bestimmt hat oder durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmt.

§ 12

Überleitungsvorschriften für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen von Satzungen

Sind vor Inkrafttreten dieses Gesetzes Satzungen nach dem Bundesbaugesetz oder dem Städtebauförderungsgesetz in Kraft getreten, so kann die Wirkung des § 155 a des Bundesbaugesetzes für diese Satzungen nachträglich herbeigeführt werden, wenn die Gemeinde innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes allgemein oder für einzelne Satzungen durch ortsübliche Bekanntmachung auf die in § 155 a Satz 1 und 2 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Rechtsfolgen und auf die in § 155 a Satz 1 des Bundesbaugesetzes bezeichnete Frist, die mit der Bekanntmachung beginnt, hinweist."

³⁾ Das Bundesbaugesetz in der ursprünglichen Fassung ist am 29. Juni 1960 verkündet worden und nach Maßgabe des § 189 in der bisher geltenden Fassung in Kraft getreten:

„§ 189

Inkrafttreten

(1) Die Vorschriften dieses Gesetzes treten unbeschadet der Absätze 2 und 3 vier Monate, die Vorschriften des Ersten bis Dritten Teils ein Jahr nach der Verkündung in Kraft.

(2) § 133 tritt für öffentlich-rechtliche Beiträge, die aufgrund landesrechtlicher Vorschriften für Erschließungs-

anlagen erhoben werden können, vier Monate, die übrigen Vorschriften des Sechsten Teils treten ein Jahr nach der Verkündung in Kraft. Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß diese Vorschriften zu einem früheren Zeitpunkt in Kraft treten.

(3) Vorschriften, die zum Erlaß von Rechtsverordnungen ermächtigen oder den Erlaß von Landesgesetzen vorsehen, sowie die Ermächtigungen zum Erlaß von Satzungen in den §§ 25 und 132 treten am Tag nach der Verkündung in Kraft."

**Bekanntmachung
der Neufassung des Städtebauförderungsgesetzes**

Vom 18. August 1976

Aufgrund des Artikels 4 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (Bundesgesetzbl. I S. 2221) wird nachstehend der Wortlaut des Städtebauförderungsgesetzes vom 27. Juli 1971 (Bundesgesetzbl. I S. 1125) in der ab 1. Januar 1977 geltenden Fassung unter Berücksichtigung

- a) des Einführungsgesetzes zum Strafgesetzbuch vom 2. März 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 469),
- b) des Zuständigkeitsanpassungs-Gesetzes vom 18. März 1975 (Bundesgesetzbl. I S. 705)

bekanntgemacht.

Bonn, den 18. August 1976

Der Bundesminister
für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
Karl Ravens

Gesetz
über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
in den Gemeinden
(Städtebauförderungsgesetz — StBauFG)

Inhaltsübersicht

Erster Teil	§§	Vierter Abschnitt	§§
Allgemeine Vorschriften		Miet- und Pachtverhältnisse	
Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	1	Beendigung von Mietverhältnissen	26
Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	2	Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	27
 		Beendigung oder Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	28
Zweiter Teil		Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke	29
Sanierung		Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	30
Erster Abschnitt		Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen	31
Vorbereitende Untersuchungen und förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets		(gestrichen)	32
Voraussetzungen der förmlichen Festlegung	3	 	
Vorbereitende Untersuchungen und Stellungnahmen	4	Fünfter Abschnitt	
Beschluß über die förmliche Festlegung	5	Sanierungsträger	
Wirkungen der förmlichen Festlegung	6	und andere Beauftragte	
Förmliche Festlegung durch einen Planungsverband .	7	Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde	33
 		Voraussetzungen für die Bestätigung als Sanierungsträger	34
Zweiter Abschnitt		Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger	35
Aufstellung des Sozialplans, des Bebauungsplans und Durchführung der Sanierung		Treuhandvermögen	36
Aufgaben der Gemeinde	8	Sicherung des Treuhandvermögens	37
Erörterung der Neugestaltung des Sanierungsgebiets	9	 	
Bebauungspläne für das Sanierungsgebiet	10	Sechster Abschnitt	
Ersatz- und Ergänzungsgebiete	11	Finanzierung der Sanierung	
Ordnungs- und Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet	12	Kosten- und Finanzierungsübersicht	38
Durchführung der Ordnungs- und Baumaßnahmen ...	13	Einsatz von Sanierungsförderungsmitteln	39
Sanierungsgemeinschaft	14	Kosten der Vorbereitung der Sanierung	40
 		Kosten der Ordnungsmaßnahmen; Ausgleichsbeträge	41
Dritter Abschnitt		Ausgleichsbeträge des Veranlassers	42
Besondere bodenrechtliche Vorschriften		Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	43
Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	15	Sonstige Kosten der Sanierung	44
Bodenordnung	16	Kosten der Neubebauung und der Ersatzbauten	45
Vorkaufsrecht	17	Überlassung geförderter Wohnungen	46
Gemeindliches Grunderwerbsrecht	18	Einsatz anderer öffentlicher Mittel	47
(gestrichen)	19—21	Verteilung eines Überschusses	48
Besondere Vorschriften über die Enteignung	22	Gewährung und Verwendung von Entschädigungen .	49
Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen	23	 	
Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen	24	Siebenter Abschnitt	
Veräußerungspflicht der Gemeinde	25	Abschluß der Sanierung	
		Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke	50
		Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets	51
		Anspruch auf Rückübertragung	52

Dritter Teil	§§	Sechster Teil	§§
Entwicklungsmaßnahmen		Abgaben- und steuerrechtliche Vorschriften	
Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich	53	Abgabefreiheit	76
Zuständigkeit und Aufgaben	54	Befreiung von der Grunderwerbsteuer	77
Entwicklungsträger	55	Grundsteuererlaß	78
Übernahmeverlangen	56	Gewerbsteuererlaß	79
Besondere Vorschriften für den Entwicklungsbereich	57	Gesellschaftsteuerfreiheit	80
Finanzierung der städtebaulichen Entwicklungsmaß-	58	Steuerfreiheit für bestimmte Aufgabenträger	81
nahme		Veräußerungsgewinne	82
Veräußerungspflicht der Gemeinde	59	Bescheinigungsverfahren	83
Entwicklungsgemeinschaft	60	Änderung des Einkommensteuergesetzes	84
Beteiligung des Entwicklungsträgers	61		
Sonderregelung für im Zusammenhang bebaute Ge-	62	Siebenter Teil	
gebiete		Ergänzende Vorschriften	
Aufhebung der Erklärung zum städtebaulichen Ent-	63	Härteausgleich	85
wicklungsbereich		Anwendung des Bundesbaugesetzes	86
		Verletzung der Auskunftspflicht	87
Vierter Teil		(gestrichen)	88
Städtebauliche Maßnahmen		Deutscher Rat für Stadtentwicklung	89
im Zusammenhang mit Maßnahmen		Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsunterneh-	90
zur Verbesserung der Agrarstruktur		men und Organe der staatlichen Wohnungspolitik ..	
(gestrichen)	64—70	Ermächtigungen	91
		Sonderregelung für einzelne Länder	92
Fünfter Teil			
Förderung durch den Bund		Achter Teil	
Finanzhilfen des Bundes	71	Überleitungs- und Schlußvorschriften	
Einsatz der Finanzhilfen des Bundes	72	Überleitungs- und Schlußvorschriften für die förmliche Festlegung	93
Einsatz besonderer Bundesmittel	73	Überleitungs- und Schlußvorschriften für die Erhebung des Aus-	94
Rückflüsse an den Bund	74	gleichsbetrags	
Übernahme von Bürgschaften	75	Überleitungs- und Schlußvorschriften für die Förderung	95
		Berlin-Klausel	96
		Inkrafttreten	97

Erster Teil Allgemeine Vorschriften

§ 1

Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

(1) Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Gesetzes vorbereitet, gefördert und durchgeführt. Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände wirken im Rahmen ihrer Zuständigkeiten an dieser Aufgabe mit.

(2) Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Mißstände, insbesondere durch Beseitigung baulicher Anlagen und Neubebauung oder durch Modernisierung von Gebäuden, wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Sanierungsmaßnahmen umfassen auch erforderliche Ersatzbauten und Ersatzanlagen.

(3) Entwicklungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

1. neue Orte geschaffen oder
2. vorhandene Orte zu neuen Siedlungseinheiten entwickelt oder
3. vorhandene Orte um neue Ortsteile erweitert werden.

Die Maßnahmen müssen die Strukturverbesserung in den Verdichtungsräumen, die Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten im Zuge von Entwicklungsschwerpunkten außerhalb der Verdichtungsräume, insbesondere in den hinter der allgemeinen Entwicklung zurückbleibenden Gebieten, zum Gegenstand haben.

(4) Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, daß

1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird oder
3. die Siedlungsstruktur den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung entspricht.

Die Belange der Betroffenen, insbesondere der Eigentümer, der Mieter und Pächter, und die der Allgemeinheit sind gerecht gegeneinander abzuwägen. Den Betroffenen soll Gelegenheit gegeben werden, bei der Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen mitzuwirken.

(5) Bei Sanierungsmaßnahmen soll unter Berücksichtigung des Sanierungszwecks das Eigentum der bisherigen Eigentümer an ihren Grundstücken erhalten bleiben oder für sie Eigentum an anderen

Grundstücken im Sanierungsgebiet begründet werden oder ihnen im Rahmen des Möglichen die Gelegenheit verschafft werden, Grundeigentum außerhalb des Sanierungsgebiets oder Miteigentum, grundstücksgleiche Rechte, Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz, sonstige dingliche Rechte oder Anteilsrechte zu erwerben. Zu diesem Zweck soll die Gemeinde ihr gehörende Grundstücke, soweit sie diese nicht für die ihr obliegenden Aufgaben benötigt, zur Verfügung stellen.

(6) Bei Entwicklungsmaßnahmen sollen nach Möglichkeit Grundeigentum oder die in Absatz 5 Satz 1 bezeichneten Rechte für weite Kreise der Bevölkerung begründet werden.

(7) Grundstückseigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte sollen im Rahmen ihrer Möglichkeiten dazu beitragen, daß die städtebaulichen Maßnahmen unter gerechtem Ausgleich der öffentlichen und privaten Belange verwirklicht werden können.

§ 2

Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Der Bund, einschließlich seiner Sondervermögen, die Länder und die sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sollen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach diesem Gesetz unterstützen. Insbesondere sollen sie sich über den Einsatz der Mittel abstimmen, die sie zur Verwendung in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsbereichen zur Verfügung stellen.

Zweiter Teil Sanierung

Erster Abschnitt

Vorbereitende Untersuchungen und förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

§ 3

Voraussetzungen der förmlichen Festlegung

(1) Die Gemeinde kann ein Gebiet, das städtebauliche Mißstände aufweist, deren Behebung durch Sanierungsmaßnahmen erforderlich ist, durch Beschluß förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, daß sich die Sanierung zweckmäßig durchführen läßt. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden.

(2) Städtebauliche Mißstände liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder in der Erfüllung der Aufgaben erheblich be-

einträchtig ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

(3) Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Mißstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in bezug auf
 - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - g) die vorhandene Erschließung;
2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in bezug auf
 - a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
 - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
 - c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

(4) Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

§ 4

Vorbereitende Untersuchungen und Stellungnahmen

(1) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die Möglichkeiten der Planung und Durchführung der Sanierung. Sie soll dabei auch die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderen Nutzungsberechtigten im Untersuchungsbereich zu der beabsichtigten Sanierung ermitteln sowie Vorschläge hierzu entgegennehmen.

(2) Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung

unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden. Die Gemeinde soll, sobald dies nach dem Stand der Vorbereitung der Sanierung möglich ist, Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können (Grundsätze für den Sozialplan nach § 8). Das Ergebnis ist in den Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen aufzunehmen.

(3) Die Gemeinde hat den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zu beschließen. Der Beschluß ist ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 3 Abs. 4 hinzuweisen.

(4) Die Gemeinde soll den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Sanierung berührt werden kann, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben. In ihrer Stellungnahme haben die Träger öffentlicher Belange der Gemeinde Aufschluß über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Maßnahmen zu geben, die für die Sanierung bedeutsam sein können. Sie haben die Gemeinde über Änderungen ihrer Absichten zu unterrichten. Sonstige Unterrichts- und Beteiligungspflichten oder Mitwirkungsrechte bleiben unberührt.

§ 5

Beschluß über die förmliche Festlegung

(1) Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung. In der Satzung ist das Sanierungsgebiet genau zu bezeichnen. Die im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke sind einzeln aufzuführen.

(2) Die Satzung bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Dem Antrag auf Genehmigung ist ein Bericht über das Ergebnis vorbereitender Untersuchungen und über die Gründe, die eine förmliche Festlegung des sanierungsbedürftigen Gebiets rechtfertigen, beizufügen. Für die Genehmigung oder Versagung gelten die Vorschriften des § 6 Abs. 2 bis 4 des Bundesbaugesetzes entsprechend. Die Genehmigung ist auch zu versagen, wenn keine Aussicht besteht, die Sanierungsmaßnahmen innerhalb eines absehbaren Zeitraums durchzuführen.

(3) Die Satzung ist zusammen mit der Genehmigung in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen. Hierbei ist auf die Vorschriften der §§ 15, 17, 18 und 23 hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

(4) Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets mit. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher der in der Satzung aufgeführten Grundstücke einzutragen, daß eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk).

(5) Eine Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets, die nur eine geringfügige Änderung der Grenzen betrifft und der nur eine unwesentliche Bedeutung zukommt, bedarf keiner Genehmigung, wenn die Eigentümer der betroffenen Grundstücke zustimmen.

§ 6

Wirkungen der förmlichen Festlegung

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind die Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken nur anzuwenden, wenn es sich um die Veräußerung der Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs oder solcher Grundstücke handelt, die in dem Bebauungsplan für die Neugestaltung des Sanierungsgebiets als Flächen für die Landwirtschaft oder für die Forstwirtschaft ausgewiesen sind.

(2) Die §§ 14 bis 22 und 51 des Bundesbaugesetzes sind bei Vorhaben und Rechtsvorgängen, die nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets vorgenommen werden, nicht anzuwenden. Entschädigungsansprüche nach den §§ 18 und 21 des Bundesbaugesetzes, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entstanden sind, bleiben unberührt.

(3) Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets gilt als eine Änderung der rechtlichen oder tatsächlichen Voraussetzungen im Sinne des § 21 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes. Wird aus den in Satz 1 genannten Gründen nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets eine Baugenehmigung versagt, so ist eine Entschädigung nach den Vorschriften des § 21 Abs. 2 und 3 des Bundesbaugesetzes zu leisten.

(4) Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets tritt eine bestehende Veränderungssperre nach § 14 des Bundesbaugesetzes außer Kraft. Ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes wird unwirksam.

(5) Hat die Umlegungsstelle vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets in einem Umlegungsverfahren, das sich auf Grundstücke im Gebiet bezieht, den Umlegungsplan nach § 66 des Bundesbaugesetzes aufgestellt oder ist eine Vorwegentscheidung nach § 76 des Bundesbaugesetzes getroffen worden, so bleibt es dabei.

(6) Hat die Enteignungsbehörde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets den Enteignungsbeschluß nach § 113 des Bundesbaugesetzes für ein in dem Gebiet gelegenes Grundstück erlassen oder ist eine Einigung nach § 110 des Bundesbaugesetzes beurkundet worden, so sind die Vorschriften des Bundesbaugesetzes weiter anzuwenden.

(7) Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes hergestellt, erweitert oder verbessert, so sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen nicht anzuwenden. Beitragspflichten, die vor der förmlichen Festlegung entstanden sind, bleiben unberührt.

(8) Ist das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet im Flächennutzungsplan noch nicht als Sanierungsgebiet kenntlich gemacht, so gilt mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets der Flächennutzungsplan als ergänzt. Er ist zu berichtigen.

§ 7

Förmliche Festlegung durch einen Planungsverband

(1) In der Satzung eines Planungsverbands nach § 4 des Bundesbaugesetzes kann bestimmt werden, daß der Planungsverband auch Sanierungsgebiete förmlich festlegen kann. In diesem Fall tritt der Planungsverband nach Maßgabe seiner Satzung für die sich aus der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets ergebende Anwendung der Vorschriften dieses Gesetzes an die Stelle der Gemeinden.

(2) Ist einem Zusammenschluß nach dem Zweckverbandsrecht die Befugnis übertragen worden, Sanierungsgebiete förmlich festzulegen, so gilt Absatz 1 Satz 2 entsprechend; das gleiche gilt für einen Zusammenschluß durch besonderes Landesgesetz.

Zweiter Abschnitt

**Aufstellung des Sozialplans,
des Bebauungsplans
und Durchführung der Sanierung**

§ 8

Aufgaben der Gemeinde

(1) Die Gemeinde hat nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets für die Durchführung der Sanierung zu sorgen und die Abstimmung der einzelnen Sanierungsmaßnahmen aufeinander zu veranlassen. Sie soll hierzu die ihr nach dem Bundesbaugesetz und nach diesem Gesetz zustehenden Befugnisse ausüben, sobald und soweit es zur Erreichung des Sanierungszwecks erforderlich ist.

