

DR. FRIEDRICH HALSTENBERG

**Die Versorgungswirtschaft  
im Städtebaurecht**

Systematische Darstellung  
der die Versorgungswirtschaft betreffenden Vorschriften  
des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960

SIGILLUM VERLAG · KÖLN

1963

Die Grundgedanken dieser Darstellung waren Gegenstand eines Vortrages des Verfassers auf der Tagung der Landesgruppe Nordrhein-Westfalen des Verbandes kommunaler Unternehmen am 30. Oktober 1962 in Oberhausen



63-2030

## Vorwort

Am 29. 6. 1960 ist das Bundesbaugesetz verkündet worden. Mit seinem Erlaß haben die mehr als drei Jahrzehnte andauernden Bemühungen um eine umfassende Baurechtsreform eine bedeutsame Teillösung gefunden. Aus dem weiten Bereich des Bau- und Planungsrechtes ist in diesem Gesetz wenigstens die Materie des Städtebaues geregelt. Das Bauordnungsrecht — früher als Baupolizeirecht bezeichnet — mußte wegen der begrenzten Bundeszuständigkeit den Ländern ebenso überlassen bleiben wie das Recht der Landesplanung. Mag auch die jetzt mit dem Bundesbaugesetz erreichte Rechtsvereinheitlichung beschränkt sein, so stellt sie doch einen begrüßenswerten Fortschritt dar.

Während der gegenständliche Rahmen nach dem klärenden Zuständigkeitsgutachten des Bundesverfassungsgerichtes im wesentlichen streitlos hingenommen wurde, waren die materiellen Entscheidungen im politischen wie im fachlichen Bereich bis zuletzt leidenschaftlich umstritten. Das Ergebnis der mit bemerkenswerter Objektivität geführten Ausschlußberatungen, in denen die Regierungsvorlage in vielen Punkten umgestaltet wurde, war in den Kernfragen durch die von der Regierungsmehrheit vertretenden gesellschafts- und wirtschaftspolitischen Grundauffassungen vorbestimmt. Dies macht deutlich und verständlich, daß eine Stellungnahme zu dem Wert des Gesetzes im wesentlichen durch den politischen Standpunkt des Betrachters bestimmt wird. Unbeschadet einer solchen unterschiedlichen Bewertung der bau- und bodenpolitischen Grundsatzentscheidungen des Gesetzes ist der nach einer jahrzehntelangen Vorgeschichte jetzt erreichte legislatorische Abschluß jedoch allgemein zu begrüßen.

Das im Bundesbaugesetz geregelte Städtebaurecht ist auch für die Versorgungswirtschaft von erheblicher Bedeutung. Die für die öffentliche Versorgung problematischen Bestimmungen des Gesetzentwurfes wurden von den Sachverständigen der Versorgungswirtschaft im wesentlichen übereinstimmend beurteilt. Die in mehreren gemeinsamen Eingaben von den versorgungswirtschaftlichen Spitzenverbänden vertretenen Gesichtspunkte haben in den parlamentarischen Beratungen eine verständnisvolle Würdigung gefunden, obwohl nicht alle Vorschläge realisiert wurden.

Die hiermit vorgelegte Arbeit befaßt sich ausschließlich mit den für die Versorgungswirtschaft bedeutsamen Regelungen des Bundesbaugesetzes. Über die notwendige Information hinaus soll diese Schrift dazu beitragen, die Zusammenarbeit zwischen den Organen der Planung und der öffentlichen Versorgung in unseren Städten und Gemeinden zu fördern.

In Ablösung des unübersichtlichen und auf viele Quellen verstreuten bisherigen Rechtes regelt das Bundesbaugesetz die Bauleitplanung, die Veränderungssperre, das Vorkaufsrecht, die Bodenverkehrsgenehmigung, die Regelung der baulichen Nutzung, den Planungsschadensersatz, die Umlegung und Grenzregelung, die Enteignung, die Erschließung, die Ermittlung von Grundstückswerten sowie das diesen Sachbereichen zugehörige Verwaltungs- und Gerichtsverfahren und schließlich die Einführung der Baulandsteuer.

Die Darstellung der versorgungswirtschaftlich relevanten Regelungen, die über das gesamte Gesetz verstreut sind, folgt in ihrer Gliederung dem Aufbau des Gesetzes. Auf den geschlossenen Abdruck des Gesetzestextes soll verzichtet werden; doch werden zur Erleichterung für den Benutzer dieser Schrift die einzelnen erörterten Bestimmungen jeweils im Zusammenhang mit den Erläuterungen wiedergegeben.

## Schrifttumsverzeichnis

Brügelmann-Förster-Grauvogel-Kopp-Oedekoven-Pohl-Stahnke: Kommentar zum Bundesbaugesetz, Kohlhammer-Verlag Stuttgart 1960/1961

Butze: Bundesbaugesetz, Verlags- und Wirtschaftsgesellschaft der Elektrizitätswerke mbH Frankfurt 1961

von Hausen-von der Heide: Handkommentar zum Bundesbaugesetz Kommunalchriften - Verlag J. Jehle München 1961.

Knaup-Ingenstau: Kommentar zum Bundesbaugesetz, Werner-Verlag Düsseldorf 1961

Schütz-Frohberg: Kommentar zum Bundesbaugesetz, Hermann-Luchterhand-Verlag Neuwied-Berlin-Darmstadt 1960

Wilhelm Dittus: Einführung in das Bundesbaugesetz, Ullstein-Verlag Frankfurt/Main-Berlin 1961

## Vorwort

Einführung, Übersicht, Schrifttumsverzeichnis

<b>Die Bauleitplanung (Allgemeine Einführung)</b> . . . . .	10
Funktionszusammenhang der Planarten und Vollzugsmaßnahmen . .	11
Übersicht 1 Die Bauleitpläne . . . . .	12
Planungskompetenz und Verfahren . . . . .	13
Übersicht 2 Inhalt der Bauleitpläne . . . . .	14
<b>Versorgungswirtschaftliche Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen</b> . . . . .	16
Begriff der Versorgung im Bundesbaugesetz . . . . .	17
Begriff des Versorgungs- und Erschließungsträgers . . . . .	17
Die Versorgungsflächen in den Flächennutzungs- und Bebauungsplänen	18
Wasserversorgungsflächen . . . . .	19
Die Versorgungsleitungen in den Flächennutzungsplänen . . . . .	19
Festsetzung von oberirdischen Leitungen im Bebauungsplan . . . .	20
Ausschluß oberirdischer Leitungen aus Baugestaltungsgründen . . .	20
Führung oberirdischer Versorgungsanlagen im Bebauungsplan . . . .	21
Festsetzung von Flächen für Leitungsrechte in Bebauungsplänen . .	22
Abwasser- und Abfallbeseitigungsflächen in den Bauleitplänen . . .	22
Wasserwirtschaftsflächen im Flächennutzungsplan . . . . .	23
Aufschüttungsflächen im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan	23
Schutz der Wasserversorgung im Flächennutzungs- und Bebauungsplan	24
Die Fernheizung in der Bauleitplanung . . . . .	24
Abgrabungen, Aussandungen und Auskiesungen im Bebauungsplan .	25
Versorgungswirtschaftliche Fachpläne . . . . .	27
Nachrichtliche Übernahme anderer Fachplanungen . . . . .	28
Überörtliche Leitungsplanungen . . . . .	29
<b>Die Stellung der Versorgungsunternehmen im Planaufstellungsverfahren</b> . . . . .	31
Bedenken und Anregungen der Versorgungsunternehmen . . . . .	32
Plangerische Initiative der Versorgungsunternehmen . . . . .	33
Keine Verwaltungsklage gegen Bauleitpläne . . . . .	34
Beteiligung von Versorgungsunternehmen an Planungsverbänden . .	35
Begriff des öffentlichen Planungsträgers . . . . .	35
Zwangsverbände . . . . .	37
Planungsverbände nach Zweckverbandsrecht . . . . .	38
Versorgungsunternehmen in regionalen Planungsgemeinschaften . .	38
Versorgungsunternehmen in Landesplanungsgemeinschaften . . . .	38
<b>Die Bindungskraft der Bauleitpläne und deren Bedeutung für die Versorgungswirtschaft</b> . . . . .	39
Die Rechtswirkung des Bebauungsplanes und deren Bedeutung für die	
Versorgungswirtschaft . . . . .	40
Schutz versorgungswirtschaftlicher Festsetzungen im Bebauungsplan .	40
Baubeschränkungen auf künftigen Versorgungsflächen (Bebaute	
Grundstücke) . . . . .	41
Zusammenhang zwischen Baubeschränkungen und Entschädigung . .	41
Baubeschränkungen auf unbebauten Versorgungsflächen . . . . .	42

Schutz der Versorgungsflächen und -trassen während der Planaufstellung	42
Vermeidung unwirtschaftlicher Aufschließungsmaßnahmen	43
Erschließungsbegriff	43
Keine unwirtschaftlichen Versorgungsaufwendungen im Außengebiet	44
<b>Städtebauliche Zulässigkeit versorgungswirtschaftlicher Vorhaben; Begriff der anpassungspflichtigen Vorhaben</b>	45
Baufreiheit und Anpassungspflicht im Bebauungsplangebiet	46
Bindungskraft nicht qualifizierter Bebauungspläne	47
Zulässigkeit und Bindung von Freileitungen	47
Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans	47
Privilegierung wasserrechtlicher Vorhaben und Festsetzungen	48
Zulässigkeit versorgungswirtschaftlicher Bauvorhaben im Außenbereich	49
Verfahren bei der städtebaulichen Einzelprüfung	49
Städtebauliche Zulässigkeit staatlicher und anderer privilegierter Vorhaben	50
<b>Die Planungsentschädigung</b>	51
Entschädigung infolge verbindlicher Festsetzungen	52
Verpflichtung zur Übernahme von Versorgungsflächen	52
Entschädigung bei der Festsetzung von Leitungsführungsrechten	55
Entschädigung bei Bindungen für Bepflanzungen	58
Entschädigung bei der Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung	58
<b>Sicherung der Bauleitplanung</b>	59
Veränderungssperre	59
Freistellungen und Ausnahmen von der Veränderungssperre	60
Zurückstellung von Baugesuchen	61
<b>Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr</b>	62
Privilegierung der Versorgungswirtschaft in der Bodenverkehrsgenehmigung	63
Genehmigungsbehörde	64
<b>Das gemeindliche Vorkaufsrecht</b>	64
Das Vorkaufsrecht an Versorgungsflächen	66
Ausübung des Vorkaufsrechtes zugunsten eines Versorgungsunternehmens	67
<b>Die Umlegung</b>	68
Verfahrensablauf	69
Übersicht 3: Das Umlegungsverfahren	70
Zuständigkeit	71
Beteiligte	71
Versorgungsunternehmen als Umlegungsbeteiligte	72
Umlegungsgebiet	73
Verfügungs- und Veränderungssperre	73
Die Grundstücksneuordnung in der Umlegung	74
Behandlung der Versorgungsflächen in der Umlegung	75
Behandlung bestehender Leitungsrechte in der Umlegung	76
Der Umlegungsplan	76
Vorwegnahme der Entscheidung und vorzeitige Besitzeinweisung	77

<b>Grenzregelung</b>	78
<b>Die Enteignung</b>	78
Enteignungszwecke	79
Enteignung für Versorgungsaufgaben — Verhältnis zu anderen Enteignungsgesetzen	79
Enteignung für versorgungswirtschaftliche Festsetzungen im Bebauungsplan	80
Enteignung im Falle abweichender Planfestsetzungen	81
Enteignung außerhalb der Bebauungsplangebiete	82
Vor der Bebauungsplanfestsetzung eingeleitete Verfahren	83
Vergleich der landesrechtlichen Enteignungsverfahren mit dem des Bundesbaugesetzes	83
Zulässigkeit der Enteignung	84
Der Enteignungsbegünstigte	84
Aufschließungsenteignung	84
Einbeziehung der versorgungswirtschaftlichen Aufschließung	85
Keine Reprivatisierung von Versorgungsflächen	85
Eigener Grundbesitz als Enteignungshindernis	86
Ernsthafte Grunderwerbsverhandlungen als Enteignungsvoraussetzung	87
Erleichterungen bei der Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen	87
Gegenstand der Enteignung	88
Umfang der Enteignung	88
Von der Enteignung ausgenommene Grundstücke	89
Das Abwendungsrecht	90
Verwendungspflicht und Rückenteignung	90
<b>Enteignungsentschädigung</b>	91
Entschädigungsarten	92
Entschädigung in Land	92
Die Ersatzlandenteignung	93
Naturalentschädigung für Nebenrechte	94
Die Ersatzrechtsenteignung	95
Gesonderte Geldentschädigung für Nebenrechte	95
Entschädigung für andere Vermögensnachteile	96
<b>Enteignungsverfahren</b>	96
Die Zustimmung der obersten Landesbehörde	97
Beteiligte	97
Vorzeitige Besitzeinweisung	98
Im Enteignungsverfahren zu wahrende Fristen und Termine	99
<b>Erschließung</b>	100
Erschließungslast	100
Anbringung von Straßenbeleuchtungsanlagen	101
Anbringung von Erschließungskennzeichen	102
Schadloshaltung des Eigentümers	102
Erfassung versorgungswirtschaftlicher Aufschließungskosten	103
<b>Vom Bundesbaugesetz nicht erfaßte bau- und planungsrechtliche Bereiche</b>	105
Das Bauordnungsrecht	105
Das Landesplanungsrecht	106

# Die Bauleitplanung

## (Allgemeine Einführung)

### § 1 Abs. 1:

Um die städtebauliche Entwicklung in Stadt und Land zu ordnen, ist die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe dieses Gesetzes durch Bauleitpläne vorzubereiten und zu leiten.

### § 1 Abs. 2:

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

### § 5 Abs. 1:

In dem Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

### § 8 Abs. 1:

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

Die Bestimmungen über die Bauleitplanung sind das Kernstück des Bundesbaugesetzes. Der Begriff deckt sich mit den bisher geläufigen Bezeichnungen Städtebau, Stadtplanung, Ortsplanung, Aufbauplanung.

Nach dem Bundesbaugesetz gibt es nur noch zwei förmliche Planarten, nämlich den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan. Weitere Pläne als Vorbereitungs-, Hilfs-, Studien- und Detailpläne bleiben zulässig, haben aber keine gesetzlich fixierte Wirkung.

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende, stets das ganze Gemeindegebiet umfassende Plan, der die städtebauliche Gesamtkonzeption darstellt.

In den Bebauungsplänen werden die konkreten Entscheidungen über die städtebauliche Ordnung und über die Nutzungsart der einzelnen Grundstücke getroffen. Bebauungspläne werden in aller Regel nur für die demnächst zur baulichen Nutzung anstehenden Teile der Baugebiete aufgestellt.

Der zunehmenden Konkretisierung vom Flächennutzungsplan zum Bebauungsplan entspricht der im Gesetz bestimmte Katalog der Planinhalte.

Diese gesetzlichen Inhaltskataloge bestimmen die zulässigen Ausweisungen. Im einzelnen Plan brauchen und dürfen nur Bestimmungen getroffen werden, die zur Erzielung des städtebaulichen Zwekes notwendig sind.

Die beiden Planarten unterscheiden sich deutlich hinsichtlich ihrer Rechtswirkung. Der Flächennutzungsplan ist grundsätzlich gegenüber der Allgemeinheit unverbindlich, ihm eignet lediglich eine — weiter unten noch näher zu erörternde — Behördenverbindlichkeit. Der Bebauungsplan dagegen ist mit der Kraft eines Ortsgesetzes (Satzung) für jedermann rechtsverbindlich. Im Einzelfalle können Ausnahmen und Befreiungen gewährt werden. Bestimmte gesetzlich geregelte Planfeststellungsverfahren und behördliche Bauvorhaben sind privilegiert.

Die Bauleitpläne und die städtebaulichen Vollzugsmaßnahmen stehen in einem systematisch geregelten Funktionszusammenhang.