(2) Die Gemeinde soll während der Dauer der Durchführung der Sanierung die Erörterungen mit den unmittelbar Betroffenen fortsetzen und dabei namentlich Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, Lebensalter, Wohnbedürfnisse, soziale Verflechtungen sowie örtliche Bindungen und Abhängigkeiten der Betroffenen berücksichtigen. Das Ergebnis ist schriftlich festzulegen (Sozialplan). Der Sozialplan ist laufend zu ergänzen. Die Gemeinde soll den Betroffenen bei ihren eigenen Bemühungen, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern, helfen, insbesondere beim Wohnungswechsel und beim Umzug von Betrieben; auf die Arbeits- und Berufsförderung nach dem Arbeitsförderungsgesetz vom 25. Juni 1969 (Bundesgesetzblatt I S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Förderung eines freiwilligen sozialen Jahrs vom 18. Dezember 1975 (Bundesgesetzbl. I S. 3155), ist hinzuweisen.

§ 9

Erörterung der Neugestaltung des Sanierungsgebiets

(1) Die Gemeinde soll mit den Eigentümern der im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke, soweit sie bekannt oder aus dem Grundbuch ersichtlich sind, den Mietern, Pächtern und anderen Nutzungsberechtigten oder mit deren Beauftragten möglichst frühzeitig die beabsichtigte Neugestaltung des Sanierungsgebiets und die Mög-

lichkeiten ihrer Beteiligung an der Durchführung der Sanierung erörtern. Sie soll auch den Arbeitnehmern der Betriebe im Sanierungsgebiet Gelegenheit geben, sich zur Neugestaltung des Sanierungsgebiets zu äußern. Die Erörterung nach den Sätzen 1 und 2 sowie die Ermittlungen nach § 4 Abs. 1 Satz 2 können im Rahmen der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung nach § 2 a des Bundesbaugesetzes erfolgen.

(2) Die Gemeinde soll mit den Eigentümern, denen eine Beteiligung an der Durchführung der Sanierung nicht möglich erscheint, die mit einer Veräußerung ihrer Grundstücke zusammenhängenden Fragen erörtern; dabei soll sie auch feststellen, ob und in welcher Rechtsform die Eigentümer einen späteren Erwerb von Grundstücken oder Rechten im Rahmen der §§ 25 und 35 Abs. 5 anstreben.

(3) Den Beteiligten ist auf ihren Wunsch eine angemessene Frist zur Stellungnahme einzuräumen.

(4) Das Ergebnis der Erörterung ist in einer Niederschrift festzuhalten. Den Beteiligten ist auf ihren Wunsch Einsicht in den sie betreffenden Teil der Niederschrift zu gewähren.

§ 10

Bebauungspläne für das Sanierungsgebiet

(1) Für die Neugestaltung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets sind Bebauungspläne im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes aufzustellen. Dabei ist im Rahmen des § 1 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes auf die Erhaltung von Bauten, Straßen, Plätzen oder Ortsteilen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung Rücksicht zu nehmen; landesrechtliche Vorschriften über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern bleiben unberührt. In dem Bebauungsplan sind die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen kenntlich zu machen, die bei der Durchführung der Sanierung ganz oder teilweise beseitigt werden müssen, weil sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechen, oder die aus den in Satz 2 bezeichneten Gründen erhalten bleiben sollen; § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes bleibt unberührt. Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet ist in dem Bebauungsplan kenntlich zu machen.

(2) Ist im Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets ein Bebauungsplan vorhanden, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 Satz 1 und 2 erfüllt, so sind in ihm im Wege der Berichtigung das Sanierungsgebiet und die in Absatz 1 Satz 3 bezeichneten Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen kenntlich zu machen.

(3) Müssen Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen ganz oder teilweise beseitigt werden, weil sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechen, so sollen die Eigentümer der Grundstücke, soweit sie bekannt oder aus dem Grundbuch ersichtlich sind, oder deren Beauftragte hiervon benachrichtigt werden, sobald ein Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt; Entsprechendes gilt für Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte. Ist im Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanie-

rungsgebiets ein Bebauungsplan vorhanden, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 Satz 1 und 2 erfüllt, so soll die Benachrichtigung vorgenommen werden, sobald der Beschluß über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets rechtsverbindlich geworden ist. In der Benachrichtigung ist auf die Vorschriften der §§ 26 bis 31 hinzuweisen.

(4) § 9 Abs. 1 Nr. 9 des Bundesbaugesetzes findet mit der Maßgabe Anwendung, daß besondere städtebauliche Gründe gegeben sind, wenn die Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks für einzelne Grundstücke den mit der förmlichen Festlegung verfolgten Zwecken dient. Hierbei können auch Festsetzungen getroffen werden, die über § 9 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesbaugesetzes hinaus dazu dienen, die Unterbringung bestimmter Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten.

(5) Im Falle des Absatzes 4 kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplans wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des Sanierungsgebiets, so kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, so kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums gelten die Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes entsprechend.

(6) Absatz 3 gilt nicht, soweit die Grundstücke in einem Umlegungsgebiet liegen.

§ 11

Ersatz- und Ergänzungsgebiete

Ergibt sich aus den vorbereitenden Untersuchungen und aus dem mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets verfolgten Zweck, daß zur Erreichung des Sanierungszwecks Flächen außerhalb des Sanierungsgebiets für Ersatzbauten oder Ersatzanlagen zur räumlich zusammenhängenden Unterbringung von Bewohnern oder Betrieben aus dem Sanierungsgebiet oder für die durch die Sanierung bedingten Gemeinbedarfs- oder Folgeeinrichtungen in Anspruch genommen werden müssen, so kann die Gemeinde geeignete Gebiete für diesen Zweck förmlich festlegen. Für die förmliche Festlegung und die sich aus ihr ergebenden Wirkungen sind die für Sanierungsgebiete geltenden Vorschriften maßgebend.

§ 12

Ordnungs- und Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet

(1) Die Durchführung der Sanierung umfaßt die Ordnungsmaßnahmen und die Baumaßnahmen inner-

halb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, die erforderlich sind, um den sanierungsbedürftigen Zustand zu beseitigen und das Sanierungsgebiet neu zu gestalten. Es gehören

1. zu den Ordnungsmaßnahmen:

die Bodenordnung, der Umzug der Bewohner und Betriebe, die Beseitigung baulicher Anlagen, die Erschließung sowie sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können;

2. zu den Baumaßnahmen:

die Neubebauung, die Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen, die Errichtung von Ersatzbauten, Ersatzanlagen und durch die Sanierung bedingten Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie die Verwirklichung der sonstigen nach dem Bebauungsplan festgesetzten Nutzung.

Ersatzbauten, Ersatzanlagen und durch die Sanierung bedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen können außerhalb des Sanierungsgebiets liegen; in diesem Fall sind, sofern nicht eine förmliche Festlegung nach § 11 erfolgt ist, die Vorschriften des Dritten und Vierten Abschnitts dieses Teils nicht anzuwenden.

(2) Auf Grundstücken, die der Landesverteidigung, dienstlichen Zwecken des Bundesgrenzschutzes, der Polizei oder dem Zivilschutz dienen, sowie auf Grundstücken, auf denen sich Anlagen befinden, die den in § 38 des Bundesbaugesetzes genannten Vorschriften unterliegen, dürfen Sanierungsmaßnahmen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers durchgeführt werden; das gleiche gilt für sonstige Grundstücke, auf denen sich bauliche Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost, die nicht ausschließlich der fernmeldemäßigen Versorgung dieser Grundstücke zu dienen bestimmt sind, oder Fernmeldekabel für den Fernverkehr befinden. Die Bedarfsträger sollen ihre Zustimmung erteilen, wenn auch bei Berücksichtigung ihrer Aufgaben ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen besteht.

§ 13

Durchführung der Ordnungs- und Baumaßnahmen

(1) Die Gemeinde führt die Ordnungsmaßnahmen durch. Sie kann die Durchführung dieser Maßnahmen aufgrund eines Vertrags ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. In dem Vertrag ist auch zu regeln, ob und wieweit die Gemeinde Vorauszahlungen zur Deckung der Kosten gewährt.

(2) Die Durchführung der Baumaßnahmen bleibt den Eigentümern überlassen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist.

(3) Ist die zügige und zweckmäßige Durchführung der vertraglich übernommenen Ordnungsmaßnahmen oder der Baumaßnahmen durch einzelne Eigentümer nicht gewährleistet, so hat die Gemeinde insoweit für die Durchführung der Maßnahmen zu sorgen oder sie selbst zu übernehmen. Bei der Prü-

fung, ob die zügige und zweckmäßige Durchführung gewährleistet ist, ist für den Fall, daß der Eigentümer sich bei Vorbereitung oder Durchführung der Maßnahmen eines Betreuers oder Beauftragten seiner Wahl bedient, auch dies zu berücksichtigen.

(4) Haben sich die Eigentümer der im Sanierungsgebiet oder einem Teil dieses Gebiets liegenden Grundstücke für die gemeinsame Durchführung der Sanierung oder bestimmter Sanierungsmaßnahmen zu einer juristischen Person zusammengeschlossen und ist das Eigentum an ihren Grundstücken auf die juristische Person übergegangen, so tritt diese an die Stelle der bisherigen Eigentümer.

§ 14

Sanierungsgemeinschaft

(1) Grundeigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte sowie andere Dritte können sich zu einer Sanierungsgemeinschaft zusammenschließen, deren ausschließlicher Zweck in der gemeinsamen Durchführung der Sanierung besteht. Die Sanierungsgemeinschaft entsteht durch Verleihung der Rechtsfähigkeit durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und ist eine juristische Person des privaten Rechts.

(2) Das Nähere wird in einem besonderen Gesetz geregelt.

Dritter Abschnitt

Besondere bodenrechtliche Vorschriften

§ 15

Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Genehmigung

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 12 Abs. 1 Nr. 2 im Zusammenhang steht;
3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, so gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
4. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird;
5. die Teilung eines Grundstücks.

(2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung

1. erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wesentlich wertsteigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke vorgenommen werden;
2. nicht genehmigungsbedürftige, aber wertsteigernde bauliche Anlagen errichtet oder wertsteigernde Änderungen solcher Anlagen vorgenommen werden;
3. genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen errichtet oder geändert werden;
4. bauliche Anlagen beseitigt werden, für deren Errichtung eine bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich wäre.

(3) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, daß das Vorhaben, der Rechtsvorgang oder die mit ihm erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder dem Sanierungszweck zuwiderlaufen würde. Eine wesentliche Erschwerung der Sanierung liegt auch vor, wenn bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über dem Wert liegt, der sich in Anwendung des § 23 ergibt. Beabsichtigt die Genehmigungsbehörde, die Genehmigung aus den in Satz 2 genannten Gründen zu versagen, so soll sie ein Gutachten des Gutachterausschusses (§ 137 des Bundesbaugesetzes) einholen.

(4) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, daß die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger

1. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2, 3 oder 4 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für wertsteigernde Änderungen verzichten, die aufgrund dieser Rechte vorgenommen werden;
2. in den Fällen des Absatzes 2 Nr. 1, 2 oder 3 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Wertsteigerungen sowie für wertsteigernde Änderungen, die aufgrund der mit dem Vorhaben bezweckten Nutzung vorgenommen werden, verzichten.

(5) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Sie kann unter Auflagen, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 4 und des Absatzes 2 Nr. 1, 2 oder 3 auch befristet oder bedingt erteilt werden. § 51 Abs. 4 Satz 2 und 3 des Bundesbaugesetzes findet entsprechend Anwendung.

(6) Nachdem der Antrag mit den erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde eingegangen ist, hat sie nach § 19 Abs. 4 Satz 3 bis 6 des Bundesbaugesetzes zu verfahren.

(7) Wird die Genehmigung versagt, so kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirt-

schaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des Sanierungsgebiets, so kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, so kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums gelten die Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes entsprechend.

(8) Auf die Genehmigung nach Absatz 1 ist § 23 des Bundesbaugesetzes entsprechend anzuwenden.

(9) Vorhaben und Rechtsvorgänge bedürfen keiner Genehmigung, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist. Sie dürfen beim Erwerb eines Grundstücks keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich bei entsprechender Anwendung des § 23 ergibt.

(10) Absatz 1 gilt nicht für Rechtsvorgänge, die Zwecken der Landesverteidigung dienen. Ist ein Grundstück in ein Planfeststellungsverfahren nach den in § 38 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Rechtsvorschriften einbezogen, so ist die Genehmigung nach Absatz 1 für den rechtsgeschäftlichen Erwerb dieses Grundstücks durch den Bedarfsträger nicht erforderlich. Der Bedarfsträger darf keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich bei entsprechender Anwendung des § 23 ergibt. Die Vorschrift des § 37 des Bundesbaugesetzes über bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder bleibt unberührt.

(11) Absatz 1 gilt nicht für Verträge zum Zweck der Vorwegnahme der Erbfolge.

(12) Absatz 2 gilt nicht für Vorhaben, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind, sowie für Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

§ 16

Bodenordnung

(1) Wird im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet eine Umlegung eingeleitet, so entfällt die Eintragung eines Umlegungsvermerks.

(2) Wird im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet eine Umlegung durchgeführt, so findet § 58 des Bundesbaugesetzes über die Verteilung nach dem Verhältnis der Flächen keine Anwendung. Für die Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 2, § 59 Abs. 5 und § 60 Satz 1 des Bundesbaugesetzes gilt § 23 entsprechend. Bei der Ermittlung von Werten nach § 57

Satz 3 und 4, § 59 Abs. 4 und § 60 Satz 2 des Bundesbaugesetzes sind die Wertänderungen zu berücksichtigen, die durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets eintreten.

§ 17

Vorkaufsrecht

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht bei dem Kauf von unbebauten und bebauten Grundstücken zu. § 24 Abs. 2 Satz 1 und 2 Nr. 2 und Abs. 3 bis 5 sowie die §§ 27 und 28 des Bundesbaugesetzes sind anzuwenden. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den vorhandenen baurechtlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans im Sinne des § 10 bebaut ist und genutzt wird oder wenn der Erwerber bereit und in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist entsprechend den vorhandenen oder den mit ausreichender Sicherheit bestimmbareren künftigen Festsetzungen eines Bebauungsplans im Sinne des § 10 zu nutzen, und dies vor Ablauf der Frist nach § 24 Abs. 4 Satz 1 des Bundesbaugesetzes erklärt und glaubhaft macht. § 24 Abs. 2 Satz 3 des Bundesbaugesetzes gilt entsprechend.

(2) Die Gemeinde kann das ihr nach Absatz 1 zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines Sanierungsträgers auch in anderen als den in § 27 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Fällen ausüben.

§ 18

Gemeindliches Grunderwerbsrecht

(1) Wird für die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks die Genehmigung nach § 15 versagt, so kann die Gemeinde innerhalb einer Frist von einem Monat nach Unanfechtbarkeit der Entscheidung über den Genehmigungsantrag dem Eigentümer mitteilen, daß sie den Erwerb des Grundstücks in Betracht zieht. Entsprechendes gilt, wenn sich die ergangene Entscheidung über den Genehmigungsantrag vor Unanfechtbarkeit erledigt hat; in diesem Fall kann die Gemeinde innerhalb einer Frist von einem Monat, nachdem sie von der Erledigung Kenntnis erhalten hat, dem Eigentümer mitteilen, daß sie den Erwerb des Grundstücks in Betracht zieht. Die Gemeinde hat nach der Mitteilung unverzüglich ein Gutachten des Gutachterausschusses über den Wert des Grundstücks einzuholen, sofern sie nicht ein bereits vorliegendes Gutachten als ausreichend erachtet. Die Vorschriften des § 23 sind anzuwenden.

(2) Vor der Ausübung des Grunderwerbsrechts hat die Gemeinde den Eigentümer zu einem Erörterungstermin zu laden. In der Ladung ist der Eigentümer auf die Möglichkeit der Abwendung des Grunderwerbsrechts nach Absatz 3 hinzuweisen. Die Ladung ist zuzustellen. Die Ladungsfrist beträgt einen Monat. Kommt in dem Erörterungstermin eine Einigung nicht zustande, so kann die Gemeinde innerhalb von sechs Monaten nach Mitteilung nach Absatz 1 dem Eigentümer erklären, daß sie das Grundstück zu dem nach § 23 maßgebenden Wert erwirbt; in dem Bescheid ist als Entgelt der vom

Gutachterausschuß ermittelte Wert des Grundstücks festzusetzen, abzüglich der nach Absatz 9 bestehenden Belastungen. Das Grunderwerbsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn der Erwerb des Grundstücks zur Durchführung der Sanierung erforderlich ist. Nach Ausübung des Grunderwerbsrechts ist auf Ersuchen der Gemeinde zur Sicherung ihrer Ansprüche eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen.

(3) Ist der Eigentümer in der Lage, die sein Grundstück betreffenden Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, so kann er die Ausübung des Grunderwerbsrechts dadurch abwenden, daß er der Gemeinde gegenüber spätestens innerhalb eines Monats nach der Zustellung des Bescheids schriftlich erklärt, daß er die Sanierung selbst durchführen will, und glaubhaft macht, daß er sie innerhalb angemessener Frist abschließen kann (Abwendung). Auf Antrag des Eigentümers hat die Gemeinde die Frist für die Glaubhaftmachung angemessen zu verlängern; die Verlängerung kann mehrfach erfolgen.

(4) Wegen anderer durch den Erwerb des Grundstücks eintretender Vermögensnachteile ist auf Antrag des Betroffenen eine Entschädigung entsprechend der Regelung des § 96 des Bundesbaugesetzes von der Gemeinde zu gewähren. Kommt eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde.

(5) Wird die Erklärung der Gemeinde nach Absatz 2 Satz 5 durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten, so hat das Gericht, wenn einer der Beteiligten dies beantragt, vorab zu entscheiden, ob das Grunderwerbsrecht durch die Gemeinde ausgeübt werden durfte.

(6) Das Eigentum an dem Grundstück geht auf die Gemeinde über, wenn der Bescheid nach Absatz 2 unanfechtbar geworden oder durch Urteil nach Absatz 5 rechtskräftig festgestellt worden ist, daß von der Gemeinde das Grunderwerbsrecht ausgeübt werden durfte, und der Übergang des Eigentums in das Grundbuch eingetragen worden ist. Die Eintragung erfolgt auf Ersuchen der Gemeinde.

(7) Einigen sich die Beteiligten nur über den Übergang des Eigentums an dem Grundstück, jedoch nicht über die Höhe des Entgelts, so ist über die Einigung eine notarielle Urkunde aufzunehmen, in der zugleich die Auflassung zu erklären ist. Nach der Beurkundung hat die Gemeinde unverzüglich durch Bescheid das Entgelt festzusetzen.

(8) Die Gemeinde hat unverzüglich nach der Unanfechtbarkeit des in Absatz 2 genannten Bescheids oder der Rechtskraft des Urteils nach Absatz 5 das in dem Bescheid festgesetzte Entgelt zu zahlen oder unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme zu hinterlegen, wenn dies statthaft ist. Im Falle der Einigung nach Absatz 7 hat die Gemeinde unverzüglich das in dem Bescheid nach Absatz 7 Satz 2 festgesetzte Entgelt zu zahlen.

(9) Mit dem Übergang des Eigentums erlöschen an dem Grundstück bestehende Vorkaufsrechte und sonstige Rechte zum Erwerb des Grundstücks; § 28 des Bundesbaugesetzes über die Entschädigung für

ältere Erwerbsrechte gilt entsprechend. Andere Rechte an dem Grundstück werden durch den Eigentumsübergang nicht berührt. Die Gemeinde tritt an die Stelle des Eigentümers für die an dem Grundstück bestehenden persönlichen Rechte, die zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigen oder die den Eigentümer in der Benutzung beschränken. Haftet bei einem an dem Grundstück bestehenden Grundplandrecht der bisherige Eigentümer zugleich persönlich, so übernimmt die Gemeinde an seiner Stelle die Schuld bis zur Höhe des Grundpfandrechts, jedoch nicht über den Verkehrswert des Grundstücks hinaus.

(10) Die Gemeinde kann das Grunderwerbsrecht auch zugunsten eines Sanierungsträgers ausüben. Die Gemeinde haftet für die Verpflichtungen aus der Ausübung des Grunderwerbsrechts neben dem Sanierungsträger als Gesamtschuldnerin.

§§ 19 bis 21

Abbruchgebot; Baugebot; Modernisierungsgebot (gestrichen)

§ 22

Besondere Vorschriften über die Enteignung

(1) Zwingende städtebauliche Gründe im Sinne des § 88 des Bundesbaugesetzes sind gegeben, wenn ein im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenes Grundstück zugunsten der Gemeinde enteignet werden soll. Ein Angebot ist hinsichtlich des Kaufpreises als angemessen anzusehen, wenn es dem nach § 23 bemessenen Wert des Grundstücks entspricht. § 89 des Bundesbaugesetzes ist im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden.

(2) Soweit die Enteignung zugunsten der Gemeinde zulässig ist, kann sie auch zugunsten eines Sanierungsträgers erfolgen.

(3) Die Zulässigkeit einer Enteignung wird durch § 18 nicht berührt.

§ 23

Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen

(1) Sind aufgrund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes oder dieses Gesetzes Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, so werden die Vorschriften des Dritten bis Fünften Teils des Bundesbaugesetzes angewandt, soweit dieses Gesetz nichts Besonderes bestimmt; dies gilt insbesondere für Entschädigungen nach § 95 oder 96 des Bundesbaugesetzes für einen eintretenden Rechtsverlust oder für andere Vermögensnachteile sowie für die Entschädigung in Land nach § 100 des Bundesbaugesetzes.

(2) Bei der Bemessung der Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach Absatz 1 werden jedoch Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung

oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.

(3) Der Gutachterausschuß hat auf Antrag ein Gutachten über die nach den Absätzen 1 und 2 maßgebenden Grundstückswerte einschließlich der Werte land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zu erstatten.

(4) Bei der Bemessung von Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen aufgrund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, bleibt eine Vereinbarung insoweit unberücksichtigt, als sie von den üblichen Vereinbarungen in vergleichbaren Gebieten, die nicht förmlich festgelegte Sanierungsgebiete sind, auffällig abweicht und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß sie getroffen worden ist, um eine Ausgleichs- oder Entschädigungsleistung zu erlangen.

§ 24

Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen

(1) Stehen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Anlagen der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser oder Wärme, Anlagen der Abwasserwirtschaft oder Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost infolge der Durchführung der Sanierung nicht mehr zur Verfügung und sind besondere Aufwendungen erforderlich, die über das bei ordnungsgemäßer Wirtschaft erforderliche Maß hinausgehen, zum Beispiel der Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen, so hat die Gemeinde dem Träger der Aufgabe die ihm dadurch entstehenden Kosten zu erstatten. Vorteile und Nachteile, die dem Träger der Aufgabe im Zusammenhang damit entstehen, sind auszugleichen.

(2) Kommt eine Einigung über die Höhe des Erstattungsbetrags nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören. Die Entscheidung kann nur durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung nach dem Neunten Teil des Bundesbaugesetzes angefochten werden.

§ 25

Veräußerungspflicht der Gemeinde

(1) Die Gemeinde ist verpflichtet, Grundstücke, die sie nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets zur Durchführung der Sanierung freihändig oder nach den Vorschriften dieses Gesetzes oder des Bundesbaugesetzes ohne Hergabe von entsprechendem Austauschland, Ersatzland oder Begründung von Miteigentum an einem Grundstück, grundstücksgleichen Rechten oder Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz erworben hat, an die in Absatz 2 bezeichneten Personen nach Maßgabe der Absätze 3 bis 8 zu veräußern oder ihnen andere Rechte zu verschaffen. Von dieser Verpflichtung sind Flächen ausgenommen, die als Grund-

stücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen in einem Bebauungsplan festgesetzt sind oder als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden.

(2) Bei der Erfüllung der Verpflichtung nach Absatz 1 sind solche Personen zu berücksichtigen, die zur Durchführung der Sanierung Grundstücke übereignet oder durch ein Umlegungs- oder Enteignungsverfahren verloren haben, soweit sie nicht bereits Grundstücke oder Miteigentum an einem Grundstück, grundstücksgleiche Rechte, Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder Immobilienfondsanteile als Ersatz erhalten haben. Dabei sind vorrangig zu berücksichtigen

1. die früheren Eigentümer, die kein sonstiges Grundeigentum oder nur Grundeigentum in geringem Umfang haben,
2. die früheren Eigentümer, die im Sanierungsgebiet eigengenutzten Wohn- oder Geschäftsraum verloren haben.

Die Gemeinde soll die Veräußerung nach Möglichkeit vor einer Bebauung an Bauwillige vornehmen, die glaubhaft machen, daß sie die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebauen werden. Zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung festgesetzte Grundstücke sind Land- oder Forstwirten anzubieten, die zur Durchführung der Sanierung Grundstücke übereignet haben oder abgeben mußten. Die Gemeinde soll die übrigen Grundstücke unter Beachtung des Sanierungszwecks und unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung veräußern.

(3) Die Gemeinde hat ihre Verpflichtung nach den Absätzen 1 und 2 in entsprechender Anwendung des § 89 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes so zu erfüllen, daß der Sanierungszweck entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans sachdienlich und wirtschaftlich erreicht werden kann.

(4) Die Verpflichtung nach den Absätzen 1 und 2 Satz 1 bis 4 beschränkt sich auf die Veräußerung eines Grundstücks mit dem Bodenwert oder die Verschaffung eines Rechts mit dem Wert, den das hergegebene Grundstück in Anwendung des § 23 hatte.

(5) Als Immobilienfonds kommen in Betracht:

1. Kapitalanlagegesellschaften (§ 1 Abs. 1 des Gesetzes über Kapitalanlagegesellschaften in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Januar 1970 [Bundesgesetzbl. I S. 127], geändert durch Artikel 12 des Einführungsgesetzes zum Einkommensteuerreformgesetz vom 21. Dezember 1974 [Bundesgesetzbl. I S. 3656]) mit Grundstücks-Sondervermögen aus inländischen Grundstücken,
2. sonstige Immobilienfonds mit Vermögen aus inländischen Grundstücken, wenn die von der Landesregierung bestimmte Behörde den Immobilienfonds für diese Sanierung als zur Erfüllung der Verpflichtung nach den Absätzen 1 und 2 für geeignet erklärt hat. Ein Immobilienfonds darf nur dann für geeignet erklärt werden, wenn angenommen werden kann, daß die Belange der An-

teihinhaber ausreichend gewahrt werden und eine ordnungsmäßige Verwaltung des Vermögens gewährleistet ist. Zur ordnungsmäßigen Verwaltung gehört insbesondere auch, daß vor Ausweisung eines Ertrags ausreichende Rückstellungen zur Deckung der Instandhaltungs- und Erneuerungskosten gebildet werden.

(6) Das Grundstück oder das Recht ist zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt. Der Gutachterausschuß hat auf Antrag ein Gutachten über diesen Verkehrswert zu erstatten.

(7) Die Gemeinde hat bei der Veräußerung nach Absatz 2 Satz 1 bis 4 den Teil des Kaufpreises, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Werts des Grundstücks entspricht, auf Verlangen des Käufers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern ihm nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Die Vorschrift des § 41 Abs. 8 Satz 3 ist anzuwenden.

(8) Ist es zur Erreichung des Sanierungszwecks erforderlich, ein Grundstück anderen als den nach Absatz 2 Satz 1 bis 4 zu berücksichtigenden Personen anzubieten, so hat die Gemeinde, soweit sie dadurch ihre Verpflichtung nach den Absätzen 1 und 2 ihnen gegenüber nicht erfüllen kann, im Rahmen ihrer Möglichkeiten dafür Sorge zu tragen, daß den zu berücksichtigenden Personen Grundstücke oder Rechte außerhalb des Sanierungsgebiets nach Maßgabe des Absatzes 3 angeboten werden.

Vierter Abschnitt

Miet- und Pachtverhältnisse

§ 26

Beendigung von Mietverhältnissen

Muß bei der Durchführung der Sanierung ein Gebäude oder eine sonstige Anlage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ganz oder teilweise beseitigt werden und ist die alsbaldige Beseitigung beabsichtigt, so ist bei Anwendung der §§ 556 a, 556 b und 556 c des Bürgerlichen Gesetzbuchs auch das öffentliche Interesse an der alsbaldigen Durchführung der Sanierung zu berücksichtigen, wenn angemessener Ersatzwohnraum für den Mieter und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung gestellt wird.

§ 27

Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen

(1) Muß bei der Durchführung der Sanierung ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ganz oder teilweise beseitigt werden und ist die alsbaldige Beseitigung beabsichtigt, so kann die Gemeinde auf Antrag des Eigentümers oder im Hinblick auf ein Abbruchgebot Miet- oder Pachtverhältnisse, die der Beseitigung entgegenstehen, mit einer Frist von mindestens sechs Monaten, bei einem land- oder

forstwirtschaftlich genutzten Grundstück nur zum Schluß eines Pachtjahrs aufheben. Die Aufhebung ist nur zulässig, wenn das Rechtsverhältnis bis zum Ablauf der Frist nicht vertragsmäßig endigt oder, falls der Eigentümer den Antrag gestellt hat, nicht von ihm durch Kündigung beendet werden kann.

(2) Die Gemeinde darf ein Mietverhältnis über Wohnraum nur aufheben, wenn im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses angemessener Ersatzwohnraum für den Mieter und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

(3) Vor Aufhebung eines Miet- oder Pachtverhältnisses über Geschäftsraum hat die Gemeinde, insbesondere im Hinblick auf ihre Entschädigungsverpflichtung nach § 30, mit dem Mieter oder Pächter die Möglichkeit einer anderweitigen Unterbringung zu erörtern. Strebt der Mieter oder Pächter eine anderweitige Unterbringung an, so soll die Gemeinde das Miet- oder Pachtverhältnis nur aufheben, wenn im Zeitpunkt der Beendigung des Miet- oder Pachtverhältnisses anderer geeigneter Geschäftsraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

(4) Wird die Erwerbsgrundlage eines Mieters oder Pächters von Geschäftsraum im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet infolge der Durchführung der Sanierung wesentlich beeinträchtigt und ist ihm deshalb die Fortsetzung des Miet- oder Pachtverhältnisses nicht mehr zuzumuten, so kann die Gemeinde auf Antrag des Mieters oder Pächters das Miet- oder Pachtverhältnis mit einer Frist von mindestens sechs Monaten aufheben. Die Aufhebung ist nur zulässig, wenn das Miet- oder Pachtverhältnis nicht innerhalb einer für den Mieter oder Pächter zumutbaren Frist vertragsmäßig endigt oder durch Kündigung beendet werden kann.

(5) Ist ein Miet- oder Pachtverhältnis durch Aufhebung beendet worden, so kann die Gemeinde die Räumung mit den Mitteln des Verwaltungszwangs vollziehen.

(6) Die Zulässigkeit einer Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen im Rahmen der Umlegung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes oder einer Enteignung von Miet- oder Pachtverhältnissen nach dem Fünften Teil des Bundesbaugesetzes wird durch die Möglichkeit, Miet- oder Pachtverhältnisse nach den Absätzen 1 bis 4 aufzuheben, nicht berührt.

(7) Die Absätze 1 bis 6 gelten entsprechend für andere schuldrechtliche Vertragsverhältnisse, die zum Gebrauch oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils oder einer sonstigen baulichen Anlage berechtigen.

§ 28

Beendigung oder Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Die §§ 26 und 27 gelten entsprechend, soweit im Zusammenhang mit der Durchführung von Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen nach

§ 39 e des Bundesbaugesetzes oder von Maßnahmen nach § 43 Abs. 3 Satz 2 die Fortsetzung eines Miet- oder Pachtverhältnisses nicht in Betracht kommt.

§ 29

Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke

(1) Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans für ein unbebautes Grundstück im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet eine andere Nutzung vorgesehen und ist die alsbaldige Änderung der Nutzung beabsichtigt, so kann die Gemeinde auf Antrag des Eigentümers Miet- oder Pachtverhältnisse aufheben, die sich auf das Grundstück beziehen und der neuen Nutzung entgegenstehen.

(2) Auf die Aufhebung sind die Vorschriften des § 27 Abs. 1 und 5 bis 7 entsprechend anzuwenden.

§ 30

Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen

(1) Ist ein Rechtsverhältnis aufgrund des § 27, 28 oder 29 aufgehoben worden, so ist den Betroffenen insoweit eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten, als ihnen durch die vorzeitige Beendigung des Rechtsverhältnisses Vermögensnachteile entstehen. Die Vorschriften des Zweiten Abschnitts des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes gelten entsprechend.

(2) Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. Kommt eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

(3) Wird ein Pachtvertrag über kleingärtnerisch genutztes Land nach § 27 oder 29 aufgehoben, so ist die Gemeinde außer zur Entschädigung nach Absatz 1 auch zur Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland verpflichtet. Bei der Entschädigung in Geld ist die Bereitstellung oder Beschaffung des Ersatzlands angemessen zu berücksichtigen. Die höhere Verwaltungsbehörde kann die Gemeinde von der Verpflichtung zur Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland befreien, wenn die Gemeinde nachweist, daß sie zur Erfüllung außerstande ist.

§ 31

Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen

Die Gemeinde kann auf Antrag des Mieters oder Pächters ein Miet- oder Pachtverhältnis über Wohn- oder Geschäftsraum im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet verlängern, soweit dies zur Verwirklichung des Sozialplans erforderlich ist.

§ 32

Mieterhöhung bei Modernisierungsmaßnahmen

(gestrichen)

Fünfter Abschnitt
Sanierungsträger
und andere Beauftragte

§ 33

Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde

(1) Die Gemeinde kann sich zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung obliegen, eines geeigneten Beauftragten bedienen. Sie darf jedoch die Aufgabe,

1. Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, die der Gemeinde nach § 13 obliegen,
2. Grundstücke oder Rechte an ihnen zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im Auftrag der Gemeinde zu erwerben,
3. Sanierungsförderungsmittel, die die Gemeinde zur Verfügung stellt oder die ihr gewährt werden, oder sonstige der Sanierung dienende Mittel zu bewirtschaften,

nur einem Unternehmen übertragen, dem die zuständige Behörde nach § 34 bestätigt hat, daß es die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgaben als Sanierungsträger erfüllt.