## Funktionszusammenhang der Planarten und Vollzugsmaßnahmen

1. Die Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) sind den Zielen der **Raumordnung** und **Landesplanung** anzupassen (§ 1 Abs. 3).
2. Der **Flächennutzungsplan** ist die Grundlage für die Bebauungspläne. Nur ausnahmsweise kann auf den Flächennutzungsplan verzichtet werden, wenn nämlich der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 8 Abs. 2; § 2 Abs. 2).
3. Der Bebauungsplan ist die rechtsverbindliche Grundlage der städtebaulichen Vollzugsmaßnahmen (§ 8 Abs. 1):
  - a) Die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke darf dem Bebauungsplan nicht widersprechen. Bestimmte Ausnahmen und Befreiungen können gestattet werden (§§ 29 ff).
  - b) Durch den Bebauungsplan erhält das dafür ausgewiesene Gelände Baulandqualität und wird in dieser Eigenschaft im Rahmen der Planungsentschädigungsvorschriften geschützt (§§ 30, 40 ff).
  - c) In Bebauungsplänen festgesetzte öffentliche Flächen und bestimmte Nutzungsbeschränkungen sind zu entschädigen (§§ 40 ff).
  - d) In Bebauungsplangebieten — und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile — bedarf die Parzellierung der Bodenverkehrsgenehmigung (§ 19).
  - e) In Bebauungsplangebieten besteht ein gesetzliches Vorkaufsrecht an öffentlichen Flächen und an solchen Flächen, die in eine Umlegung einbezogen sind; es kann durch Satzung auf andere unbebaute Flächen ausgedehnt werden (§§ 24—26).
  - f) Der Bebauungsplan ist die Voraussetzung für die Durchführung der Umlegung und Grenzregelung — letztere ist allerdings auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig (§ 45, § 80).
  - g) Der Bebauungsplan ist Voraussetzung für die städtebauliche Enteignung — Erleichterungen gelten für die Baulücken- und Ersatzlandenteignung (§ 85 Abs. 1).
  - h) Die Erschließung ist an den Bebauungsplan gebunden und bedarf, wenn ein solcher

nicht besteht, der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 125).

- i) Innerhalb eines Bebauungsplanes belegene und andere baureife Grundstücke unterliegen der Baulandsteuer (§ 12a GrStG i. d. F. v. § 172 BBauG).

## Übersicht 1

### Die Bauleitpläne

Planart	Flächennutzungsplan	Bebauungsplan
Planungsträger	Die Gemeinde	Die Gemeinde
Planungsraum	Das gesamte Gemeindegebiet	Engere Teile des Baubereiches
Planinhalt	Darstellungen der Grundzüge der beabsichtigten Bodennutzung	Festsetzungen über Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung
Maßstab der Pläne	1 : 10.000 — 1 : 5.000	1 : 1000 — 1 : 500 Vermessungstechnische Genauigkeit erforderlich
Textteil	Erläuterungsbericht	Begründung mit Kostenschätzung und Angabe der beabsichtigten bodenordnenden Maßnahmen
Zeitliche Reichweite der zu berücksichtigenden Bedürfnisse	ca. 5 — 10 Jahre	bis ca. 5 Jahre
Rechtswirkung	Anpassungspflicht für die öffentlichen Planungsträger, die nicht widersprochen haben	Allgemein verbindliches Ortsrecht (Satzung)

## Planungskompetenz und Verfahren

### § 2 Abs. 1:

Die Bauleitpläne sind von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es erforderlich ist.

Die Planungshoheit steht den Gemeinden zu. Bei der Planung ist zu unterscheiden zwischen der Ausarbeitung der Planentwürfe und deren förmlicher Aufstellung. Mit der Ausarbeitung der Planentwürfe befaßt sich das Gesetz nur am Rande, indem es (in § 2 Abs. 3) den Landesregierungen überläßt, Stellen zu verpflichten, die auf Antrag der Gemeinden Bauleitpläne ausarbeiten müssen. Im übrigen bleibt es das Recht der Gemeinden, sich hinsichtlich der Planerarbeitung selbst zu entscheiden. So kommen als Planbearbeiter in Betracht:

- das eigene Planungsamt bei Städten und Gemeinden mit entsprechender Größe und Verwaltungskraft,
- von der Gemeinde im Dienst- oder Werkvertrag zu beauftragende Planer,
- die etwa von der Gemeinde in Anspruch zu nehmenden Ortsplanungsstellen, Beratungsstellen des Landkreises, der Bezirksregierung etc., die u. U. in der Rechtsverordnung gemäß § 2 Abs. 3 bestimmt sind,
- das Planungsamt einer benachbarten Gemeinde, und zwar entweder auf Grund privatrechtlichen Werkvertrages oder auf Grund öffentlich-rechtlicher Vereinbarung,
- die Planungsstelle einer Planungsgemeinschaft nach privatrechtlichem Vereins- oder Gesellschaftsrecht oder nach Zweckverbandsrecht oder nach § 4 des Bundesbaugesetzes.

Alle diese Möglichkeiten werden von der gegenwärtigen Praxis geübt; jedoch überwiegen die zuerst genannten bei weitem.

Die förmliche Aufstellung der Bauleitpläne bleibt allein dem Gemeinderat vorbehalten. Das vom Gesetz geregelte und für beide Planarten gleichgestaltete Verfahren ist streng formalisiert. Die darin liegenden demokratisch-rechtsstaatlichen Sicherungen stellen das Äquivalent zu den außerordentlich weit reichenden Eingriffsbefugnissen und zu dem Ausschluß individueller gerichtlicher Anfechtbarkeit des Bebauungsplanes dar. Für das Planaufstellungsverfahren sind folgende Stationen vorgeschrieben:

- Beschluß des Gemeinderats, einen Bauleitplan aufstellen zu wollen,
- Planerarbeitung unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange,
- Beschluß des Gemeinderates über den Planentwurf,

## Übersicht 2: Inhalt der Bauleitpläne

§ 5 Inhalt des Flächennutzungsplanes	§ 9 Inhalt des Bebauungsplanes
<p>(2) Soweit es erforderlich ist, sind insbesondere darzustellen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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); <b>Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, sind zu kennzeichnen;</b></li> <li>2. die Ausstattung des Gemeindegebietes mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen, wie Kirchen, Schulen, kirchliche, kulturelle und sonstige öffentliche Gebäude und Einrichtungen (Gemeinbedarf);</li> <li>3. die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge;</li> <li>4. die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen;</li> <li>5. die Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;</li> <li>6. die Wasserflächen, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen;</li> </ol>	<p>(1) Der Bebauungsplan setzt, soweit es erforderlich ist, durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text fest</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. das Bauland und für das Bauland             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) die Art und das Maß der baulichen Nutzung,</li> <li>b) die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen,</li> <li>c) die Mindestgröße der Baugrundstücke,</li> <li>d) die Höhenlage der baulichen Anlagen,</li> <li>e) die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken,</li> <li>f) die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf,</li> <li>g) die überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehenen Flächen,</li> <li>h) Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen und deren Lage durch zwingende städtebauliche Gründe, insbesondere solche des Verkehrs, bestimmt ist;</li> </ol> </li> <li>2. die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung;</li> <li>3. die Verkehrsflächen;</li> <li>4. die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie den Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen;</li> <li>5. die Versorgungsflächen;</li> <li>6. die Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen;</li> <li>7. die Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen;</li> <li>8. die Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;</li> </ol>

§ 5 Inhalt des Flächennutzungsplanes	§ 9 Inhalt des Bebauungsplanes
<ol style="list-style-type: none"> <li>7. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;</li> <li>8. die Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>9. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;</li> <li>10. die Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft;</li> <li>11. <b>die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen;</b></li> <li>12. die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen;</li> <li>13. die Flächen für Gemeinschaftsanlagen, die für Wohngebiete oder Betriebsstätten innerhalb eines engeren räumlichen Bereichs aus Gründen der Sicherheit oder Gesundheit erforderlich sind;</li> <li>14. die bei einzelnen Anlagen, welche die Sicherheit oder die Gesundheit der Nachbarschaft gefährden oder erheblich beeinträchtigen, von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung;</li> <li>15. das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern;</li> <li>16. die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern.</li> </ol>

- d) einmonatige öffentliche Auslegung des Planentwurfs zur Entgegennahme von Bedenken und Anregungen,
- e) Beschluß der Gemeinde über die eingegangenen Anregungen und Bedenken (Bestätigung oder Änderung des Planentwurfs),
- f) Genehmigung des Plans durch die höhere Verwaltungsbehörde,
- g) öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung, zu der bei dem Bebauungsplan noch die (zweite) öffentliche Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes hinzutritt.

Die Planungskompetenz der Gemeinde ist durch das Gesetz nahezu absolut gesichert. Nur im Einvernehmen mit der betroffenen Gemeinde kann die Planungshoheit auf eine andere Gebietskörperschaft oder einen Verband übertragen werden (§ 147 Abs. 1). Mit anderen Gemeinden oder/und Planungsträgern kann sich eine Gemeinde freiwillig zu einem Planungsverband zusammenschließen. Wenn das Wohl der Allgemeinheit es erfordert, kann ein solcher Zusammenschluß als Zwangsverband auch gegen den Willen der Gemeinde herbeigeführt werden (§ 4).

## Versorgungswirtschaftliche Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen

Die Aufgaben der öffentlichen Versorgung müssen in den Bauleitplänen nicht nur respektiert, sondern darüberhinaus gefördert werden. Gesichert funktionierende öffentliche Versorgung ist eine der essentiellen Voraussetzungen für die geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinden. Diese zweifellos auch vom Bundesbaugesetzgeber erkannte siedlungspolitische Bedeutung der Versorgungswirtschaft hat ihren Niederschlag in einer ganzen Reihe von Spezialvorschriften gefunden, läßt sich aber auch aus den ersten Grundsatzbestimmungen des Bundesbaugesetzes herleiten. Nach § 1 Abs. 4 sollen sich die Bauleitpläne — neben vielen anderen beispielhaft aufgeführten Gesichtspunkten — nach der Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung richten, ihren Wohnbedürfnissen dienen und — nach § 1 Abs. 5 — die Bedürfnisse der Wirtschaft beachten.

Die unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte versorgungswirtschaftlich relevanten Darstellungen und Festsetzungen in den Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sind in der oben wiedergegebenen Übersicht 2 im Druck hervorgehoben. Es handelt sich um die folgenden Nutzungsarten bzw. -zwecke:

1. Versorgungsflächen,
2. Versorgungsleitungen,
3. Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen,
4. Für die Wasserwirtschaft vorgesehene Flächen.

### Begriff der Versorgung im Bundesbaugesetz

Der Begriff „Versorgung“ wird nicht nur in dem der Bauleitplanung gewidmeten, sondern auch in den anderen Gesetzesteilen mehrfach verwandt. Nur in einigen Fällen (so in § 19 Abs. 5 Ziffer 6; § 35 Abs. 1 Ziffer 3; § 97 Abs. 2) spricht das Gesetz präzise von „öffentlicher Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser“. Das deckt sich mit der in der Versorgungswirtschaft üblichen Terminologie. In anderen Bestimmungen (so in § 5 Abs. 2 Ziffer 4; § 9 Abs. 1 Ziffer 6 u. 7; § 24 Abs. 1 und 3; § 25 Abs. 5; § 32; § 40 Abs. 1 Ziff. 4; § 89 Abs. 1; § 12 a Abs. 1 GrStG i. d. F. von § 172 BBauG) verzichtet das Gesetz auf die Begriffspräzisierung und spricht allein von „Versorgung, Versorgungsflächen, -anlagen, -leitungen, -einrichtungen“. Es kann keinem Zweifel unterliegen, daß in diesen Fällen des unbestimmteren Begriffes die öffentliche Versorgung mit Energie, Wärme und Wasser jedenfalls mit inbegriffen ist. Es wäre denkbar, daß darüber hinaus auch solche Versorgungszwecke vom Gesetz erfaßt würden, die nicht als öffentliche Versorgung anzusprechen sind. Ob eine derartige Auslegung zulässig ist, kann nur bei der Untersuchung der einzelnen Vorschrift geklärt werden. Die Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen wird — dem Sprachgebrauch entsprechend — vom Bundesbaugesetz nicht unter den Begriff der Versorgung subsumiert. Wo diese Bereiche gemeint sind, werden sie im Gesetz ausdrücklich benannt.

### Begriff des Versorgungs- und Erschließungsträgers

Den in der Versorgungswirtschaft üblichen Begriff des Versorgungsunternehmens verwendet das Bundesbaugesetz nicht. In einigen Fällen werden die Versorgungsunternehmen als „Träger der Versorgung“ bezeichnet (so z. B. in § 97 Abs. 2), in anderen Fällen unter den Begriff des „Erschließungsträgers“ (so z. B. in § 9 Abs. 1 Ziff. 11) subsumiert. Der erste Begriff ist eindeutig, der zuletzt genannte weder gesetzlich definiert, noch ohne weiteres zweifelsfrei zu bestimmen. Die Schwierigkeit liegt darin, daß — worauf weiter unten noch näher einzugehen ist — der Begriff



„Erschließung“ im Bundesbaugesetz mehrdeutig verwandt wird. In den meisten, die Versorgungswirtschaft betreffenden Fällen läßt sich die Reichweite des Begriffs „Erschließungsträger“ aus dem Zusammenhang bestimmen. So sind z. B. in § 9 Abs. 1 Ziff. 11 die Erschließungsträger, zu deren Gunsten Leitungsrechte zu begründen sind, sowohl die Versorgungsunternehmen als auch die Unternehmen (Betriebe oder Anstalten) der Abwasserbeseitigung.

„Versorgungsflächen“ sind im Flächennutzungsplan darzustellen, im Bebauungsplan festzusetzen. Als eine Art Begriffserläuterung mag die für den Flächennutzungsplan gewählte Formulierung gelten: „Flächen für Versorgungsanlagen“. Deutlicher ergibt sich die Reichweite dieses Begriffes aus der Abgrenzung gegenüber den Festsetzungen über „die Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen“ und „die mit Leitungsrechten zu Gunsten eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen“ (§ 9 Abs. 1 Ziffern 6 und 11). Die rechtlich bedeutsame Unterscheidung zwischen diesen Gruppen zeigt sich bei den Rechtswirkungen der Planaufstellung. Im Bebauungsplan festgesetzte Versorgungsflächen müssen unter bestimmten Umständen von dem Träger der Versorgung zum Eigentum erworben werden (§ 40 Abs. 1 Ziff. 4 und Abs. 2). Diese Flächen unterliegen dem gesetzlichen Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Ziff. 1). Für die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen gilt dies nicht. Sofern solche Leitungen von den betroffenen Eigentümern nicht schon auf Grund anderer Vorschriften (z. B. AVB) geduldet werden müssen, bedarf es hier nur der Begründung beschränkt dinglicher Rechte (§ 42). Aus diesem Zusammenhang der bundesbaugesetzlichen Regelungen folgt, daß als „Versorgungsflächen“ nur diejenigen anzusprechen sind, die in einem solchen Umfang für Versorgungsanlagen in Anspruch zu nehmen sind, daß ihre Überführung in das Eigentum des Versorgungsunternehmens angezeigt ist. Danach sind Versorgungsflächen:

Grundstücke für Kraftwerke, Heizkraftwerke, Fernheizanlagen, Gas- und Wasserwerke, Gasbehälter, Wasserspeicher, Pumpstationen, Freiluftumspannwerke, Schalt-, Umspann-, Regler- und Druckerhöhungsanlagen für alle Versorgungssparten (Strom-, Gas-, Wasser- und Wärmeverversorgung).