(2) Die Gemeinde soll die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Aufgaben eines für eigene Rechnung tätigen Sanierungsträgers nicht demselben Unternehmen oder einem rechtlich oder wirtschaftlich von ihm abhängigen Unternehmen übertragen.

(3) Ein Auftrag zur Erfüllung von Aufgaben bei der Vorbereitung der Sanierung kann bereits vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets erteilt werden.

(4) Hoheitliche Befugnisse darf die Gemeinde nicht übertragen.

§ 34

Voraussetzungen für die Bestätigung als Sanierungsträger

(1) Eine Bestätigung für die Übernahme der Aufgaben als Sanierungsträger darf nur ausgesprochen werden für

1. ein als Organ der staatlichen Wohnungspolitik nach § 28 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes vom 29. Februar 1940 (Reichsgesetzbl. I S. 437), zuletzt geändert durch das Erste Gesetz zur Reform des Strafrechts vom 25. Juni 1969 (Bundesgesetzbl. I S. 645), anerkanntes Unternehmen,
2. ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes,
3. ein gemeinnütziges Siedlungsunternehmen im Sinne des § 1 des Reichssiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 (Reichsgesetzbl. S. 1429), zuletzt geändert durch Artikel 41 § 1 in Verbindung mit § 2 des Gesetzes zur Verbesserung der Haushaltsstruktur vom 18. Dezember 1975 (Bundesgesetzblatt I S. 3091),
4. ein freies Wohnungsunternehmen, sofern es nicht selbst als Bauunternehmen tätig oder von einem Bauunternehmen abhängig ist,

5. ein anderes Unternehmen, sofern es nicht selbst als Bauunternehmen tätig oder von einem Bauunternehmen abhängig ist.

(2) Voraussetzung für die Bestätigung ist, daß

1. das Unternehmen nach seiner Geschäftstätigkeit und seinen wirtschaftlichen Verhältnissen geeignet und in der Lage ist, die Aufgaben eines Sanierungsträgers ordnungsgemäß zu erfüllen,
2. das Unternehmen, sofern es nicht bereits kraft Gesetzes einer jährlichen Prüfung seiner Geschäftstätigkeit und seiner wirtschaftlichen Verhältnisse unterliegt, sich einer derartigen Prüfung unterworfen hat oder unterwirft,
3. die zur Vertretung berufenen Personen sowie die leitenden Angestellten die erforderliche geschäftliche Zuverlässigkeit besitzen.

(3) Für ein Unternehmen, das nicht bereits kraft Gesetzes einer Prüfung unterliegt, ist in der Bestätigung der Gegenstand der Prüfung zu bestimmen; die Auswahl des Trägers der Prüfung bedarf der Genehmigung der für die Bestätigung zuständigen Behörde.

(4) Die Bestätigung kann allgemein oder nach Anhörung der Gemeinde für den einzelnen Fall ausgesprochen werden. Die allgemeine Bestätigung kann sachlich oder räumlich begrenzt oder befristet werden. Die von der Behörde eines Landes ausgesprochene allgemeine Bestätigung gilt nicht für das Gebiet eines anderen Landes. Die Bestätigung ist zu widerrufen, wenn die Voraussetzungen nach Absatz 1 oder 2 nicht mehr vorliegen.

(5) Die Bestätigung wird durch die nach Landesrecht zuständige Behörde ausgesprochen, bei einem Organ der staatlichen Wohnungspolitik durch die für die Anerkennung zuständige Behörde.

§ 35

Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger

(1) Der Sanierungsträger erfüllt die ihm von der Gemeinde übertragenen Aufgaben nach § 33 Abs. 1 Nr. 1 oder 2 im eigenen Namen für Rechnung der Gemeinde als deren Treuhänder oder im eigenen Namen für eigene Rechnung. Die ihm von der Gemeinde übertragene Aufgabe nach § 33 Abs. 1 Nr. 3 erfüllt er im eigenen Namen für Rechnung der Gemeinde als deren Treuhänder. Bei der Erfüllung der Aufgaben sind die Vorschriften der Absätze 3 bis 7 und, soweit ihm die Aufgaben als Treuhänder der Gemeinde übertragen sind, außerdem die Vorschriften der §§ 36 und 37 anzuwenden.

(2) Die Gemeinde und der Sanierungsträger legen die Aufgaben, die Rechtsstellung, in der sie der Sanierungsträger zu erfüllen hat, eine von der Gemeinde hierfür zu entrichtende angemessene Vergütung und die Befugnis der Gemeinde zur Erteilung von Weisungen durch schriftlichen Vertrag fest. Der Vertrag bedarf nicht der Form des § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Er kann von jeder Seite nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

(3) Der Sanierungsträger hat der Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen.

(4) Bei der jährlichen Prüfung der Geschäftstätigkeit des Sanierungsträgers ist auch die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes und des mit der Gemeinde geschlossenen Vertrags zu prüfen. Der Prüfungsbericht ist der für die Bestätigung zuständigen Behörde und der Gemeinde vorzulegen.

(5) Der Sanierungsträger ist verpflichtet, die Grundstücke, die er nach Übertragung der Aufgabe zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erworben hat, nach Maßgabe des § 25 und unter Beachtung der Weisungen der Gemeinde zu veräußern. Er hat die Grundstücke, die er nicht veräußert hat, der Gemeinde anzugeben und auf ihr Verlangen an Dritte oder an sie zu veräußern. Bei der Veräußerung an Dritte ist § 25 Abs. 6 anzuwenden.

(6) Ist in dem von dem Erwerber an den Sanierungsträger entrichteten Kaufpreis ein Betrag enthalten, der nach § 41 Abs. 4 bis 6 vom Eigentümer zu tragen wäre, so hat der Sanierungsträger diesen Betrag an die Gemeinde abzuführen oder mit ihr zu verrechnen. Hat der Sanierungsträger diesen Teil des Kaufpreises nach Maßgabe des § 25 Abs. 7 in ein Tilgungsdarlehen umgewandelt, so hat er die Ansprüche aus dem Darlehen auf Verlangen entweder an die Gemeinde abzutreten und empfangene Zinsen und Tilgungen an sie abzuführen oder sie mit ihr zu verrechnen.

(7) Der Sanierungsträger hat für die Grundstücke, deren Eigentümer er bleibt, an die Gemeinde Ausgleichsbeträge nach § 41 zu entrichten.

(8) Der Vertrag, den die Gemeinde mit dem für eigene Rechnung tätigen Sanierungsträger geschlossen hat, erlischt mit der Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen des Sanierungsträgers. Die Gemeinde kann vom Konkursverwalter verlangen, ihr die im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke, die der Sanierungsträger nach Übertragung der Aufgaben zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erworben hat, gegen Erstattung der vom Sanierungsträger erbrachten Aufwendungen und Übernahme der von ihm eingegangenen Verbindlichkeiten zu übereignen. Der Konkursverwalter ist verpflichtet, der Gemeinde ein Verzeichnis dieser Grundstücke zu übergeben. Die Gemeinde kann ihren Anspruch nur binnen sechs Monaten nach Übergabe des Grundstücksverzeichnisses ausüben. Im übrigen haftet die Gemeinde den Gläubigern von Verbindlichkeiten aus der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen wie ein Bürge, soweit sie aus dem Vermögen des Sanierungsträgers im Konkursverfahren keine vollständige Befriedigung erlangt haben.

(9) Kündigt die Gemeinde im Falle der Eröffnung des Vergleichsverfahrens über das Vermögen des für eigene Rechnung tätigen Sanierungsträgers den Vertrag, so kann sie vom Sanierungsträger verlangen, ihr die im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke, die der Sanierungsträger nach Übertragung der Aufgaben zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erworben hat, gegen Erstattung der vom Sanierungsträger erbrachten Aufwendungen und Übernahme der von ihm eingegangenen Verbindlichkeiten zu übereignen. Die Vorschrift des § 64 Satz 2 der Vergleichsordnung ist insoweit nicht

anzuwenden. Der Sanierungsträger ist verpflichtet, der Gemeinde ein Verzeichnis dieser Grundstücke zu übergeben. Die Vorschriften des Absatzes 8 Satz 4 und 5 gelten entsprechend.

§ 36

Treuhandvermögen

(1) Ist dem Sanierungsträger eine Aufgabe als Treuhänder der Gemeinde übertragen, so erfüllt er sie mit einem Treuhandvermögen in eigenem Namen für Rechnung der Gemeinde. Der Sanierungsträger erhält von der Gemeinde für den Rechtsverkehr eine Bescheinigung über die Übertragung der Aufgabe als Treuhänder. Er soll bei Erfüllung der Aufgabe seinem Namen einen das Treuhandverhältnis kennzeichnenden Zusatz hinzufügen.

(2) Der als Treuhänder tätige Sanierungsträger hat das in Erfüllung der Aufgabe gebildete Treuhandvermögen getrennt von anderem Vermögen zu verwalten.

(3) Zum Treuhandvermögen gehören die Mittel, die die Gemeinde dem Sanierungsträger zur Erfüllung der Aufgabe zur Verfügung stellt. Zum Treuhandvermögen gehört auch, was der Sanierungsträger mit Mitteln des Treuhandvermögens oder durch ein Rechtsgeschäft, das sich auf das Treuhandvermögen bezieht, oder aufgrund eines zum Treuhandvermögen gehörenden Rechts oder als Ersatz für die Zerstörung, Beschädigung oder Entziehung eines zum Treuhandvermögen gehörenden Gegenstands erwirbt.

(4) Die Gemeinde gewährleistet die Erfüllung der Verbindlichkeiten, für die der Sanierungsträger mit dem Treuhandvermögen haftet. Mittel, die der Sanierungsträger darlehnsweise von einem Dritten erhält, gehören nur dann zum Treuhandvermögen, wenn die Gemeinde der Darlehnsaufnahme schriftlich zugestimmt hat. Das gleiche gilt für eigene Mittel, die der Sanierungsträger einbringt.

(5) Grundstücke im Sanierungsgebiet, die der Sanierungsträger vor oder nach Übertragung der Aufgabe mit Mitteln, die nicht zum Treuhandvermögen gehören, oder unter Hergabe von eigenem Austauschland erworben hat, kann er mit Zustimmung der Gemeinde gegen Ersatz seiner Aufwendungen in das Treuhandvermögen überführen; er hat sie in das Treuhandvermögen zu überführen, wenn die Gemeinde es verlangt. Dabei sind als Grundstückswerte die Werte zu berücksichtigen, die sich in Anwendung des § 23 ergeben.

(6) Der als Treuhänder tätige Sanierungsträger hat der Gemeinde nach Beendigung seiner Tätigkeit Rechenschaft abzulegen. Er hat nach Beendigung seiner Tätigkeit das Treuhandvermögen, insbesondere die Grundstücke, die er nicht veräußert hat, auf die Gemeinde zu übertragen. Von der Übertragung ab haftet die Gemeinde anstelle des Sanierungsträgers für die noch bestehenden Verbindlichkeiten, für die dieser mit dem Treuhandvermögen gehaftet hat.

(7) Der Sanierungsträger darf vor der Übertragung nach Absatz 6 die Grundstücke des Treuhandvermögens, die er unter Hergabe von entsprechendem

nicht zum Treuhandvermögen gehörendem eigenem Austauschland oder mindestens zwei Jahre, bevor ihm die Gemeinde einen mit der Sanierung zusammenhängenden Auftrag erteilt hat, erworben und in das Treuhandvermögen überführt hat, in sein eigenes Vermögen zurücküberführen. Sind die von ihm in das Treuhandvermögen überführten Grundstücke veräußert oder im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen zur Bildung neuer Grundstücke verwendet oder sind ihre Grenzen verändert worden, so kann der Sanierungsträger andere Grundstücke, die wertmäßig seinen in das Treuhandvermögen überführten Grundstücken entsprechen, in sein eigenes Vermögen zurücküberführen; er bedarf hierzu der Genehmigung der Gemeinde. Er hat dem Treuhandvermögen den Verkehrswert der Grundstücke zu erstatten, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt.

(8) Der Gutachterausschuß hat auf Antrag ein Gutachten über die Grundstückswerte nach den Absätzen 5 und 7 zu erstatten.

§ 37

Sicherung des Treuhandvermögens

(1) Der Sanierungsträger haftet Dritten mit dem Treuhandvermögen nicht für Verbindlichkeiten, die sich nicht auf das Treuhandvermögen beziehen.

(2) Wird in das Treuhandvermögen wegen einer Verbindlichkeit, für die der Sanierungsträger nicht mit dem Treuhandvermögen haftet, die Zwangsvollstreckung betrieben, so kann die Gemeinde aufgrund des Treuhandverhältnisses gegen die Zwangsvollstreckung nach Maßgabe des § 771 der Zivilprozeßordnung Widerspruch, der Sanierungsträger unter entsprechender Anwendung des § 767 Abs. 1 der Zivilprozeßordnung Einwendungen geltend machen.

(3) Das Treuhandverhältnis erlischt mit der Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen des Sanierungsträgers. Das Treuhandvermögen gehört nicht zur Konkursmasse. Der Konkursverwalter hat das Treuhandvermögen auf die Gemeinde zu übertragen und bis zur Übertragung zu verwalten. Von der Übertragung ab haftet die Gemeinde anstelle des Sanierungsträgers für die Verbindlichkeiten, für die dieser mit dem Treuhandvermögen gehaftet hat. Die mit der Eröffnung des Konkursverfahrens verbundenen Rechtsfolgen treten hinsichtlich dieser Verbindlichkeiten nicht ein. § 418 des Bürgerlichen Gesetzbuchs findet keine Anwendung.

Sechster Abschnitt

Finanzierung der Sanierung

§ 38

Kosten- und Finanzierungsübersicht

(1) Nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets und nach der Aufstellung des Entwurfs des Bebauungsplans hat die Gemeinde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Durchführung der Sanierung aufzustellen, sie mit den Kosten- und

Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Sanierung berührt wird, abzustimmen und der höheren Verwaltungsbehörde vorzulegen.

(2) Die Gemeinde und die höhere Verwaltungsbehörde können von anderen Trägern öffentlicher Belange Auskunft über deren eigene Absichten im Sanierungsgebiet und ihre Kosten- und Finanzierungsvorstellungen verlangen. Die höhere Verwaltungsbehörde kann von der Gemeinde Ergänzungen oder Änderungen der Kosten- und Finanzierungsübersicht verlangen. Sie hat für ein wirtschaftlich sinnvolles Zusammenwirken der Gemeinde und der anderen Träger öffentlicher Belange bei der Durchführung ihrer Maßnahmen zu sorgen und die Gemeinde bei der Beschaffung von Förderungsmitteln eines öffentlichen Haushalts zu unterstützen.

(3) § 9 Abs. 8 des Bundesbaugesetzes bleibt unberührt.

§ 39

Einsatz von Sanierungsförderungsmitteln

(1) Mittel des Bundes, der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, die von ihnen zur Förderung der Sanierung bestimmt sind (Sanierungsförderungsmittel), sollen von den für die Bewilligung zuständigen Stellen zur Deckung der Kosten der Vorbereitung der Sanierung, der Kosten der Ordnungsmaßnahmen, der Kosten der Modernisierungsmaßnahmen und der Kosten der Instandsetzungsmaßnahmen eingesetzt werden. Sie können auch zur Deckung der Kosten des Erwerbs von Grundstücken eingesetzt werden sowie zur Deckung sonstiger Kosten der Sanierung, insbesondere auch der durch sie bedingten Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, wenn sonst der Sanierungszweck nicht erreicht werden könnte. Der Einsatz von Sanierungsförderungsmitteln für Neubauvorhaben und Ersatzbauten bestimmt sich nach § 45 Abs. 2 bis 5.

(2) Sanierungsförderungsmittel des Bundes, der Länder und anderer öffentlicher Haushalte sind der Gemeinde zuzuweisen, soweit sie Maßnahmen selbst durchführt oder zur Kostentragung verpflichtet ist. Zur Förderung sonstiger Maßnahmen bestimmte Sanierungsförderungsmittel eines anderen öffentlichen Haushalts sollen der Gemeinde zur Weiterbewilligung an den die Maßnahme Durchführenden gewährt werden, sofern die zuständige Landesbehörde nicht eine andere Stelle als Bewilligungsstelle bestimmt hat; die andere Stelle soll der Gemeinde vor einer Bewilligung Gelegenheit zur Stellungnahme geben.

(3) Sanierungsförderungsmittel können als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der Kosten oder zur Verbilligung von anderen Darlehen, die der Deckung der Kosten dienen, gewährt werden. Sie können als Darlehen auch zur Vor- oder Zwischenfinanzierung, als Zuschüsse auch zur Verbilligung von anderen Vor- oder Zwischenfinanzierungsdarlehen, zur Förderung von Modernisierungsmaßnahmen, von Instandsetzungsmaßnahmen oder von Maßnahmen im Sinne des § 43 Abs. 3 Satz 2 auch als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung der erhöhten laufenden Aufwendungen gewährt werden.

(4) Soweit eine andere Stelle als die Gemeinde Kosten für bestimmte durch die Sanierung bedingte oder mit ihr zusammenhängende Maßnahmen auf anderer rechtlicher Grundlage zu tragen verpflichtet ist oder aus anderen als Sanierungsförderungsmitteln trägt oder derartige Maßnahmen fördert, dürfen Sanierungsförderungsmittel mit Zustimmung der anderen Stelle zur Vor- und Zwischenfinanzierung eingesetzt werden, wenn die Ersetzung durch die endgültigen Finanzierungs- oder Förderungsmittel zu erwarten ist.

(5) Sanierungsförderungsmittel können als Vorauszahlung gegeben werden unter Vorbehalt einer späteren Bestimmung, ob sie als Darlehen oder Zuschuß gewährt werden oder durch andere Finanzierungsmittel zu ersetzen oder zurückzuzahlen sind; die vorausgezahlten Mittel sind in der Vorauszahlungszeit zins- und tilgungsfrei.

§ 40

Kosten der Vorbereitung der Sanierung

(1) Zur Deckung der Kosten der Vorbereitung der Sanierung können Sanierungsförderungsmittel auch bereits vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets eingesetzt werden.

(2) Zu den Kosten der Vorbereitung der Sanierung gehören insbesondere die Kosten der vorbereiteten Untersuchungen, der Verhandlung mit den Beteiligten, der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets, der Erarbeitung des Sozialplans und der Ausarbeitung von Bauleitplänen.

(3) Sanierungsförderungsmittel können einer Gemeinde auch für Kosten gewährt werden, die ihr aus dem Erwerb von Grundstücken erwachsen, wenn der Erwerb der Sanierung dient.

§ 41

Kosten der Ordnungsmaßnahmen; Ausgleichsbeträge

(1) Die Kosten der Ordnungsmaßnahmen trägt die Gemeinde.

(2) Zu den Kosten der Ordnungsmaßnahmen gehören alle Kosten, die bei der Durchführung der in § 12 Abs. 1 Nr. 1 bezeichneten Ordnungsmaßnahmen entstehen, insbesondere auch

1. Entschädigungen, soweit durch sie kein bleibender Gegenwert erlangt worden ist,
2. Ausgaben für den Härteausgleich,
3. Kosten der Verwirklichung des Sozialplans, soweit sie bei der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen entstehen, insbesondere Kosten des Umzugs von Bewohnern und Betrieben.

(3) Zu den Kosten der Ordnungsmaßnahmen gehören nicht die persönlichen und sachlichen Kosten der Gemeindeverwaltung.

(4) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Werts seines Grundstücks entspricht.

Eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer über einen höheren Ausgleichsbetrag ist zulässig.

(5) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Werts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Wert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, und dem Wert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt. Die Bebauung ist dabei nicht zu bewerten. Sind die Grundstücksgrenzen verändert worden, oder ist dem Eigentümer in einem Umlegungsverfahren oder in sonstiger Weise ein anderes Grundstück zugeteilt worden, so ist bei Anwendung der Sätze 1 und 2 der Unterschied zwischen dem Wert des bisherigen Grundstücks und dem des neuen Grundstücks festzustellen. Der Gutachterausschuß hat auf Antrag ein Gutachten über die Erhöhung des Grundstückswerts zu erstatten.

(6) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluß der Sanierung zu entrichten. Auf den Ausgleichsbetrag sind anzurechnen

1. die durch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Werterhöhungen des Grundstücks, die bereits bei einer Ausgleichsleistung in einem Umlegungsverfahren oder bei einer Entschädigung in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind,
2. die Werterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat,
3. die dem Eigentümer entstandenen Kosten der Ordnungsmaßnahmen.

(7) Ein Ausgleichsbetrag entfällt, soweit der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises bereits einen den Vorschriften der Absätze 4 bis 6 entsprechenden Betrag zulässigerweise entrichtet hat.

(8) Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach Zustellung des Bescheids fällig. Sie hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Sie soll den zur Finanzierung der Neubebauung, Modernisierung oder Instandsetzung erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor einem zur Sicherung ihres Tilgungsdarlehens bestellten Grundpfandrecht einräumen.

(9) § 135 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes ist auf den Ausgleichsbetrag entsprechend anzuwenden. Die Freistellung bedarf der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde.

(10) Die Gemeinde kann von dem Eigentümer auf den nach den Absätzen 4 bis 6 zu entrichtenden Ausgleichsbetrag Vorauszahlungen verlangen, sobald die beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen auf dem Grundstück und die seine zweckentsprechende Nutzung beeinflussenden sonstigen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt sind und das Grundstück ent-

sprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans genutzt wird. Die Vorschriften des Absatzes 8 gelten entsprechend.

(11) Sind dem Eigentümer Kosten der Ordnungsmaßnahmen entstanden, so hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit sie über den nach den Absätzen 4 bis 6 ermittelten Ausgleichsbetrag hinausgehen.

§ 42

Ausgleichsbeträge des Veranlassers

(1) Beruhen die städtebaulichen Mißstände im Sinne des § 3 Abs. 3 Nr. 1 nicht nur unwesentlich auf Einwirkungen, die von einem Betrieb auf das Sanierungsgebiet ausgehen, und gewinnt der Betrieb aus der Durchführung der Sanierung einen Vorteil, so kann die Gemeinde ihn in Höhe des Vorteils zu einem Ausgleichsbetrag heranziehen. Als Vorteil gilt insbesondere die Werterhöhung des Betriebs oder die Ersparnis eigener Aufwendungen, die erforderlich geworden wären, um die Einwirkungen auszuschließen oder zu vermindern.

(2) Von einem im Sanierungsgebiet gelegenen Betrieb darf ein Ausgleichsbetrag nach Absatz 1 nur insoweit erhoben werden, als der Vorteil die durch die Sanierung bedingte Werterhöhung seiner im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke übersteigt.

(3) Für die Heranziehung gelten die Vorschriften des § 41 Abs. 6 Satz 1 und Abs. 8 entsprechend.

§ 43

Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

(1) Hat die Gemeinde nach § 39 e Abs. 1 bis 3 des Bundesbaugesetzes angeordnet, daß der Eigentümer bestimmte Maßnahmen zur Modernisierung oder Instandsetzung seines Gebäudes durchzuführen hat, so hat der Eigentümer die Kosten dieser Maßnahmen insoweit zu tragen, als er sie durch eigene oder fremde Mittel decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten aus Erträgen des Gebäudes aufbringen kann. Sind dem Eigentümer Kosten entstanden, die er nicht zu tragen hat, so hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit nicht eine andere Stelle einen Zuschuß zu ihrer Deckung gewährt. Dies gilt nicht, wenn der Eigentümer aufgrund anderer Rechtsvorschriften verpflichtet ist, die Kosten selbst zu tragen, oder wenn er Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, daß ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten war.

(2) Der vom Eigentümer zu tragende Kostenanteil wird nach der Durchführung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Erträge ermittelt, die für das modernisierte oder instandgesetzte Gebäude bei ordentlicher Bewirtschaftung unter Berücksichtigung des Sanierungszwecks nachhaltig erzielt werden können.

(3) Soweit nichts anderes vereinbart ist, gelten die Vorschriften der Absätze 1 und 2 entsprechend,

wenn der Eigentümer sich gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichtet hat, bestimmte Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 39 e des Bundesbaugesetzes durchzuführen. Hat der Eigentümer eines Gebäudes, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, sich gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichtet, neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen auch bestimmte Maßnahmen durchzuführen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dienen, so gelten auch für die Kosten dieser Maßnahmen die Vorschriften der Absätze 1 und 2 entsprechend.

(4) Ein Zuschuß aus Sanierungsförderungsmitteln darf zur Deckung der Kosten der Modernisierung und Instandsetzung nur insoweit gewährt werden, als diese Kosten nicht vom Eigentümer zu tragen sind.

§ 44

Sonstige Kosten der Sanierung

Zur anderweitigen Unterbringung eines von der Sanierung betroffenen gewerblichen Betriebs oder land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs können Sanierungsförderungsmittel eingesetzt werden, soweit eine Entschädigung und eine Förderung aufgrund anderer rechtlicher Grundlagen hierzu nicht ausreichen. Das gleiche gilt, wenn ein solcher Betrieb durch die Sanierung derart beeinträchtigt wird, daß eine wesentliche Änderung baulicher Anlagen erforderlich wird.

§ 45

Kosten der Neubebauung und der Ersatzbauten

(1) Die Kosten der Neubebauung und der Ersatzbauten werden von dem Eigentümer als Bauherrn getragen. Die Gemeinde soll den Eigentümer im Rahmen des Möglichen bei der Beschaffung von Finanzierungsmitteln, insbesondere von Förderungsmitteln aus einem öffentlichen Haushalt, beraten und unterstützen. Hat ein Eigentümer einen Antrag auf Bewilligung derartiger Förderungsmittel nicht über die Gemeinde gestellt, so soll die Bewilligungsstelle vor der Bewilligung der Gemeinde Gelegenheit zur Stellungnahme geben.

(2) Soweit für den Neubau von Wohnungen im Sanierungsgebiet Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus nicht zur Verfügung stehen, können in besonderen Fällen, insbesondere wenn eine begonnene Sanierung sonst nicht abgeschlossen werden könnte, auch Sanierungsförderungsmittel eingesetzt werden.

(3) Soweit für den Bau von Ersatzwohnungen Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus nicht zur Verfügung stehen, können Sanierungsförderungsmittel eingesetzt werden, wenn die Behebung städtebaulicher Mißstände im Sanierungsgebiet, insbesondere ungesunder Wohnverhältnisse, dringend erforderlich ist.

(4) Die Sanierungsförderungsmittel können zum Einsatz für den Neubau von Wohnungen oder den Bau von Ersatzwohnungen zu öffentlichen Mitteln

im Sinne des § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbau-gesetzes bestimmt werden.

(5) Werden die Sanierungsförderungsmittel nicht als öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbau-gesetzes eingesetzt, so gelten für ihren Einsatz die Vorschriften des § 42 Abs. 1, 2 und 6 des Zweiten Wohnungsbau-gesetzes entsprechend. Als Baudarlehen sollen die Sanierungsförderungsmittel in diesem Fall nur bewilligt werden, wenn die Gesamtkosten des Neubaus auch bei angemessenem Einsatz von erststelligen Finanzierungsmitteln, Eigenleistungen des Bauherrn und sonstigen Finanzierungsmitteln unter Berücksichtigung der nachhaltig erzielbaren Erträge nicht gedeckt werden können; im Darlehensvertrag ist sicherzustellen, daß das Baudarlehen zum Zweck der Ersetzung aus Kapitalmarktmitteln mit angemessener Frist ganz oder teilweise gekündigt werden kann. Bei der Bewilligung der Sanierungsförderungsmittel hat der Bauherr sich zu verpflichten, die Wohnungen im Falle der Vermietung höchstens zu einem Entgelt zu vermieten oder sonst zum Gebrauch zu überlassen, das die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderliche Miete (Kostenmiete) nicht übersteigt; die Vorschriften des § 88 b Abs. 2 und 3 des Zweiten Wohnungsbau-gesetzes sowie die dort bezeichneten Vorschriften sind entsprechend anzuwenden. Die Verpflichtung erlischt, wenn entsprechend die Voraussetzungen vorliegen, unter denen eine öffentlich geförderte Wohnung ihre Eigenschaft als solche verliert (§§ 15 bis 18 des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1974 [Bundesgesetzblatt I S. 137], geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau vom 23. März 1976 [Bundesgesetzbl. I S. 737]).

§ 46

Überlassung geförderter Wohnungen

(1) Die Bewilligung von Wohnungsbauförderungsmitteln oder von Sanierungsförderungsmitteln zum Bau von Wohnungen in den Fällen des § 45 Abs. 2 bis 5 kann mit der Auflage verbunden werden, daß die Wohnungen nur Wohnungsuchenden zu überlassen sind, die von der Gemeinde, insbesondere zur Verwirklichung des Sozialplans benannt werden.

(2) Ist die Auflage erteilt worden, so hat die Gemeinde dem Verfügungsberechtigten bis zur Bezugsfertigkeit oder bis zum Freiwerden der Wohnung mindestens drei Wohnungsuchende zur Auswahl zu benennen; bei einer öffentlich geförderten Wohnung ist auch die Benennung solcher Wohnungsuchenden aus Sanierungsgebieten zulässig, die nicht die Voraussetzungen erfüllen, die zur Erlangung einer Bescheinigung nach § 5 des Wohnungsbindungsgesetzes erforderlich wären. Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung nur einem der benannten Wohnungsuchenden überlassen.

(3) Soweit die Bindungen nach den Absätzen 1 und 2 für Sanierungsmaßnahmen nicht mehr erforderlich sind, soll die nach Landesrecht zuständige Behörde den Verfügungsberechtigten hiervon frei-

stellen. Bei öffentlich geförderten Wohnungen bleiben im übrigen die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes auch nach dieser Freistellung anwendbar.

(4) § 5 a des Wohnungsbindungsgesetzes und die aufgrund dieser Vorschrift erlassenen Rechtsverordnungen sind in ihrem jeweiligen Geltungsbereich entsprechend anzuwenden.

§ 47

Einsatz anderer öffentlicher Mittel

Für Maßnahmen im Zusammenhang mit der Sanierung, deren Finanzierung oder Förderung auf anderer gesetzlicher Grundlage beruht, sollen die in den jeweiligen Haushaltsplänen zur Verfügung gestellten Finanzierungs- oder Förderungsmittel so eingesetzt werden, daß die Maßnahmen im Rahmen der Sanierung durchgeführt werden können.

§ 48

Verteilung eines Überschusses

(1) Ergibt sich nach der Durchführung der Sanierung und der Übertragung eines Treuhandvermögens auf die Gemeinde bei ihr ein Überschuß der bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung erzielten Einnahmen über die hierfür getätigten Ausgaben, so ist dieser Überschuß auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen. Maßgebend sind die Eigentumsverhältnisse bei der Bekanntmachung des Beschlusses über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets. Ist nach diesem Zeitpunkt das Eigentum gegen Entgelt übertragen worden, so steht der auf das Grundstück entfallende Anteil dem früheren Eigentümer und dem Eigentümer, der zu einem Ausgleichsbetrag nach § 41 herangezogen worden ist, je zur Hälfte zu.

(2) Die auf die einzelnen Grundstücke entfallenden Anteile des Überschusses sind nach dem Verhältnis der Werte der Grundstücke zu bestimmen, die sich ergeben würden, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Die Bebauung ist dabei nicht zu bewerten.

(3) Die Gemeinde hat bei der Errechnung des Überschusses Zuschüsse abzuziehen, die ihr oder Eigentümern aus Mitteln eines anderen öffentlichen Haushalts zur Deckung von Kosten der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung gewährt worden sind.

§ 49

Gewährung und Verwendung von Entschädigungen

(1) Eine Vereinbarung über den Grund oder die Höhe einer Entschädigung oder eines Härteausgleichs soll unter Beachtung der Vorschriften dieses Gesetzes und des Bundesbaugesetzes getroffen werden, die angewandt würden, wenn es nicht zu einer Einigung käme.

(2) Die Gewährung von Mitteln eines öffentlichen Haushalts zur Förderung der Neubebauung, von Modernisierungsmaßnahmen, Instandsetzungsmaßnahmen, Ersatzbauten oder Ersatzanlagen kann davon abhängig gemacht werden, daß der Bauherr eine

Entschädigung für einen Rechtsverlust, die er im Hinblick auf die Sanierung erhält, oder eine entsprechende Ausgleichsleistung aus einem Umlageverfahren oder einen entsprechenden Zuschuß als Eigenleistung für die Finanzierung einsetzt.

Siebenter Abschnitt
Abschluß der Sanierung

§ 50

**Fortfall von Rechtswirkungen
für einzelne Grundstücke**

(1) Ist ein Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bei der Durchführung der Sanierung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut oder ist entsprechend diesen Festsetzungen in sonstiger Weise die Nutzung des Grundstücks aufgenommen oder ist die Modernisierung oder Instandsetzung durchgeführt worden, so hat die Gemeinde auf Antrag des Eigentümers die Sanierung für das Grundstück als abgeschlossen zu erklären.

(2) Die Gemeinde kann bereits vor dem in Absatz 1 bezeichneten Zeitpunkt die Durchführung der Sanierung für einzelne Grundstücke durch Bescheid an die Eigentümer für abgeschlossen erklären, wenn die den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung oder die Modernisierung oder Instandsetzung auch ohne Gefährdung des Sanierungszwecks zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann. Ein Rechtsanspruch auf Abgabe der Erklärung besteht in diesem Fall nicht.

(3) Mit der Erklärung entfällt für Rechtsvorgänge nach diesem Zeitpunkt die Anwendung der §§ 15 bis 18 und 22 bis 31 für dieses Grundstück. Das Grundbuchamt löscht auf Ersuchen der Gemeinde den Sanierungsvermerk.

§ 51

**Aufhebung der förmlichen Festlegung
des Sanierungsgebiets**

(1) Ist die Sanierung durchgeführt, so ist die Satzung der Gemeinde über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets aufzuheben.

(2) Erweist sich die Sanierung als undurchführbar, insbesondere weil die erforderlichen Finanzierungsmittel nicht beschafft werden können, oder wird die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben, so ist die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets aufzuheben. Sind diese Voraussetzungen nur für einen Teil des Sanierungsgebiets gegeben, so ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben.