### Die Versorgungsflächen in den Flächennutzungs- und Bebauungsplänen

§ 5 Abs. 2 Ziff. 4  
§ 9 Abs. 1 Ziff. 5

### Wasserversorgungsflächen

Der Ansicht von Schütz-Frohberg Anm. 5 zu § 5, wonach „Versorgungsgewinnungsanlagen (Gaswerke, Wasserwerke) als gewerbliche Anlagen nicht zu den Versorgungsanlagen gehören“ kann nicht zugestimmt werden, da sie sich weder aus dem Wortlaut noch aus dem Sinn des Gesetzes belegen läßt, diesem vielmehr geradezu widerspricht. Ob die Versorgung mittels „gewerblicher Anlagen“ erfüllt wird, ist ohne Bedeutung, da es allein auf den Zweck ankommt, nämlich die Versorgung. Ebenso im Ergebnis: Knaup-Ingenstau, Anm. 5 zu § 9 Abs. 5—7; Brügelmann in Anm. II 2 d zu § 5 und Butze S. 16).

Als Versorgungsflächen für die öffentliche Wasserversorgung sind nur die unmittelbaren Wassergewinnungs- bzw. Wasserfassungsgrundstücke darzustellen bzw. festzusetzen. Die darüber hinausgehenden Schutzzonen sind im wasserrechtlichen Verfahren gemäß § 19 WHG (i. V. m. den einschlägigen Bestimmungen der Landeswassergesetze) festzusetzen. Der an sich denkbare Festsetzung von Wasserschutzgebieten (im wasserwirtschaftlichen Sinne) durch Bebauungspläne steht zunächst entgegen, daß dann gemäß § 40 die Verpflichtung zum Eigentumserwerb einträte, was aber zur Sicherung der Wassergewinnung weder erforderlich, noch für die Wasserversorgungsunternehmen wirtschaftlich tragbar wäre. Diese bereits aus praktischer Sicht zwingende Überlegung macht die Prüfung entbehrlich, ob nicht die Ausweisung von Wasserschutzgebieten in Bebauungsplänen schon deshalb unzulässig ist, weil die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit den Landeswassergesetzen als Spezialvorschriften vorgehen. Das schließt aber nicht aus, daß Wasserschutzgebiete in den vorbereiteten Flächennutzungsplänen dargestellt werden, wenn sich im Beteiligungsverfahren nach § 2 Abs. 5 soweit das Einvernehmen mit den zuständigen Wasserbehörden hat erreichen lassen.

### Die Versorgungsleitungen in den Flächennutzungsplänen

Im Flächennutzungsplan sind die Hauptversorgungsleitungen darzustellen (§ 5 Abs. 2 Ziffer 4). Dazu zählen:

die Hoch- und Mittelspannungsleitungen, die Gashoch- und -mitteldruckleitungen, die Fernheizungs- und Wasserhauptleitungen.

## Festsetzung von oberirdischen Leitungen im Bebauungsplan

### § 9 Abs. 1 Ziffer 6:

Der Bebauungsplan setzt, soweit es erforderlich ist... fest... die Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen.

In den Bebauungsplänen kann „die Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und -leitungen“ festgesetzt werden. Das wird nicht für alle Leitungen geschehen.

Oberirdische Versorgungsleitungen sind nur dann in den Bebauungsplan aufzunehmen, wenn das zur Sicherung des angestrebten städtebaulichen Zweckes erforderlich ist. Das ist bei Hoch- und Mittelspannungsfreileitungen der Elektrizitätsversorgung stets der Fall. Umstritten ist, ob die Festsetzungsbefugnis auch für Niederspannungsfreileitungen gilt. Butze (S. 18) bestreitet das Festsetzungsrecht der Gemeinde mit der Begründung, daß der genaue Verlauf und die Stützpunkte des Niederspannungsnetzes erst anlässlich der Errichtung der Freileitung mit den Grundstückseigentümern an Ort und Stelle vereinbart und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und Abnahmeverhältnisse festgelegt werden könnten. Dieser zweifellos für viele Fälle berechtigt dargestellte Sachverhalt zwingt aber nicht zu dem von Butze gezogenen Schluß; denn Bebauungspläne können — und sollen nach der Ansicht erfahrener Praktiker — in Stufen aufgestellt werden. Es wäre daher rechtlich unbedenklich, die der Gemeinde angezeigt erscheinenden Festsetzungen über die Führung des Niederspannungsnetzes im Wege der jederzeit zulässigen Planergänzung erst dann zu treffen, wenn alle tatsächlichen, technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Voraussetzungen geklärt sind. Sind diese Voraussetzungen bereits im ersten Planaufstellungsstadium gegeben, so bestehen keine planungsrechtlichen Hinderungsgründe gegen die Festsetzung der Niederspannungsleitungsführungen.

## Ausschluß oberirdischer Leitungen aus Baugestaltungsgründen

### § 9 Abs. 2:

Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß auch Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Derartige Verordnungen sind erlassen in Bayern (22. 6. 61), Berlin (31. 10. 60), Hamburg (24. 5. 61), Hessen (20. 6. 61), Nordrhein-Westfalen (29. 11. 60), Schleswig-Holstein (9. 12. 60).

Im Bebauungsplan können, sofern die landesrechtliche Sondervorschrift nach § 9 Abs. 2 vorliegt, Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen werden. Auf Grund dieser Vorschrift kann der Bebauungsplan Freileitungen aus Baugestaltungsgründen ausschließen. Butze (S. 18) ist der Ansicht, daß „die Entscheidung, ob ein Ortsnetz als Freileitung oder als Erdkabel verlegt werden soll, von den gemeindlichen Planungsbehörden nicht allein getroffen werden könne“.

Die Begründung, daß den EVU als „Äquivalenz für die Anschluß- und Versorgungspflicht die Entscheidungsfreiheit erhalten bleiben muß, wie die Elektrizitätsversorgung in Neubaugebieten wirt-

schäftlich am preiswertesten und technisch am zweckmäßigsten und sichersten durchzuführen ist“, kann das planerische Gestaltungsrecht der Gemeinde nicht ausräumen. Die von Butze aufgeführten Gesichtspunkte müssen von der Gemeinde geprüft und respektiert werden. Nach Abwägung aller Argumente entscheidet die Gemeinde. Wenn die Entscheidung ohne Mängel des hier der Gemeinde eingeräumten Ermessens zustande gekommen ist, und in rechtsverbindlicher Form Eingang in den Bebauungsplan gefunden hat, so bindet diese Entscheidung die betroffenen Elektrizitätsversorgungsunternehmen. Ist die planerische Entscheidung der Gemeinde mit solchen Mängeln behaftet, daß daraus die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes folgt, so kann dies von den betroffenen Unternehmen geltend gemacht werden, sobald das EVU von einem sie belastenden, auf den Bebauungsplan gegründeten Verwaltungsakt betroffen wird. Derartige Fälle werden aber, wie weiter unten noch näher zu erörtern ist, schon wegen der dem Bebauungsplan vom Bundesbaugesetz zugestandenen Rechtssatzwirkung (§ 10) selten Erfolg haben.

## Führung oberirdischer Versorgungsanlagen im Bebauungsplan

### § 9 Abs. 1 Ziffer 6:

Im Bebauungsplan können auch Festsetzungen über „die Führung oberirdischer Versorgungsanlagen“ getroffen werden. Bei der Auslegung dieses Begriffes ist zu berücksichtigen, daß die Versorgungsflächen einerseits in § 9 Abs. 1 Ziffer 3 und die Versorgungsleitungen selbständig in Ziffer 6 derselben Vorschrift erfaßt sind. Es muß sich danach um Anlagen handeln, die einen leitungsähnlichen Charakter haben. Knaup-Ingenstau (S. 54) meint, daß Zuflüsse zu Versorgungswerken und Vorfluter unter diesen Begriff fallen. Brügelmann faßt in Anm. II 7 zu § 9 dem Fernsprecheverkehr dienende Anlagen dazu, ebenso Schütz-Frohberg in Anm. 15 zu § 9. M.E. zählen auch die selbständigen Schalt- und Umspannstationen insoweit dazu, als sie eigene Grundstücke nicht beanspruchen. Die Fernsprecheleitungen und -anlagen sind im Bundesbaugesetz unter dem Begriff der Versorgungsleitungen und -anlagen nur insoweit erfaßt, als sie den Versorgungsanlagen zugehören. Das Fernsprechnet der Deutschen Bundespost wird nicht in Bebauungsplänen festgesetzt. Rechtsgrundlage für Planungen dieser Art ist nicht das Bundesbaugesetz, sondern das Telegraphenwegegesetz. Das folgt schon aus der unmittelbaren Planungszuständigkeit des Bundes, wie auch aus der Privilegierung dieser Planungen in § 38 BBauG.

## Festsetzung von Flächen für Leitungsrechte in Bebauungsplänen

### § 9 Abs. 1 Ziffer 11:

Der Bebauungsplan setzt, soweit es erforderlich ist, ... fest:

11. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen.

### § 42 Abs. 1:

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 einschließlicher für die Leitungsführungen erforderlichen Schutzstreifen das Recht zugunsten des in § 40 Abs. 4 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 Eigentümer zur Duldung von Versorgungsleitungen verpflichtet ist, bleiben unberührt.

## Abwasser- und Abfallbeseitigungsflächen in den Bauleitplänen

### § 5 Abs. 2 Ziffer 4:

### § 9 Abs. 1 Ziffer 7:

Während die Festsetzungen über die Führung von Leitungen nur für oberirdische Leitungen gelten, kommen bebauungsplanmäßige Festsetzungen von Leitungsführungsrechten sowohl für oberirdische als auch für unterirdische Leitungen in Betracht. Auch werden hier nicht nur Leitungen der öffentlichen Versorgung (Strom, Gas, Fernwärme und Wasser) sondern auch Abwasserkanäle erfaßt. Überhaupt kommt es hier nicht darauf an, ob die Leitungen unmittelbar einem öffentlichen Zwecke dienen. Die in Ziffer 11 genannten Leitungen sind mit den Versorgungsleitungen der Ziffer 6 nicht identisch. Der in Ziffer 11 erfaßte Kreis kann wesentlich weiter sein. Das ergibt sich schon daraus, daß die Leitungsrechte nach Ziffer 11 nicht nur für Versorgungsträger, sondern für „Erschließungsträger oder einen beschränkten Personenkreis“ begründet werden können. Daher können nach Ziffer 11 zB. auch industrielle Öl-, Azetylen- etc. -leitungen festgesetzt werden (so auch Brügelmann Anm. II 12 zu § 9).

Voraussetzung und Rechtsfolge für Festsetzungen dieser Art ist in allen Fällen, daß ein Leitungsrecht begründet werden muß. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es aber unbeachtlich, ob dieses Leitungsführungsrecht als besonderes beschränkt dingliches Recht begründet werden muß oder ob die Duldungsverpflichtung sich bereits im Einzelfall auf Grund anderer Vorschriften ergibt, so zB. auf Grund von Abschn. III, 3 AVB oder auf Grund ortsrechtlicher Vorschriften für die Wasserversorgung.

Zu den Flächen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 11 und § 42 gehören auch die Schutzstreifen. Diese sind nicht etwa unter die in § 9 Abs. 1 Ziffer 14 genannten „Schutzflächen“ zu subsumieren. So mit zutreffender Begründung Butze (S. 19).

Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sind im Flächennutzungsplan darzustellen und im Bebauungsplan festzusetzen. Dabei umfaßt der Begriff des Abwassers sowohl Schmutzwasser als auch Niederschlagswasser. In Betracht kommende Flächen sind solche für

Rieselfelder, Kläranlagen, Müllkippen, Müllverwertungsanstalten, Pumpstationen, Rückhaltebecken etc.

Auch für diese Flächen gilt — nach § 40 Abs. 1 Ziff. 5 — unter bestimmten Voraussetzungen die Verpflichtung zur Entschädigung bzw. zum Eigen-

tumserwerb. Das für die Versorgungsflächen geltende allgemeine gesetzliche Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1) kommt den Abwasser- und Abfallbeseitigungsflächen dagegen nicht zugute.

## Wasserwirtschaftsflächen im Flächennutzungsplan

### § 5 Abs. 2 Ziffer 6:

Die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen werden nur im Flächennutzungsplan dargestellt, im Bebauungsplan dagegen nicht festgesetzt. Dies ist ein Anzeichen dafür, daß nach der zutreffenden Ansicht des Gesetzgebers rechtsverbindliche Entscheidungen über die Wasserwirtschaft von den Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung nicht getroffen werden sollen. Wohl aber sollen die Gemeinden das Recht haben, im vorbereitenden Flächennutzungsplan die wasserwirtschaftlichen Aufgaben und deren räumliche Platzierung in die städtebauliche Gesamtkonzeption einzubeziehen. Der Begriff der Wasserwirtschaft ergibt sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz des Bundes, aus dem — in Verbindung mit den Landeswassergesetzen — sich auch die Zuständigkeitsregelung dahin ergibt, daß die Wasserbehörden des Landes für wasserwirtschaftliche Maßnahmen und Festsetzungen zuständig sind. Zur Wasserwirtschaft gehört begrifflich auch die Abwasserbeseitigung. Die hier in die Zuständigkeit der Gemeinden fallenden Maßnahmen zur Abwasserbeseitigung können aber durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 2 Ziffer 4 und durch die hier darüber hinaus vorgesehenen rechtsverbindlichen Festsetzungen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Ziffer 7 von der Gemeinde verbindlich geplant werden.

Von den Wasserbehörden förmlich festgesetzte Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete etc. sind nach § 5 Abs. 5 nachrichtlich zu vermerken. Als wasserwirtschaftliche Flächen sind im Flächennutzungsplan ferner solche Gebiete darzustellen, hinsichtlich deren eine förmliche Festsetzung durch die Wasserbehörden noch nicht erfolgt ist, zB. vorgesehene Flußregulierungen, Deiche, Talsperren, auch Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete im Planungsstadium.

## Aufschüttungsflächen im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan

### § 5 Abs. 2 Ziffer 7:

### § 9 Abs. 1 Ziffer 9:

Die bereits erörterten Darstellungen und Festsetzungen über die Flächen für die Beseitigung fester Abfallstoffe finden ihre Ergänzung dadurch, daß „Flächen für Aufschüttungen“ im Flächennutzungsplan dargestellt und im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Darunter fallen: Müllabfuhrstellen, Müllkippen etc.

## Schutz der Wasserversorgung im Flächennutzungs- und Bebauungsplan

Für die Wasserversorgung unmittelbar verbindliche Festsetzungen in Bauleitplänen sind nur in der Weise zulässig, daß ggf. notwendig erscheinende Flächen für Wasserwerke und für Leitungsrechte bestimmt werden können. Die übrigen rechtsförmlichen Festsetzungen, insbesondere der Wasserschutzgebiete, müssen dem wasserrechtlichen Verfahren überlassen bleiben und sind dann nachrichtlich in den Flächennutzungsplänen bzw. Bebauungsplänen zu vermerken (§ 5 Abs. 5, § 9 Abs. 4). Aber auch über diese förmlichen wasserbehördlichen Festsetzungen hinaus hat die Bauleitplanung die Belange der Wasserwirtschaft, insbesondere der öffentlichen Wasserversorgung zu respektieren. Im Rahmen des Zulässigen ist die Bebauung so zu lenken, daß für die Wasserversorgung benötigte ober- und unterirdische Wasserschätze nicht beeinträchtigt werden. Soweit das Grundwasser durch Heizöltanks etc. gefährdet wird, sind die bereits erlassenen bzw. zu erwartenden speziellen wasserrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

## Die Fernheizung in der Bauleitplanung

Ein besonders geeignetes Mittel, diesen Grundwasserverunreinigungen entgegenzuwirken, die sich zugleich als Quellen der Luftverseuchung erweisen, besteht in der Förderung der Fernheizungsverorgung. Die dafür benötigten Flächen und Leitungsführungsrechte können in den Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 1 Ziffern 5, 11 u. 13 festgesetzt werden. Problematisch ist, den angestrebten Zweck dadurch zu sichern, daß für bestimmte Gebiete der Anschluß an die Fernheizung vorgeschrieben oder andere Heizungsarten untersagt werden. Aus dem Bundesbaugesetz unmittelbar ist die Zulässigkeit solcher Festsetzungen über die Beheizungsart nicht herzuleiten. Jedoch könnte sich eine mittelbare Auswirkung insofern ergeben, als nach dem Bauordnungsrecht auf den einzelnen Grundstücken solche Anlagen nicht genehmigt werden dürfen, für die im Bebauungsplan Gemeinschaftsanlageflächen festgesetzt sind (vgl. § 73 Abs. 4 Musterbauordnung). Eine zentrale Fernheizanlage kann durchaus als Gemeinschaftsanlage betrachtet, die dafür benötigte Fläche nach § 9 Abs. 1 Ziffer 13 festgesetzt werden. Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 73 Abs. 4 der Musterbauordnung ist aber, daß die konkurrierende Beheizungsart bzw. -anlage genehmigungspflichtig ist. Das ist jedenfalls bei größeren Einzelzentralheizungsanlagen auch in Altbauten der Fall. Bei Neubauten kann § 73 Abs. 4 der

Musterbauordnung über die Genehmigungsbedürftigkeit der Rauchschorneusteine zum Tragen gebracht werden. Zu bedenken ist jedoch, daß (nach § 51 Abs. 1 letzter Satz der Musterbauordnung) in Wohnungen ohne Einzelfeuerstätte für den Notfall der Anschluß mindestens einer Feuerstätte an einem Rauchschorneustein möglich sein muß. Zu der umstrittenen Frage, ob für die Fernheizung der Anschluß- und Benutzungszwang nach den Gemeindeordnungen begründet werden kann, soll hier nicht Stellung genommen werden. Es wäre äußerstenfalls daran zu denken, der mit Einzelöfenheizung verbundenen Häufung von Einzel-schorneustein durch die Baugestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 2 entgegenzutreten. Diese Erwägung ist nur sehr zurückhaltend zu beurteilen.

Zweifelhaft erscheint aber, ob die in moderneren Siedlungsplanungen vorherrschende differenzierte bauliche Ausnutzung überhaupt vertretbar ist, wenn bei der Einzelheizung die Rauchabgase der Flachbauten zu erheblichen Belästigungen der Bewohner der Hochbauten führen. Derartige Belästigungen, die nach heutigen Erkenntnissen zu Gesundheitsschädigungen führen können, würden eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung im polizeirechtlichen Sinne darstellen. Die Sicherung der öffentlichen Ordnung und Sicherheit im baulichen Bereich ist durch die Bebauungsplanung nur insoweit wahrzunehmen, als der Ermächtigungsrahmen des § 9 BBauG reicht. Im übrigen verbleibt diese Aufgabe den Bauordnungsbehörden. M. E. müssen differenzierte städtebauliche Pläne in derartigen Fällen ihre Ergänzung durch bauordnungsrechtliche Verordnungen finden, in denen in so festgesetzten Gebieten die Einzelofenheizung zu untersagen ist. Derartige bauordnungsrechtliche Verordnungen sind auf Grund der polizeirechtlichen Generalklauseln bzw. der in Vorbereitung befindlichen neuen Bauordnungen zulässig (vgl. § 111 Musterbauordnung). Auch ohne den Erfolg derartiger Spezialverordnungen kann die Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall die notwendigen Auflagen anordnen.

## Abgrabungen, Aussandungen und Auskiesungen im Bebauungsplan

§ 5 Abs. 2 Ziffer 7:  
§ 9 Abs. 1 Ziffer 9:  
§ 29:

Eine weitere erhebliche Gefährdung des Grundwassers ergibt sich aus den Abgrabungen, Aussandungen und Auskiesungen. Die dafür vorgesehenen Flächen sind sowohl im Flächennutzungsplan darzustellen als auch im Bebauungsplan festzusetzen. Daraus folgt zunächst, daß die Möglichkeit besteht, diese Aussandungen und Auskiesungen in die Räume zu lenken, in denen sie wasserwirt-

## noch: Abgrabungen, Aussandungen Auskiesungen

schaftlich ungefährlich sind. Allerdings sind diese Ausweisungen nicht ohne weiteres für die Betreiber verbindlich. Für den Flächennutzungsplan ergibt sich das schon daraus, daß dieser ohnehin der Allgemeinheit gegenüber nicht rechtsverbindlich ist. Um die Festsetzungen der Abgrabungs- etc. -flächen jedenfalls für die Bebauungsplangebiete zu sichern, sind die „Abgrabungen größeren Umfanges“ ausdrücklich unter den Begriff des anpassungspflichtigen Vorhabens (§ 29) gefaßt worden. Damit fallen diese größeren Abgrabungen auch dann unter den Begriff des anpassungspflichtigen Vorhabens, wenn diese etwa nicht baupolizeilich genehmigungspflichtig wären, was sonst die allgemeine Voraussetzung für die Anpassungspflicht ist. Allerdings enthält § 29 den zu Mißverständnissen reizenden Verweis auf § 35, wonach im Außenbereich eine derartige Verbindlichkeit nicht bestehen soll. Die Verweisung auf § 35 ist problematisch. Der Außenbereich ist derjenige Bereich des Gemeindegebietes, der nicht von Bebauungsplänen erfaßt ist und nicht zu den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gehört. In diesem Sinne verwendet das Gesetz den Begriff des Außenbereiches in § 35. Hier sollen, weil ein Bebauungsplan nicht vorliegt, grundsätzlich solche Nutzungen unterbleiben, die sonst in Bebauungsplänen festgesetzt zu werden pflegen. Auf der anderen Seite erfaßt die Anpassungspflicht nur die Gebiete des Bebauungsplanes. Insofern hätte es des an sich selbstverständlichen Hinweises nicht bedurft, daß außerhalb des Bereichs von Bebauungsplänen eine Anpassungspflicht nicht besteht. Möglicherweise aber wollte der Gesetzgeber, um entsprechenden Wünschen der Landwirtschaftsorganisationen Rechnung zu tragen, ausschließen, daß außerhalb der Baugebiete Bebauungspläne nur deshalb festgesetzt werden, um in diesen Abgrabungen, Aussandungen und Auskiesungen auszuschließen. Dieses aus den Verhandlungen ersichtliche Motiv hat aber in der Formulierung des Gesetzes keinen eindeutigen Niederschlag gefunden. Vielmehr ist es zweifellos zulässig, Bebauungspläne auch auf solche Gemeindegebiete zu erstrecken, die nicht allein der baulichen Nutzung dienen sollen. Das folgt daraus, daß im Bebauungsplan zB. (nach § 9 Abs. 1 Ziff. 10) „Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft“ festgesetzt werden können. Allerdings muß bei einer derartigen Ausweitung von Bebauungsplänen immer der grundsätzliche Gesetzeszweck gegeben sein, nämlich die Notwendigkeit, „die städtebauliche Entwicklung zu ordnen und die bau-

liche und sonstige Nutzung vorzubereiten und zu leiten“ (§ 1 Abs. 1). Nur wenn ein sinnvoller Zusammenhang mit der baulichen Nutzung erkennbar ist, darf der Bebauungsplan auch über die engeren Baugebiete hinaus erstreckt werden. Das bedeutet, daß das wasserwirtschaftliche Motiv des Schutzes des Grundwassers allein nicht ausreicht, um bestimmte schutzwürdige Gebiete gegen Abgrabungen und Aussandungen dadurch zu schützen, daß ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Es muß vielmehr ein zusätzliches in den städtebaulichen Zuständigkeitsbereich fallendes Motiv vorliegen. In diesem Falle kann dann der wasserwirtschaftliche Zweck mit erfüllt werden. Lassen sich primär städtebauliche Zwecke in entsprechenden Fällen nicht nachweisen, so muß der schutzwürdige Raum in ein Wasserschutzgebiet nach dem Wasserrecht einbezogen werden.

Die Festsetzungen von wasserrechtlichen Wasserschutzgebieten sollten aber in den städtebaulichen Plänen vernünftig gefördert werden. Bei der Festsetzung von Wasserschutzgebieten wird die Entschädigungsfrage immer von großer Wichtigkeit sein. Daher ist es von großer praktischer Bedeutung, daß bereits bei der Flächennutzungsplanung eine weit vorausschauende Vorplanung auch unter wasserwirtschaftlichen Aspekten vorgenommen wird. Für Wasserschutz- und -gewinnungsgebiete benötigte Flächen sollten daher jedenfalls von der Bebauung freigehalten und in allen irgendwie geeigneten Fällen zunächst als Land- und Forstwirtschaftsflächen ausgewiesen werden.

## Versorgungswirtschaftliche Fachpläne

Im Rahmen der Bauleitpläne und unter Berücksichtigung ggf. anderer bestehender Planfestsetzungen bleibt das Recht der Versorgungsunternehmen, ihre Planungen verantwortlich aufzustellen, unberührt. Derartige versorgungswirtschaftliche Fachpläne werden teils als Vorarbeiten und Vorschläge für die Bauleitplanung, teils als deren Verfeinerungen zu betrachten sein. Eine besondere Rechtsform und Rechtswirkung für diese Pläne ist jedoch weder nach dem Bundesbaugesetz noch nach dem Energiewirtschaftsgesetz vorgesehen. In bestimmten Fällen sehen die Wassergesetze förmliche Planungen für wasserwirtschaftliche Vorhaben vor. In der Regierungsvorlage war eine besondere Planart für Versorgungs-, Erschließungs- etc. -anlagen vorgesehen, jedoch hat der Gesetzgeber sich diesen Vorschlag nicht zu eigen gemacht. Danach sind die versorgungswirtschaftlichen Fach-

planungen im allgemeinen lediglich rechtlich unverbindliche Arbeitsunterlagen. Das gilt auch für das sog. Straßenkataster, welches lediglich ein Bestandsplan, nicht aber ein in die Zukunft gerichteter Plan ist.

### Nachrichtliche Übernahme anderer Fachplanungen

§ 5 Abs. 5:

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.

Ähnlich § 9 Abs. 4 Satz 1:

Im Flächennutzungsplan bzw. im Bebauungsplan sind die sog. Fachplanungen nachrichtlich zu vermerken. Hier handelt es sich um solche Festsetzungen, die in einem förmlichen Verfahren zu bestimmten Festlegungen der Flächennutzung geführt haben. Dazu gehören zB. Festsetzungen nach dem Bundesbahngesetz, dem Fernstraßengesetz, dem Schutzbereichsgesetz, dem Wasserhaushaltsgesetz und den Landeswassergesetzen, dem Telegraphenwegegesetz etc. Für die Versorgungswirtschaft von besonderem Interesse sind die Festsetzungen von Wasserschutzgebieten. Hierher gehören auch förmliche Planfeststellungen auf Grund der Enteignungsgesetze. Nur auf diesem meist umständlichen und an komplizierte Verfahrensvoraussetzungen geknüpften Wege kann für die Leitungen der Versorgungswirtschaft ein spezialgesetzliches Feststellungsverfahren durchgeführt werden. Für die Energie- und Wasserwirtschaft existieren spezialgesetzliche Normen, die denen des Bundesfernstraßengesetzes, des Bundesbahngesetzes und des Telegraphenwegegesetzes vergleichbar wären, nicht. Daher kommt den nachrichtlichen Vermerken nach den genannten Bestimmungen in den Flächennutzungs- und Bebauungsplänen für die Versorgungswirtschaft keine große Bedeutung zu.

Soweit verbindliche Planfestsetzungen vorliegen, ist die Übernahme in die Bauleitpläne ohne zusätzliche oder selbständige rechtliche Wirkung. Die Übernahme hat lediglich informatorischen Charakter. Für die rechtliche Bedeutung derartiger Festsetzungen ist allein die spezialgesetzliche Rechtsgrundlage maßgebend. Das Gebot der nachrichtlichen Übernahme in Verbindung mit der Bestimmung über die Beteiligungspflichten besagt auch, daß die Bauleitpläne mit diesen Planfestsetzungen inhaltlich zu harmonisieren sind. Bestimmte Fachplanungen, nämlich die in § 38 aufgeführten, gehen der Bauleitplanung grundsätzlich vor und müssen daher von den Gemeinden in jedem Falle unverändert übernommen werden. Auch wenn sie nicht in den Bauleitplänen kenntlich gemacht sind, gehen sie im Kollisionsfalle den Darstellungen bzw. Festsetzungen der Bauleitpläne vor. Zu den in § 38 nicht genannten privilegierten Planungen

gehören diejenigen auf Grund der Landesenteignungsgesetze. Aus dem Bereich des Landesrechtes gehören ferner nicht zu den privilegierten Planungen solche auf dem Gebiet des Verkehrs-, Wege- und Wasserrechtes, sofern sie örtlicher Natur sind. In diesen zuletzt genannten Fällen ergeben sich schwierige Probleme des Verhältnisses der Planungen verschiedener Art zueinander. Wegen des Verhältnisses zwischen dem Bauleitplanungsrecht und dem Wasserrecht wird auf die obigen Ausführungen über die Festsetzung von Wasserschutzgebieten verwiesen. Wegen des Verhältnisses zwischen dem Bauleitplanungsrecht und dem Enteignungsrecht wird auf die späteren Ausführungen zu § 85 BBauG verwiesen.

### Überörtliche Leitungsplanungen

Auch für überörtliche Leitungsplanungen gibt es — wie schon oben dargelegt — kein gesetzlich geregeltes, zu verbindlichen Festsetzungen führendes Verfahren. In der Praxis werden derartige Planungen in landesplanerischem Verfahren mit anderen Belangen abgestimmt. Nach nordrhein-westfälischem und bayerischem Landesplanungsrecht käme die Verbindlichkeitserklärung von Raumordnungsplänen oder Teilen derselben in Betracht. Für verbindlich erklärte Pläne dieser Art müssen von der Gemeinde in die Bauleitpläne eingearbeitet werden. Dabei handelt es sich nicht um eine nachrichtliche Übernahme in dem oben besprochenen Sinne; denn diese betrifft nur solche Planungen, die unmittelbar rechtsverbindlich sind. Die für verbindlich erklärten Planungen der Landesplanung sind aber lediglich „behördenverbindlich“, d. h. nur gegenüber kommunalen und staatlichen Behörden.

§ 1 Abs. 3:

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Verpflichtung, überörtliche Belange in der Bauleitplanung zu respektieren, geht aber über die Beachtung förmlich für verbindlich erklärter Raumordnungspläne hinaus. Welche Voraussetzungen vorliegen müssen, um die Anpassungspflicht des § 1 Abs. 3 zu erfüllen, hat das Bundesbaugesetz selbst nicht geregelt, weil es wegen der auf den Städtebau beschränkten Bundeskompetenz nicht in den den Ländern zugestandenen Bereich des Landesplanungsrechts eingreifen wollte. Solange noch keine ausdrücklichen diesbezüglichen Bestimmungen in den Landesplanungsgesetzen bestehen, ist umstritten, welche Qualität die überörtliche Planung besitzen muß, wenn sie die Bindungskraft des § 1 Abs. 3 für die gemeindliche Planung erlangen soll. Zwar kann, so führt das

Bundesverwaltungsgericht in seinem grundlegenden Urteil vom 20. 5. 1958 (DVBl 1958 S. 659 ff) aus, die überörtliche Planung nicht mit starren Festlegungen arbeiten, da sie den jeweiligen veränderlichen Entwicklungstendenzen eines Gebietes folgen können muß. Wohl aber müssen die landesplanerischen Gesichtspunkte hinreichend konkretisiert und einer gerichtlichen Nachprüfung zugänglich sein. Dem wäre hinzuzufügen, daß diese Konkretisierung der Ziele der Landesplanung den Gemeinden, den interessierten und beteiligten Planungsträgern gegenüber in einer solchen Weise bekanntgegeben sein muß, daß darin eine Willenserklärung der zuständigen Landesplanungsorgane erblickt werden kann.

Auf die Vorschrift des § 1 Abs. 3 werden sich somit die beteiligten Versorgungsunternehmen in der örtlichen Bauleitplanung nur dann wirksam stützen können, wenn das landesplanerische Verfahren zu einem konkreten Ergebnis (hier hinsichtlich der Leitungsführung) gelangt ist. In einem solchen Falle ist die Gemeinde verpflichtet, die landesplanerischen Verfahrensergebnisse zu übernehmen. Dies gilt nicht nur für den vom Gesetz zugrunde gelegten Modellfall, in dem zunächst die landesplanerischen Vorstellungen festgelegt werden und daraufhin örtliche Bauleitpläne aufgestellt werden.