(3) Der Beschluß der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ganz oder teilweise aufgehoben wird, ergeht als Satzung. Er bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde; die Vorschrift des § 6 Abs. 2 bis 4 des Bundesbaugesetzes gilt entsprechend. Die Satzung ist zusammen mit der Genehmigung in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

(4) Mit dem Inkrafttreten der Satzung wird die Kenntlichmachung des Sanierungsgebiets oder des Teils des Sanierungsgebiets im Bebauungsplan, im Falle des Absatzes 1 auch im Flächennutzungsplan, gegenstandslos; das gleiche gilt für die Kenntlichmachung der zu beseitigenden Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen im Bebauungsplan. Die Pläne sind entsprechend zu berichtigen.

(5) Die Gemeinde ersucht das Grundbuchamt, die Sanierungsvermerke zu löschen.

§ 52

Anspruch auf Rückübertragung

(1) Wird die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets aus den in § 51 Abs. 2 bezeichneten Gründen aufgehoben, so hat der frühere Eigentümer eines Grundstücks einen Anspruch gegenüber dem jeweiligen Eigentümer auf Rückübertragung dieses Grundstücks, wenn es die Gemeinde oder der Sanierungsträger von ihm nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets zur Durchführung der Sanierung freihändig oder nach den Vorschriften dieses Gesetzes oder des Bundesbaugesetzes ohne Hergabe von entsprechendem Austauschland, Ersatzland oder Begründung von Rechten der in § 101 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Art erworben hatte.

(2) Der Anspruch besteht nicht, wenn

1. das Grundstück als Baugrundstück für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche in einem Bebauungsplan festgesetzt ist oder für sonstige öffentliche Zwecke benötigt wird oder
2. der frühere Eigentümer selbst das Grundstück im Wege der Enteignung erworben hatte oder
3. der Eigentümer mit der zweckgerechten Verwendung des Grundstücks begonnen hat oder
4. das Grundstück aufgrund der Vorschriften des § 25 oder 35 Abs. 5 an einen Dritten veräußert wurde oder
5. die Grundstücksgrenzen erheblich verändert worden sind.

(3) Die Rückübertragung kann nur binnen zwei Jahren seit der Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung verlangt werden.

(4) Der frühere Eigentümer hat als Kaufpreis den Verkehrswert zu zahlen, den das Grundstück im Zeitpunkt der Rückübertragung hat.

(5) Die Vorschriften der Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend, wenn die Satzung über die förmliche Festlegung eines Ersatz- oder Ergänzungsgebiets (§ 11) aus den in § 51 Abs. 2 bezeichneten Gründen aufgehoben wird.

(6) Ein Anspruch auf Rückenteignung nach § 102 des Bundesbaugesetzes bleibt unberührt. Die dem Eigentümer zu gewährende Entschädigung nach § 103 des Bundesbaugesetzes bemißt sich nach dem Wert des Grundstücks, der sich aufgrund des rechtlichen und tatsächlichen Zustands im Zeitpunkt der Aufhebung der förmlichen Festlegung ergibt.

Dritter Teil Entwicklungsmaßnahmen

§ 53

Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich

(1) Die Landesregierung kann den für eine Entwicklungsmaßnahme im Sinne des § 1 Abs. 3 in Betracht kommenden Bereich durch Rechtsverordnung förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn

1. die einheitliche Vorbereitung, Planung und Durchführung der Maßnahme der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets und der Region entspricht,
2. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nach diesem Gesetz erfordert,
3. eine zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet und
4. die Bereitstellung der voraussichtlich erforderlichen Mittel aus öffentlichen Haushalten erwartet werden kann.

(2) Der Entwicklungsbereich ist so zu begrenzen, daß sich die Entwicklung zweckmäßig durchführen läßt. Grundstücke der in § 12 Abs. 2 bezeichneten Art, Grundstücke mit Forschungsreaktoren oder Kernkraftwerken sowie Grundstücke, für die nach § 1 Abs. 2 des Gesetzes über die Landesbeschaffung für Aufgaben der Verteidigung vom 23. Februar 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. November 1966 (Bundesgesetzbl. I S. 653), ein Anhörungsverfahren eingeleitet worden ist, und bundeseigene Grundstücke, bei denen die Absicht, sie für Zwecke der Landesverteidigung zu verwenden, der Landesregierung bekannt ist, dürfen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers in den Entwicklungsbereich einbezogen werden. Die Bedarfsträger sollen ihre Zustimmung erteilen, wenn auch bei Berücksichtigung ihrer Aufgaben ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme besteht.

(3) Der Entwicklungsbereich ist in der Rechtsverordnung genau zu bezeichnen.

(4) In den Gemeinden, in deren Gebiet die Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, ist nach Erlass der Rechtsverordnung auf diese und auf die Genehmigungspflicht nach § 57 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 15 durch ortsübliche Bekanntmachung hinzuweisen.

(5) Die Gemeinde ersucht das Grundbuchamt, in das Grundbuch einzutragen, daß eine Entwicklungsmaßnahme durchgeführt wird (Entwicklungsvermerk).

§ 54

Zuständigkeit und Aufgaben

(1) Die Entwicklungsmaßnahme wird von der Gemeinde vorbereitet und durchgeführt, sofern nicht nach Absatz 4 eine abweichende Regelung getroffen wird. Die Gemeinde hat für den städtebaulichen Ent-

wicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen und, soweit eine Aufgabe nicht nach sonstigen gesetzlichen Vorschriften einem anderen obliegt, alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu verwirklichen.

(2) Die Gemeinde hat die Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß ein lebensfähiges örtliches Gemeinwesen entsteht, das nach seinem wirtschaftlichen Gefüge und seiner bevölkerungsmäßigen Zusammensetzung dem Zweck der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entspricht und in dem eine ordnungsmäßige und zweckentsprechende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt ist.

(3) Die Gemeinde soll die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich erwerben. Dabei soll sie feststellen, ob und in welcher Rechtsform die bisherigen Eigentümer einen späteren Erwerb von Grundstücken oder Rechten im Rahmen des § 59 Abs. 2 anstreben. Die Gemeinde soll von dem Erwerb eines Grundstücks absehen, wenn

1. bei einem baulich genutzten Grundstück die Art und das Maß der baulichen Nutzung bei der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nicht geändert werden sollen oder
2. der Eigentümer auf einem unbebauten Grundstück für sich ein Eigenheim oder eine Kleinsiedlung bauen will und durch dieses Vorhaben der Zweck der Entwicklungsmaßnahme nicht beeinträchtigt wird.

Erwirbt die Gemeinde ein Grundstück nicht, so ist der Eigentümer verpflichtet, einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu entrichten, der der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Erhöhung des Werts seines Grundstücks entspricht. Die Vorschriften des § 41 Abs. 4 bis 11 gelten entsprechend.

(4) Wenn es zur Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme geboten ist, kann die Landesregierung durch Rechtsverordnung bestimmen, daß ein Gemeindeverband oder ein Verband, an dessen Willensbildung die Gemeinde oder der zuständige Gemeindeverband beteiligt ist, diese Aufgabe wahrnimmt. In der Rechtsverordnung kann auch eine andere Gemeinde oder ein Landkreis mit der Wahrnehmung der Aufgabe beauftragt werden, wenn die betroffene Gemeinde zustimmt oder wenn ihr Gemeindegebiet nur in geringem Umfang berührt wird. In diesem Fall tritt für den städtebaulichen Entwicklungsbereich der in der Rechtsverordnung bestimmte Rechtsträger bei Anwendung des Bundesbaugesetzes oder dieses Gesetzes an die Stelle der Gemeinde. Nach Aufhebung der Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich gelten die von dem Rechtsträger aufgestellten Pläne als Bauleitpläne der Gemeinde.

(5) Soll ein Planungsverband zur Wahrnehmung der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme bestimmt werden, so ist für den Zusammenschluß nach § 4 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes der Antrag eines Planungsträgers oder der für die Landesplanung nach Landesrecht zuständigen Stelle nicht erforderlich.

§ 55

Entwicklungsträger

(1) Die Gemeinde kann einen Entwicklungsträger beauftragen,

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

Auf Verlangen der zuständigen obersten Landesbehörde ist die Gemeinde verpflichtet, einen Entwicklungsträger zu beauftragen.

(2) Die Gemeinde darf die Aufgabe nur einem Unternehmen übertragen, dem die zuständige Behörde bestätigt hat, daß es die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgaben als Entwicklungsträger erfüllt; § 34 findet mit der Maßgabe entsprechend Anwendung, daß die Bestätigung nur für den einzelnen Fall ausgesprochen werden darf.

(3) Der Entwicklungsträger erfüllt die ihm von der Gemeinde übertragenen Aufgaben in eigenem Namen für Rechnung der Gemeinde als deren Treuhänder. Die Vorschriften des § 33 Abs. 3 und 4, des § 35 Abs. 2 bis 4 sowie der §§ 36 und 37 gelten entsprechend.

(4) Der Entwicklungsträger ist verpflichtet, die Grundstücke des Treuhandvermögens nach Maßgabe des § 59 zu veräußern; er ist dabei an die Weisungen der Gemeinde gebunden.

§ 56

Übernahmeverlangen

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

(2) Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, so kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums gelten die Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes entsprechend.

§ 57

Besondere Vorschriften für den Entwicklungsbereich

(1) Im städtebaulichen Entwicklungsbereich gelten entsprechend die Vorschriften des

1. § 4 Abs. 2 und § 8 Abs. 2 (Sozialplan),
2. § 6 Abs. 1 bis 7 (Wirkung der förmlichen Festlegung),
3. § 15 (Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge),
4. § 17 (Vorkaufsrecht) und § 18 (Gemeindliches Grunderwerbsrecht); die Gemeinde hat das Vorkaufs- oder Grunderwerbsrecht zugunsten des Entwicklungsträgers auszuüben, wenn dieser es verlangt,
5. § 22 Abs. 3 (Besondere Vorschriften über die Enteignung),
6. § 23 (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen) und
7. der §§ 26 bis 31 (Miet- und Pachtverhältnisse).

(2) Die Vorschriften des Vierten Teils des Bundesbaugesetzes über die Umlegung und die Grenzregelung finden im städtebaulichen Entwicklungsbereich keine Anwendung.

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

(4) Auf land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist § 23 mit der Maßgabe anzuwenden, daß in den Gebieten, in denen sich kein von dem innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert abweichender Verkehrswert gebildet hat, der Wert maßgebend ist, der in vergleichbaren Fällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt dort zu erzielen wäre, wo keine Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen sind.

§ 58

**Finanzierung
der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme**

Mittel des Bundes, der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, die von ihnen zur Förderung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen bestimmt sind (Entwicklungsförderungsmittel), können von den für die Bewilligung zuständigen Stellen zur Deckung der Kosten der Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen einschließlich der durch sie bedingten Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen eingesetzt werden. Auf den Einsatz der Mittel sind die Vorschriften des § 39 Abs. 2 bis 5 sowie der §§ 40, 43 bis 47 und 49 entsprechend anzuwenden.

§ 59

Veräußerungspflicht der Gemeinde

(1) Die Gemeinde ist verpflichtet, Grundstücke, die sie zur Durchführung der Entwicklungsmaß-

nahme freihändig oder nach den Vorschriften dieses Gesetzes oder des Bundesbaugesetzes erworben hat, nach Maßgabe der Absätze 2 bis 5 zu veräußern mit Ausnahme der Flächen, die als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen in einem Bebauungsplan festgesetzt sind oder für sonstige öffentliche Zwecke oder als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden.

(2) Die Grundstücke sind nach ihrer Neuordnung und Erschließung unter Berücksichtigung weiterer Kreise der Bevölkerung und unter Beachtung der Ziele der Entwicklungsmaßnahme an Bauwillige zu veräußern, die glaubhaft machen, daß sie die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahme bebauen werden. Dabei sind zunächst die früheren Eigentümer zu berücksichtigen, und zwar in erster Linie diejenigen, die kein sonstiges Grundeigentum oder nur Grundeigentum in geringem Umfang haben. Auf die Veräußerungspflicht sind die Vorschriften des § 25 Abs. 3 und 5 entsprechend anzuwenden.

(3) Die Gemeinde hat bei der Veräußerung dafür zu sorgen, daß die Bauwilligen die Bebauung in wirtschaftlich sinnvoller Aufeinanderfolge derart durchführen, daß der Zweck der städtebaulichen Entwicklung erreicht wird und die Vorhaben sich in den Rahmen der Gesamtmaßnahme einordnen. Sie hat weiter sicherzustellen, daß die neugeschaffenen Gebäude und Einrichtungen so verwendet werden, daß die in § 54 Abs. 2 bezeichneten Ziele erreicht werden.

(4) Zur land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung festgesetzte Grundstücke sind Land- oder Forstwirten anzubieten, die zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Grundstücke übereignet haben oder abgeben mußten.

(5) Das Grundstück oder das Recht ist zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Entwicklungsbereichs ergibt. Der Gutachterausschuß hat auf Antrag ein Gutachten über diesen Verkehrswert zu erstatten.

§ 60

Entwicklungsgemeinschaft

(1) Grundeigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte sowie andere Dritte können sich zu einer Entwicklungsgemeinschaft zusammenschließen, deren Zweck die gemeinsame Durchführung der Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahme ist. Die Entwicklungsgemeinschaft entsteht durch Verleihung der Rechtsfähigkeit durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und ist eine juristische Person des privaten Rechts.

(2) Das Nähere wird in einem besonderen Gesetz geregelt.

§ 61

Beteiligung des Entwicklungsträgers

Vor der Entscheidung über einen Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach § 57 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 15 oder über einen Antrag auf Genehmigung eines Vorhabens nach dem Ersten Abschnitt des Dritten Teils des Bundesbaugesetzes ist dem Entwicklungsträger Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

§ 62

Sonderregelung für im Zusammenhang bebaute Gebiete

Umfaßt der städtebauliche Entwicklungsbereich ein im Zusammenhang bebautes Gebiet, so soll die Gemeinde dieses Gebiet zur Anpassung an die vorgesehene Entwicklung ganz oder teilweise durch Beschluß förmlich festlegen. Der Beschluß darf erst ergehen, wenn entsprechend § 4 vorbereitende Untersuchungen durchgeführt und Stellungnahmen eingeholt worden sind. Für den Beschluß gilt § 5 entsprechend. In dem förmlich festgelegten Gebiet sind neben den für Entwicklungsmaßnahmen geltenden Vorschriften entsprechend auch die Vorschriften über die Sanierung anzuwenden mit Ausnahme der Vorschriften des § 3 Abs. 1 bis 3, des § 5 Abs. 4, der §§ 11, 48, 50, 51, 54 Abs. 3, des § 57 Abs. 2 und 3 sowie des § 59.

§ 63

Aufhebung der Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich

(1) Die Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich ist von der Landesregierung durch Rechtsverordnung aufzuheben, wenn die Entwicklungsmaßnahme durchgeführt ist. Ist die Entwicklungsmaßnahme nur in einem Teil des städtebaulichen Entwicklungsbereichs durchgeführt, so kann die Erklärung für diesen Teil aufgehoben werden.

(2) Mit der Rechtsverordnung nach Absatz 1 ist für ihren Geltungsbereich auch die Satzung nach § 62 aufgehoben.

(3) Die Gemeinde ersucht das Grundbuchamt um Löschung der Entwicklungsvermerke.

Vierter Teil

Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

§§ 64 bis 70

(gestrichen)

Fünfter Teil

Förderung durch den Bund

§ 71

Finanzhilfen des Bundes

(1) Zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach diesem Gesetz ge-

währt der Bund nach Artikel 104 a Abs. 4 des Grundgesetzes den Ländern für Investitionen der Gemeinden Finanzhilfen.

(2) In den Haushaltsjahren 1971 bis 1973 stellt der Bund für Maßnahmen nach diesem Gesetz einen Bindungsrahmen von 450 Millionen Deutsche Mark bereit. Ab 1974 stellt der Bund aus allgemeinen Deckungsmitteln weitere Beträge zur Verfügung. Das Nähere ergibt sich aus dem jeweiligen Bundeshaushaltsplan. Die Gewährung von Finanzhilfen zur Abwehr einer Störung des gesamtwirtschaftlichen Gleichgewichts bleibt unberührt.

(3) Die Finanzhilfen sind nach räumlichen oder sachlichen Schwerpunkten gemäß der Bedeutung der Investitionen für die wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung im Bundesgebiet zu gewähren.

§ 72

Einsatz der Finanzhilfen des Bundes

(1) Für den Einsatz der Finanzhilfen des Bundes sind für den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung Programme nach Maßgabe der Absätze 2 und 3 aufzustellen. Sie sind vor Beginn eines jeden weiteren Jahrs nach denselben Gesichtspunkten der Entwicklung anzupassen und fortzuführen.

(2) Die für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister oder Senatoren der Länder stellen Programme für die städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen auf, für die Finanzhilfen des Bundes nach § 71 in Betracht kommen. Die Maßnahmen sind mit anderen vom Bund oder von den Ländern geförderten oder durchgeführten Maßnahmen, insbesondere der Raumordnung, der Wirtschaft, der Landwirtschaft, des Verkehrs oder der Wissenschaft abzustimmen.