Es ist bekannt, daß — im Ganzen gesehen — die örtliche Bauleitplanung sich in einem wesentlich weiter fortgeschrittenen Stadium befindet als die Landesplanung. Daher ist die Frage entscheidend, ob die gemeindliche Bauleitplanung sich auch späteren landesplanerischen Vorstellungen zu beugen hat. Daß dem so ist, muß außer Zweifel stehen. Zwar wird das Verhältnis zwischen der örtlichen und überörtlichen Planung von dem treffenden Bild des „Gegenstromverfahrens“ beherrscht sein müssen, d. h. beide Planungsarten müssen in gegenseitiger Befruchtung und gegenseitiger Rücksichtnahme erarbeitet werden. Dieser planungsmethodische Grundsatz kann aber einen Rechtsgrundsatz für den Kollisionsfall nicht entbehrllich machen. Diese Kollisionsnorm enthält § 1 Abs. 3. Da diese Kollisionsnorm allgemein gilt, wurde es in den Ausschlußberatungen offenbar als entbehrllich angesehen, für den speziellen Fall ausdrücklich zu wiederholen, daß sich die Notwendigkeit der Änderung aufgestellter gemeindlicher Bauleitpläne aus neuen Erkenntnissen oder Ergebnissen der Landesplanung oder aus anderen überwiegenden öffentlichen Interessen ergibt. Die Verpflichtung, so zu handeln, ergibt sich daraus,

daß nach § 2 Abs. 7 die für die Aufstellung von Bauleitplänen geltenden Vorschriften auch bei der Änderung, Ergänzung oder Aufhebung solcher Pläne anzuwenden sind.

## Die Stellung der Versorgungsunternehmen im Planaufstellungsverfahren

### § 2 Abs. 5:

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sollen die Behörden und die Stellen beteiligt werden, die Träger öffentlicher Belange sind.

An der Erarbeitung der Entwürfe von Bauleitplänen sind die Versorgungsunternehmen zu beteiligen. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 5. Zu den dort genannten Trägern öffentlicher Belange gehören die Versorgungsunternehmen zweifelsfrei, was auch in der Begründung der insoweit gleichlautenden Regierungsvorlage anerkannt ist (Bundestagsdrucksache 336, S. 62). Der rechtlich gesicherte Beteiligungsanspruch ist relevant nur für die Versorgungsunternehmen, die nicht mit der Gemeinde identisch sind, d. h. also die sogenannten Fremdunternehmen jeder Rechtsform, auch die Eigenbetriebe benachbarter Gemeinden, von Zweckverbänden etc., jedoch stets unter der Voraussetzung, daß diese Unternehmen innerhalb des Gemeindegebietes bzw. innerhalb des zu planenden Bebauungsplangebietes Versorgungsaufgaben erfüllen oder künftig zu erfüllen haben.

Die Beteiligung der Eigenbetriebe und Eigengesellschaften an der Planerarbeitung ist eine selbstverständliche Notwendigkeit, die aber wegen der rechtlichen Identität von Gemeinde und Eigenbetrieb nicht durch die Normen des Bundesbaugesetzes, sondern durch innerdienstliche Organisationsregelungen der Gemeinden zu sichern ist.

Beteiligung im Sinne des § 2 Abs. 5 bedeutet Kooperation in dem Sinne, daß die Gemeinde (Planungsamt, Planbearbeiter) zunächst den zu beteiligenden Versorgungsunternehmen die Grundideen der planerischen Konzeption mitzuteilen hat. Daraufhin wird das Versorgungsunternehmen seine Überlegungen über die technische und wirtschaftliche Realisierbarkeit mit entsprechenden Vorschlägen an die Gemeinde (Planungsamt, Planbearbeiter) herantragen. Das Ziel der Beteiligung muß darin bestehen, daß bereits im Stadium der Entwurfserarbeitung ein Ausgleich der Interessen erreicht wird. Beteiligung bedeutet aber nicht Einvernehmen. Im Kollisionsfalle ist die Gemeinde an das Votum des Versorgungsunternehmens nicht gebunden, es sei denn, daß das Versorgungsunternehmen sich auf eine Rechtsnorm oder eine Festsetzung berufen könnte, die für die Gemeinde bindend ist.

Kontroversen zwischen der Gemeinde (Planungsamt, Planbearbeiter) und dem Versorgungsunter-

## Bedenken und Anregungen der Versorgungsunternehmen

### § 2 Abs. 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 Absatz 5 Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtigt werden. Die Gemeinde prüft die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen und teilt das Ergebnis mit. Bei der Vorlage der Bauleitpläne zur Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§§ 6, 11) sind die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen.

nehmen können während des ersten Stadiums der Entwurfsausarbeitung nicht einer Entscheidung durch übergeordnete Behörden zugeführt werden. Das Stadium der Entwurfsausarbeitung wird durch den Beschluß des Gemeinderates abgeschlossen.

Die Befugnis, gegen den öffentlich ausgelegten — zum ersten Male von der Gemeinde beschlossenen — Bauleitplanungsentwurf Bedenken und Anregungen vorzubringen, ist nicht auf einen bestimmten Personenkreis beschränkt. Selbstverständlich können daher solche auch von den Versorgungsunternehmen geltend gemacht werden. Hier bedarf es zu ihrer Zulässigkeit nicht einmal der Feststellung, ob das Versorgungsunternehmen in dem betreffenden Plangebiet Versorgungsaufgaben zu erfüllen hat. Die gemäß § 2 Abs. 5 beteiligten Träger öffentlicher Belange, also auch die Versorgungsunternehmen sollen durch die Benachrichtigung über die Auslegung des Planes auf ihr Recht, Bedenken und Anregungen vorzubringen, besonders hingewiesen werden. Nach dem Wortlaut des Gesetzes sind nur die Träger öffentlicher Belange zu benachrichtigen, die tatsächlich an der Planaufstellung beteiligt worden sind. Die Gemeinde braucht in diesem Stadium nicht erneut zu überprüfen, ob etwa eine Verbindungsaufnahme im ersten Planaufstellungsverfahren übersehen worden ist. Auch handelt es sich bei der Benachrichtigungspflicht lediglich um eine Sollvorschrift, deren Verletzung formal ohne Auswirkung auf den Rechtsbestand des Planes bleibt.

Wenn eine unbedingte Rechtspflicht auch nicht besteht, ist den Gemeinden unbedingt zu empfehlen, den Kreis der zu Beteiligten niemals eng zu ziehen und Versorgungsunternehmen, die innerhalb des Gemeindegebietes Versorgungsaufgaben erfüllen, in jedem Falle an der Planaufstellung zu beteiligen und über die Planauslegung zu unterrichten.

Die Anregungen und Bedenken des § 2 Abs. 6 sind kein förmliches Rechtsmittel. Sie sind ein formloser Rechtsbehelf, der lediglich die Rechtsfolge auslöst, daß der Gemeinderat über die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken berät und beschließt, den Beschwerdeführern das Ergebnis mitteilt und die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen der Genehmigungsbehörde mit der Stellungnahme der Gemeinde vorlegt. Die im Gesetz vorgeschriebene Mitteilung an den Beschwerdeführer ist kein Verwaltungsakt und daher nicht mit der Anfechtungsklage judizier-

### § 6 Abs. 2:

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

(Gilt nach § 11 auch für die Genehmigung des Bebauungsplanes)

### § 1 Abs. 3 bis 5:

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

(4) Die Bauleitpläne haben sich nach den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, ihrer Sicherheit und Gesundheit zu richten. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Bauleitpläne sollen den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung dienen und die Eigentumsbildung im Wohnungswesen fördern.

(5) Die Bauleitpläne haben die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge zu berücksichtigen, die Bedürfnisse der Wirtschaft, der Landwirtschaft, der Jugendförderung, des Verkehrs und der Verteidigung zu beachten sowie den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu dienen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur in dem notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden.

bar. Es handelt sich vielmehr um eine bestimmte Verfahrensstufe eines gesetzlich geregelten Rechtssetzungsverfahrens.

Das schließt allerdings nicht aus, daß das Versorgungsunternehmen seine Ansicht, seine Bedenken und Anregungen seien zu Unrecht von der Gemeinde zurückgewiesen worden, im Wege der formlosen Aufsichtsbeschwerde an die höhere Verwaltungsbehörde heranträgt, die für die Genehmigung des Bauleitplanes zuständig ist. Derartige Gegenvorstellungen und Aufsichtsbeschwerden sind in jedem Falle zulässig und haben — wie die soeben besprochenen Bedenken und Anregungen — lediglich die Rechtsfolge, daß die angesprochene Behörde das Vorgetragene sachlich zu prüfen und zu bescheiden hat. Die Aufsichtsbeschwerde des Versorgungsunternehmens könnte mit Erfolg aber nur auf Gründe gestützt werden, die die Versagung der Genehmigung rechtfertigen; denn die höhere Verwaltungsbehörde ist in ihrer Entscheidung über die Genehmigung des Bauleitplanes nicht frei. Da die Bauleitplanung eine gesetzlich gesicherte Selbstverwaltungsangelegenheit ist, darf die Genehmigung nur aus den abschließend im Gesetz erschöpfend aufgezählten Gründen versagt werden. So könnte geltend gemacht werden, daß das für die Bauleitpläne zwingend vorgeschriebene Verfahren nicht beachtet worden sei, daß andere Rechtsvorschriften oder bestimmte Vorschriften des Bundesbaugesetzes verletzt worden seien. Als solche käme hier die Vorschrift des § 1 Abs. 3 - 5 in Betracht. Hier wird in erster Linie die Verpflichtung zur Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung praktische Bedeutung gewinnen, sofern überörtliche Leitungsplanungen einen entsprechenden Niederschlag in überörtlichen Planungen gefunden haben. Die sehr allgemein gehaltenen Rechtsvorschriften der Absätze 4 und 5 werden nur in seltenen Ausnahmefällen zur Versagung der Genehmigung führen können, da es sich um unbestimmt gehaltene Begriffe handelt, deren generelle rechtliche Qualifizierung umstritten und deren konkrete Auslegung im Einzelfalle schwierig ist.

Planerische Initiative der Versorgungsunternehmen

Die Initiative zur Aufstellung von Plänen oder zur Ausweisung bestimmter Flächen etc. muß nicht stets von der Gemeinde ausgehen. In manchen geeigneten Fällen werden auch Versorgungsunternehmen die Initiative ergreifen, beispielsweise, wenn es um die Sicherung bestimmter Flächen



§ 2 Abs. 7 und 9:

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

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

#### Keine Verwaltungsklage gegen Bauleitpläne

§ 10:

Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan als Satzung.

geht, für die — wie oben dargelegt — ein sondergesetzliches Planfeststellungsverfahren nicht existiert. Planerische Initiative der Versorgungsunternehmen scheint auch zB. dann angezeigt, wenn das städtebauliche Enteignungsverfahren für Versorgungswirtschaftliche Aufgaben eingesetzt werden muß. Jedoch handelt es sich in all diesen Fällen nur um ein formloses Initiativrecht. Rechtsansprüche auf Aufstellung, Ergänzung, Änderung oder Aufhebung von Plänen hat das Bundesbaugesetz ausdrücklich ausgeschlossen. Trotz dieses Ausschlusses eines Rechtsanspruches sind, wenn die Gemeinde einer Initiative des Versorgungsunternehmens nicht folgt, dieselben formlosen Rechtsbehelfe wie oben dargelegt zulässig, insbesondere auch die Aufsichtsbeschwerde an die Kommunalaufsichtsbehörde. In extrem gelagerten Fällen unbegründeter Untätigkeit der Gemeinde könnte die Planaufstellung (Änderung, Ergänzung, Aufhebung) nach den Vorschriften über die Kommunalaufsicht erzwungen werden.

Im Planaufstellungsverfahren sind lediglich formlose Rechtsbehelfe zulässig. Die verwaltungsrechtliche Anfechtungsklage ist ausgeschlossen. Für den Bebauungsplan ergibt sich daraus, daß dieser als Satzung zu erlassen ist. Satzungen können aber grundsätzlich nicht verwaltungsgerichtlich angefochten werden. Die abstrakte Normenkontrolle ist — durch die Verwaltungsgerichtsordnung (§ 195) — ausgeschlossen worden, jedoch kann die Normenkontrollklage landesrechtlich wieder eingeführt werden (§ 47 VwGO).

Daß auch der Flächennutzungsplan nicht mit der verwaltungsgerichtlichen Anfechtungsklage angefochten werden kann, ergibt sich daraus, daß es ihm an der Rechtsverbindlichkeit mangelt, mit ihm also eine Rechtsverletzung im Sinne der Verwaltungsgerichtsbarkeit nicht herbeigeführt werden kann (eine Besonderheit könnte für öffentliche Planungsträger gelten, für die der Flächennutzungsplan — gemäß § 7 — eine beschränkte Behördenverbindlichkeit besitzt).

Im Vollzuge kann der Bebauungsplan allerdings incidenter angefochten werden. Auf den Bebauungsplan gestützte Verwaltungsakte, zB. Bauverordnungen, Nutzungsverbote etc., sind — wie allgemein — der Anfechtungsklage zugänglich. Hier kann das Verwaltungsgericht nicht nur die Zulässigkeit des Verwaltungsaktes, sondern auch den zu Grunde liegenden Plan auf seinen Rechtsbestand prüfen. Liegt ein Verstoß gegen übergeord-

nete Rechtsnormen vor, so stellt das Verwaltungsgericht incidenter die Unwirksamkeit des Planes fest und hebt den darauf gestützten Verwaltungsakt auf. Der incidenten Unwirksamkeitsfeststellung steht auch die Genehmigung des Planes nicht entgegen.

#### Beteiligung von Versorgungsunternehmen an Planungsverbänden

§ 2 Abs. 1:

Die Bauleitpläne sind von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es erforderlich ist.

§ 147 Abs. 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.

§ 4 Abs. 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.

#### Begriff des öffentlichen Planungsträgers

In Anerkennung und Fortentwicklung der Grundsätze des bisherigen Rechtes sichert das Bundesbaugesetz den Gemeinden aller Größen die Bauleitplanung als Selbstverwaltungsaufgabe zu. Der Vorschrift des § 147 Abs. 1, wonach die oberste Landesbehörde eine gemeindliche Aufgabe auf eine andere Gebietskörperschaft oder einen Verband übertragen kann, wird in der Praxis deshalb nur geringe Bedeutung zukommen, weil dies das Einvernehmen mit der Gemeinde voraussetzt.

Der freiwilligen Zustimmung zur Aufgabenübertragung auf eine Gebietskörperschaft oder einen Verband nach § 147 ist die (freiwillige) Gründung eines Planungsverbandes verwandt. Dieser ist in § 4 als sondergesetzliches Instrument des Bundesbaugesetzes geregelt.

Als Mitglieder des bundesbaugesetzlichen Planungsverbandes kommen neben Gemeinden nur „öffentliche Planungsträger“ in Betracht.

Der Begriff des „öffentlichen Planungsträgers“, der auch in dem weiter unten noch zu erörternden § 7 verwandt ist, ist im Bundesbaugesetz nicht definiert. Der Kreis der darunter fallenden Planungsträger ist jedenfalls wesentlich enger, als der Begriff der „Träger öffentlicher Belange“ in § 2 Abs. 5. Während es dort auf die sachliche Qualifikation der öffentlichen Aufgabe ankommt, ist dieses Adjektiv in § 4 und § 7 dem Aufgabenträger zugeordnet. Insbesondere aus dem Zweck des § 7 (Behördenverbindlichkeit der Flächennutzungspläne) muß gefolgert werden, daß als öffentliche Planungsträger nur öffentlich-rechtlich verfaßte Körperschaften, Anstalten bzw. deren Behörden in Betracht kommen, und zwar nur insoweit, als sie für die Aufstellung solcher Pläne zuständig sind, in denen Flächennutzungen, Flächenwidmungen oder raumbeanspruchende oder raumbeeinflussende Maßnahmen bestimmt werden. Schütz-Frohberg, Anm. 2 zu § 4 zählt zu den öffentlichen Planungsträgern „Stellen mit eigenem Planungs-

recht", z. B. Gebietskörperschaften, öffentlich-rechtliche Anstalten, Landschaftsverbände, gemeindliche Zweckverbände, Wasserverbände, Deichverbände, Bundesbahn; Dittus, S. 52, legt den Begriff ähnlich aus und rechnet ihm „Behörden oder sonstige öffentliche Aufgaben wahrnehmende Stellen“ zu, die den Aufgabenbereich der Bauleitplanung berührende Projektierungen entwerfen, betreiben und ausführen; Brügelmann Anm. II 1 d zu § 4 faßt den Begriff — m. E. zutreffend — enger: „Als sonstige öffentliche Planungsträger können nur Behörden angesehen werden, die ein eigenes verbindliches raumbeanspruchendes Planverfahren durchführen können, . . . zB. Fachplanungsbehörden nach dem Bundesbahngesetz, Bundesfernstraßengesetz, Personenbeförderungsgesetz, Luftverkehrsgesetz, Telegraphenwegesgesetz. Auch die Landkreise kommen als öffentliche Planungsträger in Betracht, wenn ihnen die eigene Planung von Kreisstraßen obliegt.“ Brügelmann zählt die Naturschutzbehörden nicht zu den Planungsträgern, weil deren Festsetzungen nicht als Planungen, sondern als „sonstige Nutzungsregelung“ im Sinne von § 5 Abs. 5 anzusehen seien. Dem dürfte nicht zuzustimmen sein; denn auch im Rahmen des Bundesbaugesetzes werden zT. lediglich Nutzungsregelungen festgesetzt, dennoch unterfällt auch diese Tätigkeit dem Begriff der Planung.

Aus diesen Überlegungen folgt, daß privatrechtlich verfaßte Versorgungsunternehmen als Mitglieder eines Planungsverbandes nach § 4 grundsätzlich ausscheiden, weil es ihnen an der Behördenqualität mangelt. Die Verbandsfähigkeit von Eigenbetrieben ist nur insoweit von Interesse, als es sich um Eigenbetriebe solcher Gemeinden handelt, die dem Verbandsverband nicht selbst angehören. Da aber den Eigenbetrieben die eigene Rechtspersönlichkeit fehlt, scheiden sie ebenfalls als mögliche Verbandsmitglieder aus, ohne daß es der Prüfung der Frage bedürfte, ob sie als Planungsträger anzusprechen sind. Versorgungswirtschaftlichen Aufgaben dienende Zweckverbände besitzen zwar die Eigenschaft öffentlich-rechtlicher Körperschaften und wären daher insoweit verbandsfähig. Als Planungsträger kann man sie aber nur ansprechen, wenn man der weiteren Begriffsbestimmung zu folgen bereit ist, wie sie etwa von Dittus und Schütz-Frohberg vertreten wird. Nimmt man, was wohl kaum zu umgehen ist, an, daß in § 7 und in § 4 derselbe Begriff verwandt wird, so muß man öffentlich-rechtlich verfaßte Versorgungsunternehmen auch als öffentliche Planungs-

träger ansprechen; denn bei der Bedeutung der öffentlichen Versorgung wird die — ohnehin zu eng begrenzte — Behördenverbindlichkeit des Flächennutzungsplanes auch für diese gelten müssen. Nimmt man aber an, daß öffentlich-rechtlich verfaßte Versorgungsunternehmen dem Plananpassungszwang des § 7 unterliegen, so sind sie auch planungsverbandsfähig im Sinne des § 4. Dies gilt nach dem vorher Gesagten für Eigenbetriebe benachbarter Gemeinden (sofern sie auf dem Gebiet des Planungsverbandes und außerhalb ihrer Gemeinde versorgen) sowie für Zweckverbände mit versorgungswirtschaftlichen Aufgaben, denen insbesondere auf dem Gebiet der öffentlichen Wasserversorgung eine gewisse Bedeutung zukommt.

Im Rahmen des durch die Satzung bestimmten Aufgabenbereiches tritt der Planungsverband an die Stelle der Gemeinde. Dies gilt nicht nur für die Bauleitplanung, die ganz oder teilweise übertragen werden kann, sondern auch für alle den Gemeinden nach dem Bundesbaugesetz obliegenden städtebaulichen Aufgaben mit Ausnahme derjenigen der Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Baulandsteuern. Durch die Beteiligung an Planungsverbänden können daher dazu geeignete Versorgungsunternehmen an dem Zustandekommen der Planung und ihrer Ausgestaltung verantwortlich mitbeteiligt werden.

#### § 4 Abs. 1, 4 und 5:

(1) . . . . Der Planungsverband tritt nach Maßgabe seiner Satzung für die Bauleitplanung und ihre Durchführung an die Stelle der Gemeinden.

(4) Sind zum Vollzug eines Bebauungsplanes bodenordnende Maßnahmen notwendig, so kann sie der Planungsverband durchführen. Die Vorschriften des Vierten Teiles dieses Gesetzes sind mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, daß der Planungsverband an die Stelle der Gemeinde tritt.

(5) Ist zum Vollzug des Bebauungsplanes eine Enteignung zugunsten eines oder mehrerer öffentlicher Planungsträger erforderlich, so kann der Planungsverband die Enteignung nach den Vorschriften des Fünftens Teiles dieses Gesetzes beantragen.

#### Zwangsverbände

##### § 4 Abs. 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 Wohle der Allgemeinheit, insbesondere aus Gründen der Raumordnung, dringend geboten ist. 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.

Planungsverbände nach § 4 des Bundesbaugesetzes können auch zwangsweise gegründet werden. Die Voraussetzungen sind streng gefaßt, daher wird die Zwangsverbandsbildung stets die Ausnahme bleiben. Vorausgesetzt ist der Antrag eines Planungsträgers. Nach dem oben Gesagten könnte dieses Antragsrecht auch von einem öffentlich-rechtlich verfaßten Versorgungsunternehmen wahrgenommen werden, wenn zB. im Bereich eng verflochtener benachbarter Gemeinden eine vernünftige versorgungsmäßige Erschließung auf dem Wege der gemeindenachbarlichen Abstimmung nicht zustande kommt.

## Planungsverbände nach Zweckverbandsrecht

### § 4 Abs. 8:

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

Planungsverbände können nicht nur nach § 4 BBauG, sondern auch in der Rechtsform kommunaler Zweckverbände gegründet werden. Wird diese Rechtsform gewählt, so können ihm auch privatrechtlich verfaßte Mitglieder angehören, da das Zweckverbandsrecht nicht die Beschränkung auf öffentliche Planungsträger vorsieht. Allerdings können Planungsverbände in Zweckverbandsform, sofern an ihnen privatrechtlich verfaßte Mitglieder beteiligt sind, nicht die Aufgabe der Bebauungsplanung, des Erlasses von Veränderungssperren und der satzungsmäßigen Begründung von Vorkaufsrechten übernehmen, weil solchen nicht rein kommunalen Planungsverbänden die Satzungsbeugnis fehlt.

## Versorgungsunternehmen in regionalen Planungsgemeinschaften

Für überörtliche Planungsaufgaben werden, in zunehmendem Maße sog. regionale Planungsgemeinschaften, meist in privatrechtlicher Form (nichtrechtsfähiger Verein, eingetragener Verein, GmbH, bürgerlich-rechtliche Gesellschaft etc.) gegründet. Bei derartigen Planungsgemeinschaften ist die Mitgliedschaft von Versorgungsunternehmen jeder Rechtsform zulässig. Soweit die Satzung das zuläßt, sollten vor allem die Versorgungsunternehmen beitreten, deren Versorgungsgebiet über eine einzelne Gemeinde hinausgeht; denn den regionalen Planungsgemeinschaften wird künftig in weit stärkerem Maße als bisher eine Beteiligung an dem Zustandekommen der Ziele der Raumordnung und Landesplanung zugestanden werden. Diese legitime Möglichkeit, bereits auf höherer regionaler Ebene die versorgungswirtschaftlichen Gesichtspunkte mit den übrigen planerischen Belangen abzustimmen, sollte wahrgenommen werden.

Regionale Planungsgemeinschaften können auch nach dem Zweckverbandsrecht gebildet werden. Das ist zB. im Schleswig-Holsteinischen Landesplanungsgesetz (§ 5 Abs. 2) vorgeschrieben. Zur Zulässigkeit der Mitgliedschaft von Versorgungsunternehmen gilt auch hier das oben zum Stichwort „Planungsverbände nach Zweckverbandsrecht“ Ausgeführte.

## Versorgungsunternehmen in Landesplanungsgemeinschaften

Planungsgemeinschaften höherer Ordnung bestehen nur in Nordrhein-Westfalen und Bayern für großräumige Gebiete bzw. für das ganze Landesgebiet. Auch hier wird die Mitgliedschaft der Versorgungswirtschaft empfohlen und zweckmäßig durch deren Verbände wahrgenommen.

## Die Bindungskraft der Bauleitpläne und deren Bedeutung für die Versorgungswirtschaft

### § 8 Abs. 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.

### § 7:

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.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ist grundsätzlich ohne rechtliche Außenwirkung. An den Flächennutzungsplan ist aber die Gemeinde selbst insoweit gebunden, als sie bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und bei anderen städtebaulichen Maßnahmen von dem im Flächennutzungsplan festgelegten Konzeption auszugehen oder den Flächennutzungsplan, wenn die Sachlage das erfordert, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben hat.

Eine darüber hinausgehende begrenzte Außenwirkung besitzt der Flächennutzungsplan für die öffentlichen Planungsträger. Die in § 7 statuierte Anpassungspflicht erfaßt nur die öffentlichen Planungsträger, deren Kreis oben unter dem Stichwort „Begriff des öffentlichen Planungsträgers“ definiert wurde. Unter diesen sind wiederum nur diejenigen zur Plananpassung verpflichtet, die an der Planaufstellung beteiligt worden sind. Die Plananpassungspflicht gilt nicht für die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, denen der beteiligte öffentliche Planungsträger widersprochen hat. Auch wenn solcher Widerspruch unterlassen, die Anpassungspflicht also begründet worden ist, kann die Bindung infolge geänderter Sachlage gelöst werden.

Im Falle ausdrücklicher oder stillschweigender Zustimmung eines beteiligten öffentlichen Planungsträgers entsteht somit eine Anpassungspflicht, die mit der Kraft einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung wirkt. Das Interessante daran ist, daß die Zustimmung auch gegenständlich beschränkt werden kann. Der beteiligte öffentliche Planungsträger kann sich von dieser Bindung nur befreien, wenn er eine Veränderung der Sachlage nachweist. Ist dies der Fall, so muß er sich unverzüglich mit der Gemeinde ins Benehmen setzen. Die so umschriebene Plananpassungspflicht gilt nur für öffentlich-rechtlich verfaßte Versorgungsunternehmen, also Eigenbetriebe (anderer Gemeinden oder von Zweckverbänden) für Zweckverbände und für sondergesetzliche Verbände. Privatrechtlich verfaßte Versorgungsunternehmen unterliegen der gesetzlichen Plananpassungspflicht nach § 7 BBauG nicht. Die Bindung der Eigenbetriebe der planenden Gemeinde und ihrer Eigengesellschaften ergibt sich nicht aus § 7 BBauG, sondern deren rechtlicher bzw. organisatorischer Eingliederung in die Gemeinde.

Die Plananpassungspflicht anderer Behörden kann mittelbar für Versorgungsunternehmen von Bedeutung werden in den Fällen, in denen Aufsichts- oder Genehmigungsbehörden an der Plan-

aufstellung beteiligt worden sind. Hier ist zB. an den Fall zu denken, daß die Wasserbehörden bei der Lokalisierung und Darstellung eines vorzusehenden Wasserschutzgebietes im Flächennutzungsplan mitgewirkt haben. In einem derartigen Falle ist die Wasserbehörde gemäß § 7 als verpflichtet anzusehen, entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan das Wasserschutzgebiet förmlich festzusetzen.

Die Rechtswirkung des Bebauungsplanes und deren Bedeutung für die Versorgungswirtschaft

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten mit der Kraft einer Ortssatzung gegenüber jedermann (§ 10). Damit sind die Festsetzungen der Bebauungspläne für Versorgungsunternehmen aller Sparten und aller Rechtsformen uneingeschränkt verbindlich. Die aus den Bebauungsplänen erwachsenden Rechtsfolgen sind für die Versorgungsunternehmen teils belastend, teils begünstigend. Als begünstigende Rechtsfolgen sind zu nennen: Im Bebauungsplan festgesetzte Versorgungsflächen, Leitungstrassen, Abwasser- und Abfallbeseitigungsflächen sind gegen Zweckentfremdung gesichert. Können die zu ihrer versorgungswirtschaftlichen Nutzung benötigten Rechte nicht freihändig erworben werden, so ist deren Beschaffung im Enteignungswege zulässig. Im Bebauungsplan festgesetzte Versorgungsflächen unterliegen dem gesetzlichen Vorkaufsrecht, welches ggf. unmittelbar zugunsten des Versorgungsunternehmens auszuüben ist. Im Bebauungsplan festgesetzte Versorgungsflächen sind vor der Enteignung zu anderen Zwecken, auch vor der Ersatzlandenteignung geschützt. Sie unterliegen nicht der Baulandsteuer.

Diesen positiven Wirkungen stehen auch solche belastender Natur gegenüber: für im Bebauungsplan festgesetzte Versorgungsflächen und Leitungstrassen ist u. U. Entschädigung zu gewähren. Hierzu ist im einzelnen das folgende zu bemerken:

Entsprechend dem allgemein-rechtsverbindlichen Plananpassungsgebot dürfen im Bebauungsplan festgesetzte Versorgungsflächen und Leitungstrassen nicht zweckwidrig genutzt werden. Dies gilt auch schon dann, wenn das Eigentum oder — zB. bei Leitungen — entsprechende beschränkt dingliche oder obligatorische Rechte von dem Versorgungsunternehmen noch nicht erworben sind.

### Baubeschränkungen auf künftigen Versorgungsflächen (bebaute Grundstücke)

#### § 32:

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 Bebauungsplanes 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.

### Zusammenhang zwischen Baubeschränkungen und Entschädigung

#### § 40 Abs. 2:

Der Eigentümer kann die Übernahme der Flächen verlangen,

1. wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des Bebauungsplanes 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.

#### § 40 Abs. 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. Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teiles dieses Gesetzes gelten sinngemäß.

Für bebaute Grundstücke gilt hier die Sondervorschrift des § 32. Hier darf die Bauaufsichtsbehörde wertsteigernde Änderungen baulicher Anlagen nur zulassen, wenn das von der Festsetzung begünstigte Versorgungsunternehmen ausdrücklich zustimmt oder wenn der Eigentümer vorher schriftlich auf einen späteren Ersatz der Werterhöhung verzichtet. Dieser Verzicht muß schriftlich und zugleich für den Rechtsnachfolger des Eigentümers erklärt werden.

Wird der Mehrwertverzicht erklärt, so bedarf es der Zustimmung des Versorgungsunternehmens nicht.

Zu den zulassungspflichtigen unter § 32 fallenden wertsteigernden Änderungen baulicher Anlagen gehört nicht die Instandsetzung und Instandhaltung.