(3) Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau berät über die Programme der Länder mit den zuständigen Ministern und Senatoren der Länder, insbesondere über die vorgesehenen Maßnahmen, die Zeit für ihre Durchführung, die Höhe der Finanzhilfen des Bundes und die Beteiligung der Länder an der Förderung der Maßnahmen. Zu der Beratung können Vertreter der kommunalen Spitzenverbände zugezogen werden. Auf der Grundlage dieser Beratung stellt der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau unter Abstimmung mit anderen im Zusammenhang stehenden Maßnahmen ein Bundesprogramm für den Einsatz der Finanzhilfen des Bundes auf. Er teilt entsprechend dem Bundesprogramm die als Finanzhilfen bestimmten Bundesmittel den Ländern zu.

(4) Die Bewilligung der Mittel für die einzelnen Maßnahmen erfolgt durch die Länder.

§ 73

Einsatz besonderer Bundesmittel

Auf Haushaltsmittel des Bundes, die für den Geschäftsbereich des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau für ressortzugehörige Aufgaben oder zur Förderung nichtstaatlicher zentraler Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden, finden die §§ 71 und 72 keine Anwen-

dung, auch wenn sie städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen zugute kommen. Sollen für die Forschung vorgesehene Bundesmittel für einzelne Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen verwendet werden, so sind sie dem Land zuzuteilen. Dieses erteilt bei der Bewilligung der Mittel für die Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme die vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau für erforderlich gehaltenen der Forschung dienenden Auflagen.

§ 74

Rückflüsse an den Bund

(1) Rückflüsse (Rückzahlungen der Darlehenssumme im ganzen oder in Teilen, Zinsen und Tilgungsbeträge) aus Haushaltsmitteln, die der Bund nach § 71 oder 73 als Darlehen gewährt, hat der Bund laufend wieder zur Förderung von Maßnahmen nach § 71 oder 73 oder zur Förderung von Maßnahmen zugunsten des sozialen Wohnungsbaus zu verwenden.

(2) Abweichend von § 17 des Ersten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1047), zuletzt geändert durch Artikel 1 Nr. 2 des Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften vom 17. November 1975 (Bundesgesetzbl. I S. 2867), und von § 20 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes können die nach diesen Vorschriften für Maßnahmen zugunsten des sozialen Wohnungsbaus zu verwendenden Rückflüsse, Erträge, Rückzahlungen oder Erlöse auch zur Förderung von Maßnahmen nach § 71 oder 73 verwendet werden, die mit Maßnahmen zur Fortführung des Wohnungsbaus oder zur Verbesserung der Wohnverhältnisse verbunden sind.

§ 75

Übernahme von Bürgschaften

(1) Der Bund kann zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach diesem Gesetz gegenüber den Ländern Bürgschaften, Garantien oder sonstige Gewährleistungen übernehmen.

(2) Die Übernahme erfolgt nach Maßgabe des Haushaltsgesetzes. Anträge auf Übernahme sind beim Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu stellen.

Sechster Teil

Abgaben- und steuerrechtliche Vorschriften

§ 76

Abgabefreiheit

(1) Frei von Gebühren, Auslagen und ähnlichen Abgaben sind Geschäfte und Verhandlungen

1. zur Vorbereitung oder Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen,
2. zur Durchführung von Erwerbsvorgängen nach § 77,

3. zur Gründung oder Auflösung eines Unternehmens, dessen Geschäftszweck ausschließlich darauf gerichtet ist, als Sanierungs- oder Entwicklungsträger tätig zu werden,
4. zur Gründung oder Auflösung von Zusammenschlüssen im Sinne des § 13 Abs. 4 sowie der §§ 14 und 60 oder zur Beteiligung an derartigen Zusammenschlüssen.

(2) Die Abgabefreiheit gilt nicht für die Kosten eines Rechtsstreits. Unberührt bleiben Regelungen nach landesrechtlichen Vorschriften.

§ 77

Befreiung von der Grunderwerbsteuer

(1) Von der Grunderwerbsteuer sind auf Antrag die folgenden Rechtsvorgänge aus dem Bereich dieses Gesetzes ausgenommen:

1. Der Erwerb eines Grundstücks durch eine Gemeinde oder durch einen Rechtsträger im Sinne der §§ 7, 13 Abs. 4, der §§ 14, 33, 54 Abs. 4 und 5 sowie der §§ 55 und 60
 - a) zur Vorbereitung oder Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen,
 - b) zur Verwendung als Austausch- oder Ersatzland im Rahmen von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen.

Der Befreiung steht nicht entgegen, daß eine förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets oder eine Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich noch nicht erfolgt ist.

2. Der Erwerb eines Grundstücks durch eine Person, die zur Vorbereitung oder Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen oder zur Verwendung als Austausch- oder Ersatzland (Nummer 1 Buchstabe a und b) ein Grundstück übereignet oder verloren hat. Grunderwerbsteuer ist insoweit zu erheben, als die Gegenleistung für das erworbene Grundstück die Gegenleistung für das übereignete oder verlorene Grundstück um mehr als 50 vom Hundert oder, wenn das erworbene Grundstück in demselben Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich wie das übereignete oder verlorene Grundstück liegt, um mehr als 100 vom Hundert übersteigt. Der auf das erworbene Grundstück entfallende Ausgleichsbetrag (§ 41) bleibt außer Ansatz, soweit er dem Erwerber besonders in Rechnung gestellt wird. Ist die Gegenleistung nicht Besteuerungsgrundlage, so bestimmt sich der Umfang der Steuerbefreiung nach dem Verhältnis der Einheitswerte.

Die Befreiung wird nur gewährt

- a) beim Erwerb eines Grundstücks im Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich, in dem das übereignete oder verlorene Grundstück liegt, bis zum Abschluß der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme,
- b) in anderen Fällen bis zum Ablauf von zehn Jahren, gerechnet von dem Zeitpunkt ab, an dem die Unbedenklichkeitsbescheinigung für das übereignete oder verlorene Grundstück erteilt wurde.

3. Der Erwerb eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks, soweit die Gegenleistung in der Hingabe eines in demselben Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks besteht.
4. Der Erwerb eines Grundstücks durch einen Immobilienfonds im Sinne des § 89 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § 25 Abs. 3 und 5 Nr. 2, soweit er binnen achtzehn Monaten Anteile an die in Nummer 2 bezeichneten Personen veräußert und soweit nachgewiesen wird, daß diesen Personen Steuerbefreiung nach Nummer 2 zustehen würde, wenn sie ohne Zwischenschaltung des Immobilienfonds Miteigentum an dem Grundstück erworben hätten.
5. Erwerbsvorgänge, die durch die Begründung, das Bestehen oder die Auflösung eines Treuhandverhältnisses im Sinne des § 36, 37 oder 55 bedingt sind.

(2) Voraussetzung für die Steuerbefreiung ist

1. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 eine Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen Behörde, daß das Grundstück zu den dort bezeichneten Zwecken verwendet werden soll;
2. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 eine Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen Behörde, daß der Erwerber zur Vorbereitung oder Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen oder zur Verwendung als Austausch- oder Ersatzland ein Grundstück übereignet oder verloren hat; in dieser Bescheinigung sind das Grundstück grundbuchmäßig zu bezeichnen und die Gegenleistung anzugeben;
3. in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 4 eine Bescheinigung der Gemeinde, daß die Voraussetzungen des § 89 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § 25 Abs. 3 und 5 Nr. 2 vorliegen. Zum Nachweis, inwieweit den Erwerbern der Anteile Steuerbefreiung nach Absatz 1 Nr. 2 zustehen würde, wenn sie ohne Zwischenschaltung des Immobilienfonds Miteigentum an dem Grundstück erworben hätten, sind dem Finanzamt die in Nummer 2 bezeichneten Bescheinigungen auch dann einzureichen, wenn der Erwerb der Anteile am Immobilienfonds nicht der Grunderwerbsteuer unterliegt.

(3) Erwerbsvorgänge nach Absatz 1 Nr. 1 unterliegen der Steuer

1. in den Fällen des Buchstaben a mit dem Abschluß der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen (§§ 51 und 63), soweit das Grundstück bis zu diesem Zeitpunkt nicht weiterveräußert wird;
2. in den Fällen des Buchstaben b mit Ablauf von zehn Jahren vom Tag der Ausstellung der Unbedenklichkeitsbescheinigung an gerechnet, soweit das Grundstück nicht innerhalb dieses Zeitraums weiterveräußert wird;
3. mit Aufgabe des begünstigten Zwecks, soweit dieser vor Ablauf der in den Nummern 1 und 2 bezeichneten Zeiträume aufgegeben wird. Die Aufgabe des Zwecks ist dem Finanzamt anzuzeigen.

(4) Eine Nachversteuerung (Absatz 3) unterbleibt,

1. wenn und soweit der Erwerber das Grundstück zu einem Zweck verwendet, zu dem er aufgrund anderer Vorschriften das Grundstück hätte steuerfrei erwerben können;
2. wenn und soweit der Erwerber das Grundstück für andere Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen verwendet oder benötigt;
3. wenn das Grundstück nach Aufgabe des Sanierungs- oder Entwicklungszwecks ohne Gewinn veräußert wird.

(5) Die Grunderwerbsteuer wird nicht nacherhoben, wenn und soweit Grundstücke, die zu einem steuerbegünstigten Zweck erworben worden sind, für die in Absatz 1 Nr. 1 bezeichneten Zwecke verwendet werden.

(6) Landesrechtliche Vorschriften, die für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen weitergehende Vergünstigungen vorsehen, bleiben unberührt.

§ 78

Grundsteuererlaß

(1) Wird bei bebauten Grundstücken der bisherige Mietertrag durch Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen um mehr als 20 vom Hundert gemindert, ist die Grundsteuer auf Antrag entsprechend dem Anteil der Ertragsminderung bis zu 80 vom Hundert zu erlassen.

(2) Wird bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken (Grundstücksteilen) die Ausnutzung durch Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen um mehr als 20 vom Hundert gemindert, ist die Grundsteuer auf Antrag in den Grenzen des Absatzes 1 zu erlassen.

§ 79

Gewerbsteuererlaß

Bei Gewerbebetrieben in Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen ist die Gewerbesteuer zu erlassen, soweit ihre Einziehung nach den wirtschaftlichen Verhältnissen des Gewerbebetriebs eine unbillige Härte darstellen würde.

§ 80

Gesellschaftsteuerfreiheit

Von der Gesellschaftsteuer befreit sind Rechtsvorgänge, die unter das Kapitalverkehrsteuergesetz fallen, bei Kapitalgesellschaften, die nach Satzung und tatsächlicher Geschäftsführung ausschließlich der Vorbereitung oder Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen dienen. Fallen die Voraussetzungen für die Ausnahme von der Besteuerung fort, bevor die Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen abgeschlossen sind, so werden damit auch die Rechtsvorgänge steuerpflichtig, die sich innerhalb der letzten fünf Jahre vor dem Fortfall der Voraussetzungen ereignet haben und noch nicht versteuert sind.

§ 81

Steuerfreiheit für bestimmte Aufgabenträger

(1) Von der Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Vermögensteuer sind befreit

1. Zusammenschlüsse im Sinne des § 13 Abs. 4 sowie der §§ 14 und 60, deren Tätigkeit sich auf die Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen beschränkt,
2. Unternehmen im Sinne des § 34 Abs. 1 Nr. 4 und 5 in der Rechtsform einer juristischen Person, deren Tätigkeit sich auf die Erfüllung der Aufgaben nach § 33 oder 55 beschränkt.

(2) § 102 des Bewertungsgesetzes findet auf Beteiligungen an Kapitalgesellschaften im Sinne des Absatzes 1 keine Anwendung.

§ 82

Veräußerungsgewinne

Für Gewinne, die bei der Übertragung von Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens im Sinne des § 6 b Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes zur Vorbereitung oder Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen auf eine Gebietskörperschaft, einen Gemeindeverband, einen Verband im Sinne des § 54 Abs. 4, einen Planungsverband nach § 4 des Bundesbaugesetzes (§§ 7 und 54 Abs. 5), einen Eigentümerzusammenschluß (§ 13 Abs. 4), eine Sanierungsgemeinschaft (§ 14), einen Sanierungsträger (§ 33), einen Entwicklungsträger (§ 55), eine Entwicklungsgemeinschaft (§ 60) oder auf einen Erwerber, der die Sanierung als Eigentümer selbst durchführt (§ 13 Abs. 1 und 2), entstanden sind, finden die §§ 6 b und 6 c des Einkommensteuergesetzes mit der folgenden Maßgabe Anwendung:

1. Ist eine Rücklage nach § 6 b Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes gebildet worden, so kann der nach § 6 b Abs. 3 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes zulässige Abzug von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten der in § 6 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 bis 4 des Einkommensteuergesetzes bezeichneten Wirtschaftsgüter in den auf das Wirtschaftsjahr der Veräußerung folgenden sieben Wirtschaftsjahren vorgenommen werden; diese Frist verlängert sich im Falle des § 6 b Abs. 3 Satz 3 des Einkommensteuergesetzes auf neun Wirtschaftsjahre, wenn mit der Herstellung des neuen Gebäudes vor dem Schluß des siebenten auf die Bildung der Rücklage folgenden Wirtschaftsjahrs begonnen worden ist. Ist die Rücklage am Schluß des siebenten oder im Falle des Satzes 1 Halbsatz 2 am Schluß des neunten auf ihre Bildung folgenden Wirtschaftsjahrs noch vorhanden, so ist sie in diesem Zeitpunkt gewinnerhöhend aufzulösen.
2. An die Stelle der in § 6 b Abs. 4 Nr. 2 des Einkommensteuergesetzes bezeichneten Frist von sechs Jahren tritt für die Zugehörigkeit des veräußerten Wirtschaftsguts zum Anlagevermögen des Veräußerers eine Frist von zwei Jahren.

§ 83

Bescheinigungsverfahren

(1) In den Fällen des § 76 sind die Voraussetzungen für die Gewährung der Vergünstigung anzuerkennen, wenn die nach Landesrecht zuständige Behörde bescheinigt, daß diese Voraussetzungen vorliegen.

(2) Die Vorschriften der §§ 78 bis 82 sind nur anzuwenden, wenn die nach Landesrecht zuständige Behörde anerkennt, daß in den Fällen des

- a) § 78 die Minderung des Mietertrags oder die Minderung der Ausnutzung des eigenbetrieblich genutzten Grundstücks durch Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen verursacht worden ist,
- b) § 79 der Gewerbebetrieb im Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich liegt,
- c) § 80 die Kapitalgesellschaft nach ihrer Satzung und tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich der Vorbereitung oder Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen dient,
- d) § 82 die Übertragung der Wirtschaftsgüter zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen an einen in § 82 bezeichneten Rechtsträger erfolgt ist.

§ 84

Änderung des Einkommensteuergesetzes

§ 51 Abs. 1 Nr. 2 des Einkommensteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 2165), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Einkommensteuergesetzes vom 20. April 1976 (Bundesgesetzbl. I S. 1054), wird wie folgt gefaßt:

1. Buchstabe r erhält die folgende Fassung:

- „r) nach denen Steuerpflichtige größerer Aufwendungen
- aa) für die Erhaltung von nicht zu einem Betriebsvermögen gehörenden Gebäuden, die überwiegend Wohnzwecken dienen, abweichend von § 11 Abs. 2,
 - bb) zur Erhaltung eines Gebäudes in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich, die für Maßnahmen im Sinne des § 39 e des Bundesbaugesetzes und des § 43 Abs. 3 Satz 2 des Städtebauförderungsgesetzes aufgewendet worden sind,
- auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilen können;“.

2. Es wird der folgende Buchstabe x angefügt:

- „x) über erhöhte Absetzungen bei Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 39 e des Bundesbaugesetzes und für Maßnahmen im Sinne des § 43 Abs. 3 Satz 2 des Städtebauförderungsgesetzes, die für Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder

städtebaulichen Entwicklungsbereich aufgewendet worden sind. Die erhöhten Absetzungen dürfen jährlich 10 vom Hundert der Aufwendungen nicht übersteigen.“

Siebenter Teil**Ergänzende Vorschriften**

§ 85

Härteausgleich

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich soll zur Vermeidung oder zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile, die für den Betroffenen in seinen persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich eine besondere Härte bedeuten und für die eine Ausgleichs- oder Entschädigungsleistung nicht zu gewähren ist und die auch nicht durch sonstige Maßnahmen ausgeglichen werden, auf Antrag von der Gemeinde ein Geldausgleich gewährt werden, soweit es der Billigkeit entspricht (Härteausgleich).