Der Sinn dieser Vorschrift liegt darin, auf festgesetzten Versorgungsflächen solche Maßnahmen zu verhindern, die später zur Erhöhung der von dem Versorgungsunternehmen zu leistenden Entschädigung führen. Versorgungsflächen müssen nämlich unter bestimmten in § 40 geregelten Voraussetzungen von dem begünstigten Versorgungsunternehmen zu Eigentum erworben werden. Im allgemeinen setzt aber die Übernahmepflicht voraus, daß dem Eigentümer mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des Bebauungsplanes nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder in einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Die Übernahmepflicht wird aber auch ausgelöst — nach § 40 Abs. 2 Ziff. 2 — wenn eine wertsteigernde Änderung der baulichen Anlage nicht zugelassen wird, allerdings nur dann, wenn dadurch die bisherige Nutzung der baulichen Anlage aufgehoben oder wesentlich herabgesetzt wird. Der vorverlegten Übernahmepflicht nach § 40 Abs. 1 Nr. 2 kann das Versorgungsunternehmen dadurch entgehen, daß es die Zustimmung zur wertsteigernden Änderung erteilt und damit in Kauf nimmt, die Wertsteigerung, sofern sie im Zeitpunkt der späteren Übernahme noch vorhanden ist, mit entschädigen zu müssen.

Führt die Versagung einer wertsteigernden Änderung nicht dazu, daß dadurch die bisherige Nutzung aufgehoben oder wesentlich herabgesetzt wird, sondern tritt vielmehr lediglich eine wirtschaftliche

Erschwerung der Nutzung ein, so ist — bis zur späteren Übernahme des Grundstücks — eine „angemessene Entschädigung in Geld zu leisten“. In allen hier in Rede stehenden Fällen sollte das Versorgungsunternehmen die Zustimmung nur erteilen, wenn das die wirtschaftlich zweckmäßigste Lösung ist. Das kann der Fall sein, wenn die bauliche Verbesserung bei der späteren Übernahme wirtschaftlich verwertbar und daher die Zahlung der höheren Entschädigung vertretbar ist. Ferner kann die Zustimmung dann verantwortet werden, wenn die Übernahmeverpflichtung hinausgeschoben werden soll und die Hinausschiebung der Übernahmeverpflichtung auch in Ansehung der späteren höheren Entschädigungszahlung sinnvoll ist. Das dürfte allerdings, solange die gegenwärtige Preisentwicklung auf dem Bodenmarkt anhält, nur in seltensten Ausnahmefällen zutreffen.

Die Sondervorschriften des § 32 gelten nicht für Versorgungsflächen, die unbebaut sind. Auf diesen dürfen der Festsetzung widersprechende Vorhaben überhaupt nicht zugelassen werden (§ 29). Allerdings kann auch bei ihnen die Übernahmeverpflichtung vorverlegt werden, und zwar, wenn dem Eigentümer wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen (§ 40 Abs. 2 Ziff. 1). Eine Nutzungsausfallentschädigung ist nicht vorgesehen.

Durch die Bestimmung des § 33 werden die Rechtswirkungen des Bebauungsplanes teilweise zeitlich vorverlegt. Es soll damit verhindert werden, daß die planerischen Absichten der Gemeinde noch während des Planaufstellungsstadiums durchkreuzt werden können. Voraussetzung für diese vorverlegte Wirkung des Bebauungsplanes ist, daß der Gemeinderat den förmlichen Beschluß gefaßt hat, einen Bebauungsplan aufzustellen und dessen Gebiet festgesetzt hat. Ferner ist Voraussetzung, daß die planerischen Absichten der Gemeinde sich bereits konkretisiert haben. Das ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn der Gemeinderat den Planentwurf beschlossen und (erstmalig) ausgelegt hat. Aber auch in einem früheren Stadium kann eine derartige Konkretisierung der Planungsabsichten bereits — nämlich im Bereich der Verwaltung — eingetreten sein. Unter diesen Voraussetzungen dürfen nur solche

#### Baubeschränkungen auf unbebauten Versorgungsflächen

#### Schutz der Versorgungsflächen und -trassen während der Planaufstellung

##### § 33:

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 Bebauungsplanes nicht entgegensteht, der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und die Erschließung gesichert ist.

Vorhaben zugelassen werden, die den (zu erwartenden) künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegenstehen. Ferner muß der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennen. Schütz-Froberg Anm. 1 zu § 33 auf S. 115 halten die Regelung des § 33 für verfassungswidrig, weil trotz Enteignungscharakters die Entschädigung nicht geregelt sei. Dem ist nicht zuzustimmen. Bestätigt die endgültige Planung die nach § 33 vorläufig unterstellte, so kann in der auf Antrag des Baulustigen gewährten Vorverlegung ihrer Anwendung keine Rechtswirkung liegen, die dem Bebauungsplan selbst nicht zukommt. Eine Enteignungswirkung kommt aber nur den Bebauungsplänen nach §§ 40 ff. zu.

Das Gesetz hat nicht geregelt, was geschieht, wenn das förmliche Planaufstellungsverfahren zu einer anderen Festsetzung führt als der nach § 33 zunächst unterstellten. Aus verwaltungspolitischen Motiven wird die Gemeinde bemüht sein, ein derartiges unerwünschtes Ergebnis abzuwenden. Es ist aber denkbar, daß zB. im Zusammenhang mit den Maßnahmen anderer Planungsträger Änderungen der planerischen Konzeption nicht vermieden werden können. In einem solchen Falle, der für den Betroffenen einer förmlichen Planänderung entspricht, ist die Gemeinde verpflichtet, in sinnvoller Anwendung der §§ 40-44 Entschädigung zu gewähren.

#### Vermeidung unwirtschaftlicher Aufschließungsmaßnahmen

§§ 30, 32, 33, 34, 35:

#### Erschließungsbegriff

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben nur zulässig und während des Planaufstellungsverfahrens kann ein Vorhaben in künftigen Bebauungsplangebieten nur zugelassen werden, wenn die Erschließung gesichert ist (§§ 30, 32, 33). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es „nach der vorhandenen Erschließung unbedenklich ist“, im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn... „die ausreichende Erschließung gesichert ist...“ (§§ 34, 35).

Zweifelhaft ist, ob der Begriff der „Erschließung“ im Sinne dieser Vorschriften auch die Versorgung einschließt.

Schütz-Froberg sind — wie aus ihrer Verweisung bei § 30 Anm. 1 S. 106 unten hervorgeht — der Ansicht, daß hier nur die Erschließung in dem

## § 127 Abs. 2:

Erschließungsanlagen im Sinne dieses Abschnittes 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.

(§ 127 steht in dem Abschnitt über die Erhebung des Erschließungsbeitrages)

## Keine unwirtschaftlichen Versorgungsaufwendungen im Außengebiet

### § 35:

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

1. einem landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einer Landarbeiterstelle dient,
3. dem Fernmeldewesen, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsbundenen gewerblichen Betrieb dient oder
4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll.

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

(3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen und andere Verkehrseinrichtungen, Versorgungs- und Abwasseranlagen, für die Sicherheit, Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert, die Wasserwirtschaft gefährdet, das Ortsbild verunstaltet oder die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder wenn die Entstehung einer Splittersiedlung zu befürchten ist. Auf Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur ist besonders Rücksicht zu nehmen.

engeren Sinne des § 127 Abs. 2 gemeint wäre, wo es sich lediglich um die öffentlichen Verkehrsflächen handelt. Knaup-Ingenstau, Anm. zu § 30 zählen auch Versorgungs- und Abwasseranlagen zu den Erschließungsanlagen im Sinne des § 30. Butze (S. 32) zählt die Elektrizitätsversorgung, auf die sich seine Darstellung beschränkt, dazu. Diese Ansicht ist versorgungswirtschaftlich zweckmäßig, läßt sich aber aus dem Gesetzeswortlaut nicht eindeutig belegen. Mag auch der Begriff der Erschließung in den einzelnen Gesetzesteilen einen unterschiedlichen Inhalt haben und ist auch § 127 Abs. 2 so gefaßt, daß die dortige engere Definition nur für den Erschließungsbeitrag gilt, so ist doch damit wenig für die Auslegung des Erschließungsbegriffes in den §§ 30-35 gewonnen.

Materiell-rechtlich eindeutig gefaßt ist nur § 35. In dessen Abs. 3 ist nämlich bestimmt, daß eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vorliegt, „wenn das Vorhaben unwirtschaftliche Aufwendungen für Versorgungs- und Abwasseranlagen erfordert und die Wasserwirtschaft gefährdet“. Unbefriedigend bleibt auch in dieser Vorschrift, daß diese Definition der Beeinträchtigung öffentlicher Belange anscheinend selbständig neben der in Abs. 1 verlangten Voraussetzung der „ausreichenden Erschließung“ statuiert ist. Die Begriffe überschneiden sich hier in einer die systematische Definition erschwerenden Weise. Immerhin ist die Überlegung nicht abwegig, daß in den §§ 30-35 ein erweiterter Erschließungsbegriff verwandt ist, nachdem in § 35 Abs. 3 die Versorgungseinrichtungen neben den Straßen und Verkehrseinrichtungen genannt sind, deren erstere nun zweifellos zu den Erschließungsanlagen gehören.

Folgt man dieser Auslegung, so ist vor der Zulassung der in den §§ 30, 32, 33, 34 u. 35 erwähnten Vorhaben zu prüfen, ob die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser und die Abwasserbeseitigung in dem für das jeweilige Vorhaben ausreichenden Umfange gesichert ist. Das bedeutet umgekehrt, daß die Versorgungsunternehmen nicht durch die Zulassung eines Bauvorhabens zu unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Herstellung der Versorgung veranlaßt werden sollen. Dieser in § 35 Abs. 3 ganz klar zum Ausdruck gebrachte Gedanke wird entsprechend im Grundsatz auch für die übrigen genannten Fälle gelten.

## Städtebauliche Zulässigkeit versorgungswirtschaftlicher Vorhaben; Begriff der anpassungspflichtigen Vorhaben

### § 29:

Für Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen, gelten die §§ 30 bis 37. Dies gilt auch für Vorhaben, die der Landesverteidigung dienen. Diese Vorschriften gelten mit Ausnahme des § 35 sinngemäß auch für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges sowie für Ausschachtungen. Die Vorschriften des Bauordnungsrechtes und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Auch für die Bauvorhaben der Versorgungsunternehmen gelten die allgemeinen Vorschriften über den Plananpassungszwang, bzw. über die Notwendigkeit einer besonderen städtebaulichen Prüfung. Diesen Erfordernissen unterliegen aber nur diejenigen Vorhaben, die der Begriffsdefinition des § 29 entsprechen. Es sind diejenigen Anlagen, deren Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen. Welche Vorhaben der bauaufsichtlichen Genehmigung bedürfen, regelt das Landesgesetzgebung vorbehaltene Bauordnungsgerecht. Dessen Bestimmungen weichen von Land zu Land nicht unwesentlich ab. Im Zuge der gegenwärtig schwebenden Beratung über die Neuordnung des Bauordnungsrechtes ist eine gewisse Vereinheitlichung zu erwarten. Ihr diene die Herausgabe der sog. Musterbauordnung.

Nach der Musterbauordnung sind grundsätzlich genehmigungsbedürftig die Errichtung, die Änderung oder der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen von mehr als 30 cbm umbauten Raum, die selbständige Aufschüttung oder Abgrabung von mehr als 30 qm Grundfläche und mehr als 2 m Höhe oder Tiefe und die Herstellung und Änderung oder Beseitigung künstlicher Hohlräume unter der Erdoberfläche von mehr als 30 cbm Rauminhalt.

Unter den speziell versorgungswirtschaftlich bedeutsamen Vorhaben sind nach der Musterbauordnung die folgenden genehmigungspflichtig: Wasserversorgungsanlagen einschließlich der Brunnen für die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigungsanlagen (mit Ausnahme der Leitungen in baulichen Anlagen), die Aufstellung ortsfester Behälter für Öl und schädliche oder brennbare Flüssigkeiten bei mehr als 0,3 cbm Behälterinhalt, die Aufstellung von ortsfesten Behältern für Gas bei mehr als 5 cbm Behälterinhalt, die Errichtung und die wesentliche Änderung von Feuerstätten bei mehr als 20 000 kcal/h. Die erste nach der Musterbauordnung in Kraft gesetzte Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (v. 15. 11. 1961 GVBl S. 229) modifiziert diese Vorschriften, hält sich aber in den spezifisch versorgungswirtschaftlichen Bereichen an die Musterbauordnung. Hier wie dort sind beispielsweise die Errichtung und Änderung und der Abbruch von Masten und Unterstützungen für die Versorgung mit elektrischer Energie mit einer Nennspannung von mehr als 20 kV sowie an sonstigen Masten und Unterstützungen von 4-10 m Höhe lediglich anzeigebedürftig und nicht genehmi-

### § 86:

gungsbedürftig. Ähnliches gilt auch für die inzwischen erlassene Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 25. 6. 1962 (GVBl S. 373). Die nach dem Bauordnungsrecht genehmigungsfreien und nur anzeigepflichtigen sowie die anzeigefreien Vorhaben unterliegen nicht dem Plananpassungszwang der §§ 29 ff. des Bundesbaugesetzes.

Zu den bauaufsichtlich genehmigungspflichtigen Vorhaben gehören auch diejenigen, die einem besonderen Genehmigungsverfahren unterworfen sind, welches die bauaufsichtliche Genehmigung einschließt oder ersetzt. Hierzu gehören die gewerblichen Anlagen nach § 16 und § 24 der Gewerbeordnung, die Anlagen nach § 1 Abs. 4 Nr. 4 des Bundesfernstraßengesetzes vom 6. 8. 1953 (BGBl I S. 903), die Atomanlagen nach § 7 ff. des Atomgesetzes vom 23. 12. 1959 (BGBl I S. 814) sowie die in den Wassergesetzen der Länder der Genehmigungspflicht unterworfenen wasserwirtschaftlichen Bauanlagen. Zu den anpassungspflichtigen Vorhaben zählt das Bundesbaugesetz auch diejenigen, die der „Zustimmung“ bedürfen, in Sonderheit die baulichen Anlagen des Bundes und der Länder unter den in § 105 Musterbauordnung geregelten Voraussetzungen.

### **Baufreiheit und Anpassungspflicht im Bebauungsplangebiet**

#### **§ 30:**

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, 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.

Im Bereich eines Bebauungsplans nach § 30, des sog. „qualifizierten Bebauungsplanes“, sind alle Vorhaben (in den oben definierten Sinne) zulässig, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht widersprechen. Ein qualifizierter Bebauungsplan ist ein solcher, der mindestens Festsetzungen über das Maß und die Art der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Diese Festsetzungen müssen nicht alle in einem kartenmäßig dargestellten Bebauungsplan neuen Rechtes enthalten sein. Es genügt auch, wenn sich diese Festsetzungen aus der Summe bestehender baurechtlicher Vorschriften, also unter Einschluß derjenigen des alten Rechtes, ergeben.

Die Plananpassungspflicht geht nur soweit, als der Bebauungsplan (bzw. das ihm rechtlich gleichgestellte alte Baurecht) Festsetzungen enthält. Soweit Festsetzungen bestimmter Art überhaupt fehlen, räumt die Gemeinde insoweit Gestaltungs- und Baufreiheit ein. Soweit bestimmte Festsetzungen der Art nach einbezogen sind (zB. Flächen für Abgrabungen, Aussandungen, Auskiesungen) ergibt sich daraus, daß auch derartige Nutzungs-

arten nur dort, wo sie festgesetzt sind, zulässig und im übrigen aber unzulässig sind.

Diese Bindungen gelten uneingeschränkt auch für Versorgungswirtschaftliche Vorhaben.

### **Bindungskraft nicht qualifizierter Bebauungspläne**

Auch solche Bebauungspläne, die den Anforderungen des § 30 nicht genügen, also zB. keine Bestimmungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung oder über die bebaubaren Grundstücksflächen oder über die örtlichen Verkehrsflächen treffen, haben die Bindungskraft einer Ortsatzung (§ 10). D. h. auch diese Festsetzungen müssen beachtet werden. Nur begründen solche nicht qualifizierten Bebauungspläne nicht das Recht der baulichen Nutzung. Es findet vielmehr eine individuelle Prüfung der städtebaulichen Unbedenklichkeit des Bauvorhabens statt, und zwar je nach Lage des Falles.