(2) Der Härteausgleich kann beantragt werden von

1. einem Eigentümer, der ein Grundstück durch eine Maßnahme aufgrund dieses Gesetzes oder des Bundesbaugesetzes gegen Entschädigung oder gegen Entgelt verloren oder zur Vermeidung einer solchen Maßnahme gegen Entgelt an die Gemeinde oder einen Sanierungs- oder Entwicklungsträger übereignet hat;
2. einem Inhaber eines dinglichen Rechts, das zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks berechtigt, wenn entsprechend die Voraussetzungen der Nummer 1 vorliegen;
3. einem Mieter oder Pächter, wenn das Miet- oder Pachtverhältnis mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme nach den Vorschriften dieses Gesetzes aufgehoben worden ist;
4. einer gekündigten Vertragspartei, wenn ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage ganz oder teilweise beseitigt, baulich verändert, modernisiert oder instandgesetzt werden muß oder wenn nach den Festsetzungen des Bebauungsplans für ein unbebautes Grundstück eine andere Nutzung vorgesehen ist und wenn aus einem dieser Gründe das Miet- oder Pachtverhältnis durch Kündigung beendet worden ist; Entsprechendes gilt, wenn ein Miet- oder Pachtverhältnis mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme durch Vereinbarung der Beteiligten vorzeitig beendet wird und die Gemeinde bestätigt hat, daß die Beendigung des Rechtsverhältnisses im Hinblick auf die alsbaldige Durchführung der Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme geboten ist;
5. einer Vertragspartei, wenn ohne die Beendigung des Rechtsverhältnisses die vermieteten oder verpachteten Räume ganz oder teilweise unbenutzbar sind und die Gemeinde bestätigt hat, daß

die vorübergehende Unbenutzbarkeit durch die Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme bedingt ist;

6. einem Mieter oder Pächter für die Umzugskosten, die dadurch entstehen, daß er nach der Räumung seiner Wohnung vorübergehend anderweitig untergebracht worden ist und später ein neues Miet- oder Pachtverhältnis im Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich begründet wird, sofern dies im Sozialplan vorgesehen ist.

(3) Absatz 2 Nr. 3 bis 6 gilt entsprechend für andere schuldrechtliche Vertragsverhältnisse, die zum Gebrauch oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils oder einer sonstigen baulichen Einrichtung berechtigen.

(4) Ein Härteausgleich wird nicht gewährt, soweit der Antragsteller es unterlassen hat oder unterläßt, den wirtschaftlichen Nachteil durch zumutbare Maßnahmen, insbesondere unter Einsatz eigener oder fremder Mittel abzuwenden.

§ 86

Anwendung des Bundesbaugesetzes

(1) Soweit sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt, gelten die Vorschriften des Bundesbaugesetzes. Der Achte Teil des Bundesbaugesetzes findet auch für die Aufgaben nach diesem Gesetz Anwendung. § 13 a des Bundesbaugesetzes findet keine Anwendung.

(2) Verwaltungsakte nach den §§ 18 und 85 sowie nach § 57 hinsichtlich des gemeindlichen Grunderwerbsrechts können nur durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung nach dem Neunten Teil des Bundesbaugesetzes angefochten werden. Das gleiche gilt für Verwaltungsakte aufgrund dieses Gesetzes, für die die Anwendung des Zweiten Abschnitts des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes vorgeschrieben ist oder die in einem Verfahren nach dem Vierten oder Fünften Teil des Bundesbaugesetzes erlassen werden.

§ 87

Verletzung der Auskunftspflicht

Verweigert ein nach § 3 Abs. 4 Auskunftspflichtiger die Auskunft über Tatsachen, deren Kenntnis zur Feststellung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist, so gilt die Vorschrift des § 150 Abs. 2 Satz 2 bis 4 des Bundesbaugesetzes über die Androhung und Festsetzung eines Zwangsgelds entsprechend. Der zur Erteilung einer Auskunft Verpflichtete kann die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung ihn selbst oder einen der in § 383 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 der Zivilprozeßordnung bezeichneten Angehörigen der Gefahr strafgerichtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde.

§ 88

Verletzung der Geheimhaltungspflicht

(gestrichen)

§ 89

Deutscher Rat für Stadtentwicklung

(1) Bei der Bundesregierung wird ein Deutscher Rat für Stadtentwicklung gebildet. Dem Rat gehören an

1. die Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, der Finanzen, für Wirtschaft, des Innern, für Verkehr sowie für Jugend, Familie und Gesundheit,
2. je ein Vertreter eines jeden Landes,
3. vier Vertreter der Gemeinden und der Gemeindeverbände, die vom Bundesrat auf Vorschlag der kommunalen Spitzenverbände bestimmt werden,
4. neunzehn Wissenschaftler und andere anerkannte Persönlichkeiten, davon mindestens je ein Sachverständiger aus dem Bereich der Baudenkmal-, Bodendenkmal- und Landschaftspflege. Diese Mitglieder beruft der Bundespräsident. Acht Mitglieder werden von der Bundesregierung, elf gemeinsam von den Landesregierungen benannt. Die Berufung erfolgt auf die Dauer von vier Jahren. Wiederberufung ist zulässig.

(2) Der Deutsche Rat für Stadtentwicklung hat die Aufgabe,

1. Empfehlungen für die Zusammenarbeit von Bund, Ländern und Gemeinden bei der Erneuerung und Entwicklung der Städte und Dörfer zu geben,
2. wissenschaftliche Erkenntnisse auf dem Gebiet der Erneuerung und Entwicklung der Städte und Dörfer zu vermitteln,
3. Orientierungsdaten für die Erneuerung und Entwicklung der Städte und Dörfer zur Verfügung zu stellen,
4. Stellungnahmen, wirtschaftliche, finanzielle, soziale und technische Leitlinien und Empfehlungen zur Erneuerung und Entwicklung der Städte und Dörfer zu erarbeiten.

(3) Den Vorsitz führt der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Das Verfahren regelt eine Geschäftsordnung, die der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau erläßt. Die Geschäftsstelle des Deutschen Rates für Stadtentwicklung wird beim Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau geführt.

§ 90

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsunternehmen und Organe der staatlichen Wohnungspolitik

(1) Die Tätigkeit als Beauftragter der Gemeinde bei der Vorbereitung oder Durchführung einer Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme, insbesondere als Sanierungsträger oder als Entwicklungsträger, sowie als Betreuer von Eigentümern bei der Durchführung von Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen gilt

1. bei einem als gemeinnützig oder als Organ der staatlichen Wohnungspolitik nach dem Woh-

nungsgemeinnützigkeitsgesetz anerkannten Unternehmen als ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen Zwecken im Sinne des § 1 Abs. 2, des § 6 Abs. 1 und des § 28 Abs. 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes dienend;

2. bei einem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen im Sinne des § 1 des Reichssiedlungsgesetzes als gemeinnützigen Zwecken im Sinne des § 17 des Steueranpassungsgesetzes dienend.

(2) Aufgabe eines Organs der staatlichen Wohnungspolitik kann es nach seiner Satzung auch sein, strukturverbessernde oder städtebauliche Maßnahmen zu fördern, vorzubereiten, zu betreuen, durchzuführen oder die Durchführung der Maßnahmen zu leiten.

§ 91

Ermächtigungen

Die Bundesregierung wird ermächtigt, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über

1. die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der nach § 23 Abs. 1 bis 3 und nach § 57 Abs. 4 maßgebenden Grundstücks- und Gebäudewerte,
2. die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte nach § 25 Abs. 6 und § 59 Abs. 5 sowie der Erhöhung der Grundstückspreise nach § 41 Abs. 5,
3. die in § 41 Abs. 2 bezeichneten Kosten der Ordnungsmaßnahmen und ihre Ermittlung,
4. die Erhebung der Ausgleichsbeträge und Vorauszahlungen nach § 41 Abs. 6, 8 und 10 sowie die nach § 41 Abs. 6 anzurechnenden Leistungen,
5. die Bedingungen der Tilgungsdarlehen nach § 25 Abs. 7 und § 41 Abs. 8, insbesondere die Zins- und Tilgungsverpflichtungen,
6. die Ermittlung des Vorteils und die Erhebung der Ausgleichsbeträge nach § 42 Abs. 1 und 2,
7. das Förderungsverfahren nach § 71.

§ 92

Sonderregelung für einzelne Länder

(1) In den Ländern Berlin und Hamburg entfallen die in § 5 Abs. 2 Satz 1 und § 51 Abs. 3 Satz 2 vorgesehenen Genehmigungen; das Land Bremen kann bestimmen, daß diese Genehmigungen entfallen.

(2) Die Länder Berlin und Hamburg bestimmen, welche Form der Rechtssetzung an die Stelle der in diesem Gesetz vorgesehenen Satzungen tritt. Das Land Bremen kann eine solche Bestimmung treffen. Die Länder Berlin, Bremen und Hamburg können eine von § 5 Abs. 3 und § 51 Abs. 3 Satz 3 und 4 abweichende Regelung treffen.

(3) Das Land Hamburg kann bestimmen, daß eine Berichtigung nach § 6 Abs. 8 Satz 2, § 10 Abs. 2 und § 51 Abs. 4 Satz 2 sowie eine Kenntlichmachung nach § 10 Abs. 1 Satz 3 und 4 entfällt oder daß eine andere Maßnahme an ihre Stelle tritt.

(4) Die Senate der Länder Berlin, Bremen und Hamburg werden ermächtigt, die Vorschriften dieses Gesetzes über die Zuständigkeit von Behörden dem besonderen Verwaltungsaufbau ihrer Länder anzupassen.

(5) Im Land Nordrhein-Westfalen bleiben für das Gebiet des Siedlungsverbands Ruhrkohlenbezirk die bestehenden Zuständigkeiten anderer als der in diesem Gesetz genannten Stellen bis zu einer anderen landesrechtlichen Regelung unberührt.

(6) Das Land Hamburg gilt für die Anwendung dieses Gesetzes auch als Gemeinde.

(7) Sind für ein Land oder Teile eines Landes Ziele der Raumordnung und Landesplanung noch nicht aufgestellt, ist bei der Anwendung des § 1 Abs. 3 und des § 53 Abs. 1 auf künftige Ziele der Raumordnung und Landesplanung abzustellen, wenn diese in einem Entwurf eines Programms oder Plans enthalten sind, für dessen Aufstellung ein förmliches Verfahren eingeleitet ist.

Achter Teil

Überleitungs- und Schlußvorschriften^{1) 2)}

§ 93

Überleitungsvorschriften für die förmliche Festlegung

(1) Hat der Bund oder das Land für die Durchführung einer Sanierung vor Inkrafttreten dieses Gesetzes einer Gemeinde Fördermittel bewilligt, so kann die Gemeinde innerhalb eines Jahrs nach Inkrafttreten dieses Gesetzes ohne vorbereitende Untersuchungen oder Stellungnahmen im Sinne des § 4 das Gebiet förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann verlangen, daß Untersuchungen oder Stellungnahmen im Sinne des § 4 nachgeholt werden.

(2) Für andere bei Inkrafttreten dieses Gesetzes in der Durchführung befindliche Sanierungen kann die nach Landesrecht zuständige Behörde zulassen, daß zu einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets innerhalb eines Jahrs nach Inkrafttreten dieses Gesetzes auf vorbereitende Untersuchungen oder Stellungnahmen im Sinne des § 4 ganz oder teilweise verzichtet wird.

§ 94

Überleitungsvorschriften für die Erhebung des Ausgleichsbetrags

(1) Ist mit der Durchführung einer Sanierung vor Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen worden und wird das Gebiet förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt, so kann die Gemeinde im Einzelfall von der Erhebung des Ausgleichsbetrags nach § 41 ganz oder teilweise absehen, wenn dies zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Die Freistellung kann bereits vor der Entstehung des Anspruchs auf einen Ausgleichsbetrag von der Gemeinde ausgesprochen werden.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs und die förmliche Festlegung eines im Zusammenhang bebauten Gebiets nach § 62.

§ 95

Überleitungsvorschriften für die Förderung

(1) Zur Förderung nach diesem Gesetz bestimmte Mittel dürfen innerhalb eines Jahrs nach Inkrafttreten dieses Gesetzes für die Durchführung einer Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme bewilligt oder gewährt werden, ohne daß das Sanierungsgebiet oder der Entwicklungsbereich förmlich festgelegt ist.

(2) Sanierungsförderungsmittel können auch für vorbereitende Untersuchungen oder für die Ausarbeitung von Bauleitplänen, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits in Auftrag gegeben worden sind, bewilligt oder gewährt werden, sofern die vorbereitenden Untersuchungen nach den Vorschriften des § 4, die Ausarbeitung der Bauleitpläne nach den Vorschriften des § 10 weitergeführt werden.

§ 96

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 12 Abs. 1 und des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin. Rechtsverordnungen, die aufgrund dieses Gesetzes erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.

§ 97

Inkrafttreten³⁾

Dieses Gesetz tritt am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft.

1) Die Vorschriften des Achten Teils gelten für das Städtebauförderungsgesetz in der Fassung vom 27. Juli 1971.

2) Für die Änderung des Städtebauförderungsgesetzes aufgrund des Artikels 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (Bundesgesetzbl. I S. 2221) gilt folgendes Überleitungsrecht (Artikel 3 § 13 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes):

„§ 13

Überleitungsvorschriften für die Anpassung des Städtebauförderungsgesetzes an die Vorschriften dieses Gesetzes

(1) Liegen die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3*) vor, so finden die Vorschriften über die Festsetzungen in Bebauungsplänen (§ 11 Abs. 2 des Städtebauförderungsgesetzes) und über den Entschädigungsanspruch (§ 11 Abs. 3 des Städtebauförderungsgesetzes) in der bisher geltenden Fassung Anwendung; § 10 Abs. 4 und 5**) des Städtebauförderungsgesetzes findet keine Anwendung.

(2) Hat die Gemeinde vor Inkrafttreten dieses Gesetzes ein Abbruchgebot, ein Baugebot oder ein Modernisierungsgebot angeordnet, so finden die Vorschriften der §§ 19 bis 21 des Städtebauförderungsgesetzes weiterhin Anwendung.

(3) Hat die Gemeinde vor Inkrafttreten dieses Gesetzes ein Modernisierungsgebot nach § 21 des Städtebauförderungsgesetzes angeordnet oder hat sich der Eigentümer vor Inkrafttreten dieses Gesetzes zur Durchführung einer entsprechenden Maßnahme gegenüber der Gemeinde verpflichtet, so gelten die Vorschriften der §§ 32 und 43 Abs. 2 Satz 2 des Städtebauförderungsgesetzes in der bisher geltenden Fassung.

(4) Nach § 66 Abs. 4 des Städtebauförderungsgesetzes ausgesprochene Zuständigkeitsübertragungen bleiben unberührt.“

*) Es handelt sich hierbei um § 1 Abs. 3 des Artikels 3 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes (vgl. S. 2252 dieses Bundesgesetzblattes).

**) Es handelt sich hierbei um die neue Fassung des § 10.

3) Das Städtebauförderungsgesetz in der ursprünglichen Fassung ist am 1. August 1971 in Kraft getreten. Die Neubekanntmachung dieses Gesetzes gilt ab 1. Januar 1977.

Übersicht über den Stand der Bundesgesetzgebung

Die 306. Übersicht über den Stand der Bundesgesetzgebung, abgeschlossen am 31. Juli 1976, ist im Bundesanzeiger Nr. 153 vom 17. August 1976 erschienen.

Diese Übersicht enthält bei den aufgeführten Gesetzesvorlagen alle wichtigen Daten des Gesetzgebungsablaufs sowie Hinweise auf die Bundestags- und Bundesrats-Drucksachen und auf die sachlich zuständigen Ausschüsse des Bundestages.

Verkündete Gesetze sind nur noch in der der Verkündung folgenden Übersicht enthalten.

Der Bundesanzeiger Nr. 153 vom 17. August 1976 kann zum Preis von 1,— DM (einschl. Versandgebühren) gegen Voreinsendung des Betrages auf das Postscheckkonto „Bundesanzeiger“ Köln 834 00-502 bezogen werden.

Herausgeber: Der Bundesminister der Justiz

Verlag: Bundesanzeiger Verlagsges.m.b.H. — Druck: Bundesdruckerei Bonn

Im Bundesgesetzblatt Teil I werden Gesetze, Verordnungen, Anordnungen und damit im Zusammenhang stehende Bekanntmachungen veröffentlicht. Im Bundesgesetzblatt Teil II werden völkerrechtliche Vereinbarungen, Verträge mit der DDR und die dazu gehörenden Rechtsvorschriften und Bekanntmachungen sowie Zolltarifverordnungen veröffentlicht.

Bezugsbedingungen: Laufender Bezug nur im Postabonnement. Abbestellungen müssen bis spätestens 30. 4. bzw. 31. 10. jeden Jahres beim Verlag vorliegen. Postanschrift für Abonnementsbestellungen sowie Bestellungen bereits erschienener Ausgaben: Bundesgesetzblatt Postfach 13 20, 5300 Bonn 1, Tel. (0 22 21) 23 80 67 bis 69.

Bezugspreis: Für Teil I und Teil II halbjährlich je 40,— DM. Einzelstücke je angefangene 16 Seiten 1,10 DM zuzüglich Versandkosten. Dieser Preis gilt auch für Bundesgesetzblätter, die vor dem 1. Januar 1975 ausgegeben worden sind. Lieferung gegen Voreinsendung des Betrages auf das Postscheckkonto Bundesgesetzblatt Köln 3 99-509 oder gegen Vorausrechnung.

Preis dieser Ausgabe: 9,50 DM (8,80 DM zuzüglich —,70 DM Versandkosten), bei Lieferung gegen Vorausrechnung 9,90 DM. Im Bezugspreis ist die Mehrwertsteuer enthalten; der angewandte Steuersatz beträgt 5,5 %.