### **Zulässigkeit und Bindung von Freileitungen**

Problematisch aus dem Bereich der Versorgungswirtschaft ist die Plananpassungspflicht der Freileitungen. Da sie künftig nach dem Landesbauordnungsrecht genehmigungsfrei sein werden, gilt für sie das folgende:

Soweit Bebauungspläne keine Festsetzungen über Freileitungen enthalten, sind die EVU in der Leitungsführung frei. Wenn Leitungsführungen festgesetzt sind, müssen sie von den EVU respektiert werden. Hat der Bebauungsplan Freileitungen ausgeschlossen, so ist nur Erdverkabelung zulässig. Diese Festsetzung kann aber nur getroffen werden, sofern durch Landesverordnung baugestalterische Bestimmungen zugelassen sind (vgl. oben zum Stichwort „Aufschluß oberirdischer Leitungen aus Baugestaltungsgründen“).

### **Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **§ 31:**

(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 Be-

Der Bebauungsplan stellt keine bedingungslos starre Regelung dar. Von seinen Festsetzungen können Ausnahmen und Befreiungen im Einzelfalle bewilligt werden. Als Ausnahmen bezeichnet das Gesetz solche Abweichungen, die der Gemeinderat in seinem Beschluß über den Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen hat. Befreiungen sind solche Abweichungen, die nicht im Bebauungsplan vorgesehen sind.

Ausnahmen und Befreiungen können für die Versorgungswirtschaft praktische Bedeutung gewinnen, wenn sich nämlich bei der Durchführung des

freiliegung erteilen, wenn die Durchführung des Bebauungsplanes 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.

Bebauungsplanes zeigt, daß dessen versorgungswirtschaftliche Festsetzungen den technisch-wirtschaftlichen Anforderungen nicht gerecht werden. Auf die Zulassung von Ausnahmen und Bewilligungen besteht grundsätzlich kein Anspruch. Allerdings kann der Gemeinderat bei der Beschlußfassung über den Bebauungsplan Tatbestände bestimmen, bei deren Vorliegen Ausnahmen zuzulassen sind (§ 31 Abs. 1).

Darüber, ob ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Befreiung dann besteht, „wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern“, besteht keine Einhelligkeit. Butze, der einen Rechtsanspruch annimmt (S. 30), kann seine Meinung auf sprachlogische Interpretation stützen. Was vom Wohl der Allgemeinheit gefordert wird, kann nicht im Ermessen der Behörden stehen. Knaup-Ingenstau (S. 88), die die gegenteilige Ansicht vertreten, berufen sich auf den Vordersatz, der eindeutig eine Kann-Vorschrift darstellt. Schütz-Frohberg (S. 108) vertreten die der Rechtsprechung entsprechende zutreffende Ansicht, daß zwar grundsätzlich kein Rechtsanspruch besteht, daß aber die Verwaltungsklage auf Erteilung der Zustimmung Erfolg haben kann, wenn die getroffene ablehnende Entscheidung auf Ermessensüberschreitung oder Ermessensmißbrauch beruht.

Die besondere versorgungswirtschaftliche Bedeutung der Befreiungen nach § 31 liegt darin, daß die Versorgungswirtschaft nicht zu den generell privilegierten Planungen nach §§ 37 und 38 gehört. Ergeben sich zB. bei der Durchführung eines der Trassenführung dienenden Raumordnungsverfahrens oder eines auf § 11 Energiewirtschaftsgesetz gestützten Enteignungsverfahrens versorgungswirtschaftliche oder -technische Gründe solchen Gewichtes, daß im öffentlichen Interesse eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nötig wird, so muß der Weg der Befreiung beschritten werden, wenn nicht (gem. § 1 Abs. 3) die Änderung des Bebauungsplanes angezeigt erscheint. Jedenfalls ist im Bereich der Versorgungswirtschaft der bei den privilegierten Planungen vorgesehene einfachere Weg nicht zulässig, wonach ohne Änderung oder Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen werden kann (§§ 37, 38).

Eine Sonderstellung nehmen hier lediglich versorgungswirtschaftliche Festsetzungen auf Grund landesrechtlicher Vorschriften ein, sofern es sich um Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung handelt

Privilegierung wasserrechtlicher Vorhaben u. Festsetzungen

#### § 38:

Die Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes vom 6. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 903), des Bundesbahngesetzes vom 13. Dezember 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 955), des Telegrafengegesetzes vom 18. Dezember 1899 (Reichsgesetzbl. S. 705), des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 10. Januar 1959 (Bundesgesetzbl. I S. 9) und des Gesetzes über die Beförderung von Personen zu Lande in der Fassung vom 6. Dezember 1937 (Reichsgesetzbl. I S. 1319) bleiben von den Vorschriften des Dritten Teiles unberührt. Das gleiche gilt bei Planfeststellungsverfahren für überörtliche Planungen auf den Gebieten des Verkehrs-, Wege- und Wasserrechtes nach landesrechtlichen Vorschriften, wenn die Gemeinde beteiligt worden ist. § 37 Abs. 3 ist anzuwenden.

#### Zulässigkeit versorgungswirtschaftlicher Bauvorhaben im Außenbereich

§ 35 Abs. 1 Ziff. 2; Abs. 3:

#### Verfahren bei der städtebaulichen Einzelprüfung

§§ 31, 32, 33, 34 u. 35

#### § 36:

(1) Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach §§ 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.

und im Festsetzungsverfahren die Gemeinde beteiligt worden ist. Dieser in § 38 letzter Satz geregelte Fall ist zB. bei Wasserschutzgebieten gegeben, wenn sie der Versorgung mehrerer Gemeinden dienen. Derartige Festsetzungen haben Vorrang vor der Bauleitplanung.

Im Außenbereich soll das Bauen grundsätzlich unterbunden werden. Das gilt nicht für solche Vorhaben, die ihrer Bestimmung nach in das Außengebiet gehören. Zu solchen im Außengebiet zulässigen Vorhaben zählt das Gesetz ausdrücklich Anlagen der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und der Abwasserwirtschaft. Diese Bestimmung gilt aber nach ihrem Sinngehalt nur für solche Anlagen, die im Außengebiet sozusagen ihren natürlichen Standort haben.

Die Entscheidungen über die städtebauliche Zulässigkeit von Ausnahmen und Befreiungen (§ 31), wertsteigernden Maßnahmen auf künftigen öffentlichen Flächen (§ 32), von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33), innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34) und im Außenbereich (§ 35) werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, nicht etwa in einem besonderen städtebaulichen Zulassungsverfahren getroffen. Die Baugenehmigungsbehörde darf die genannten Vorhaben nur „im Einvernehmen mit der Gemeinde“ zulassen. Einvernehmen bedeutet die (ausdrückliche) Zustimmung. Dieser Regelung liegt das Kompetenzverteilungssystem des Bundesbaugesetzes zu Grunde, nach welchem die Willensbildung im städtebaulichen Bereich allein der Gemeinde überlassen bleibt. Über die ablehnende Stellungnahme der Gemeinde kann sich die Baugenehmigungsbehörde daher nicht hinwegsetzen. Wohl aber kann die Baugenehmigungsbehörde — aus bauordnungsrechtlichen Gründen — eine Genehmigung versagen, auch wenn die hier nur für den städtebaulichen Bereich kompetente Gemeinde zugestimmt haben sollte.



## Städtebauliche Zulässigkeit staatlicher und anderer privilegierter Vorhaben

### § 37:

(1) Macht die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen des Bundes oder eines Landes erforderlich, von den Vorschriften dieses Gesetzes oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften abzuweichen und ist das Einvernehmen mit der Gemeinde nach den §§ 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 (Bundes-

In einigen Fällen von besonderer Tragweite bedarf die Baugenehmigungsbehörde über die Mitwirkung der Gemeinde hinaus der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde. Das ist bei der Erteilung von Befreiungen (§ 31 Abs. 2), bei der Zulassung von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33) und bei der Zulassung nicht privilegierter Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2) vorgeschrieben. Soweit es sich um Befreiungen von zwingenden Festsetzungen des Bebauungsplanes handelt, gilt die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde als erteilt, wenn sie nicht binnen zweier Monate (seit Antragstellung) versagt wird. In allen genannten Fällen kann die höhere Verwaltungsbehörde für genau begrenzte Fälle allgemein festlegen, daß es ihrer Zustimmung nicht bedarf.

Bei baulichen Maßnahmen des Bundes und der Länder werden notwendig erscheinende Abweichungen von den planungsrechtlichen Bestimmungen in einem besonderen Verfahren zugelassen, dessen wesentliches Kriterium darin besteht, daß hier städtebauliche Entscheidungen auch gegen den erklärten Willen der Gemeinde getroffen werden können. Im Prinzip gleichartige Regelungen gelten für solche Vorhaben, die auf Grundstücken errichtet werden, die nach dem Landbeschaffungsgesetz beschafft sind, sowie für Planungen auf Grund des Bundesfernstraßengesetzes, des Bundesbahngesetzes, des Telegraphenwegegesetzes, des Luftverkehrsgesetzes und des Personenbeförderungsgesetzes.

Eine bedingte Priorität ist dem landesrechtlichen Planfeststellungsverfahren auf den Gebieten des Verkehrs-, Wege- und Wasserrechtes zugestanden. Hier gilt die Privilegierung aber nur, sofern es sich um überörtliche Planungen handelt und wenn die Gemeinde an dem Planfeststellungsverfahren beteiligt worden ist. Auch hier bedarf es aber nicht der positiven Zustimmung der Gemeinde.

Diese das System der planungsrechtlichen Kompetenzverteilung durchbrechenden Bestimmungen sind für die Versorgungswirtschaft insofern von Belang, als u.U. auch im Bebauungsplan festgesetzte Versorgungsflächen und Leitungstrassen entgegen der mit den EVU abgestimmten Planungen der Gemeinde für andere Zwecke in Anspruch genommen werden können. Soweit das betreffende Versorgungsunternehmen im Vertrauen auf die festgesetzten Nutzungszwecke bereits Aufwen-

gesetzbl. I S. 134) in der Fassung des Gesetzes vom 23. Dezember 1958 (Bundesgesetzbl. I S. 990) beschafft werden, so sind in dem Verfahren nach § 1 Abs. 2 des Landbeschaffungsgesetzes alle von der Gemeinde oder der höheren Verwaltungsbehörde nach den vorstehenden Absätzen 1 und 2 zulässigen Einwendungen abschließend zu erörtern. Eines Verfahrens nach Absatz 2 bedarf es in diesem Falle nicht.

### § 38:

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 10. Januar 1959 (Bundesgesetzbl. I S. 9) und des Gesetzes über die Beförderung von Personen zu Lande in der Fassung vom 6. Dezember 1937 (Reichsgesetzbl. I S. 1319) bleiben von den Vorschriften des Dritten Teiles unberührt. Das gleiche gilt bei Planfeststellungsverfahren für überörtliche Planungen auf den Gebieten des Verkehrs-, Wege- und Wasserrechtes nach landesrechtlichen Vorschriften, wenn die Gemeinde beteiligt worden ist. § 37 Abs. 3 ist anzuwenden.

## Die Planungsentschädigung

dungen geleistet hat, entsteht mit der zweckentfremdenden Umwidmung ein Entschädigungsanspruch. Für nichtgemeindliche Versorgungsunternehmen ergibt sich dieser Anspruch unter den dort geregelten Voraussetzungen aus § 44. Die zur Leistung dieser Entschädigungen verpflichtete Gemeinde hat gegen den privilegierten Planungsträger, der die Umwidmung veranlaßt hat, einen Anspruch auf Freistellung. Handelt es sich um ein gemeindliches Versorgungsunternehmen (Eigenbetrieb) und ist somit die Gemeinde selbst betroffen, so hat sie einen unmittelbaren Anspruch gegen den privilegierten Planungsträger (§ 37 Abs. 3).

Die Entschädigungsvorschriften des Bundesbaugesetzes sind nicht an einer Stelle zusammengefaßt, sondern den jeweiligen Sachregelungen zugeordnet. Die grundlegenden Vorschriften über die Entschädigung finden sich in dem Fünften, der Enteignung gewidmeten Teil (§§ 93-103). Aber nicht nur im Fall der klassischen Enteignung, sondern auch in anderen vom Gesetzgeber rechtlich oder wirtschaftlich als ähnlich gelagert angesehenen Fällen wird Entschädigung gewährt, so

- a) bei einer mehr als 4 Jahre dauernden Entschädigungssperre (§ 18),
- b) bei der Versagung der Baugenehmigung nach zuvor erteilter Bodenverkehrsgenehmigung (§ 21),
- c) bei der Aufhebung älterer Erwerbsrechte nach Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 28),
- d) bei bestimmten planungsrechtlichen Festsetzungen nach Maßgabe der §§ 40-44,
- e) bei der Anbringung von Straßenbeleuchtungskörpern und Erschließungsschildern (§ 126) sowie
- f) bei Vorarbeiten auf Grundstücken (§ 151).

Für die Versorgungswirtschaft bedeutsam sind die Entschädigungen bei verbindlichen planungsrecht-

lichen Festsetzungen und bei der Anbringung von Straßenbeleuchtungsanlagen. Die zuletzt genannten werden weiter unten im Rahmen der erschließungsrechtlichen Darstellung näher erläutert werden.

#### Entschädigung infolge verbindlicher Festsetzungen

Entschädigung für Planungsschäden gewährt das Bundesbaugesetz in folgenden Fällen:

- a) wegen Festsetzung solcher öffentlichen und anderen Flächen, die eine privatwirtschaftliche Nutzung durch den bisherigen Eigentümer ausschließen (§ 40),
- b) wegen der Festsetzung der Unbebaubarkeit von Grundstücken (§ 41),
- c) wegen der Festsetzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 42),
- d) wegen der Festsetzung von Bindungen für die Bepflanzung (§ 43),
- e) wegen der Änderung oder Aufhebung einer bisherigen Nutzung (§ 44).

Formale Voraussetzung in all diesen Fällen ist, daß die den Einzelnen belastenden Festsetzungen durch einen Bebauungsplan erfolgt sind und daß dem Betroffenen ein Vermögensschaden zugefügt ist. Als Entschädigungsart ist die Verpflichtung zum Eigentumserwerb im Falle des § 40, die Verpflichtung zum Erwerb entsprechender (beschränkt dinglicher) Rechte im Falle des § 42 vorgesehen, in allen übrigen Fällen, unter bestimmten Voraussetzungen auch in dem des § 40, wird eine Geldentschädigung gewährt. Die Versorgungswirtschaft ist von diesen Bestimmungen teils unmittelbar, teils mittelbar betroffen.

#### Verpflichtung zur Übernahme von Versorgungsflächen

##### § 40:

(1) Sind im Bebauungsplan

1. Baugrundstücke für den Gemeinbedarf,
2. Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen,
4. Versorgungsflächen,
5. Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen, ...

festgesetzt, so ist der Eigentümer nach Maßgabe der folgenden Absätze zu entschädigen, soweit ihm Vermögensnachteile entstehen. ...

Zu den die Entschädigungspflicht auslösenden Tatbeständen des § 40 gehört auch die Festsetzung von Versorgungsflächen. Wegen des Begriffes der Versorgungsflächen und der Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sei auf das oben abgehandelte Stichwort „Versorgungsflächen in den Flächennutzungs- und Bebauungsplänen“ verwiesen.

Die in § 4 genannten öffentlichen Flächen, insbesondere die Versorgungsflächen und Abwasser- und Abfallbeseitigungsflächen sollen, das ist ja gerade der Zweck der Festsetzung, von dem sachlich zuständigen Versorgungsunternehmen zu Eigentum erworben werden, wenn die Planung

#### noch: Verpflichtung zur Übernahme von Versorgungsflächen

durchgeführt wird. Der Erwerb wird in aller Regel freihändig geschehen, kann aber — wenn entsprechende Bemühungen nicht gelingen — auch im Wege der Enteignung durchgesetzt werden. Diese Folgen der Festsetzung als öffentliche Fläche belastet den betroffenen Eigentümer insofern, als ein so ausgewiesenes Grundstück auf dem freien Grundstücksmarkt kaum zu veräußern ist und als der Eigentümer — ohne entsprechende Spezialbestimmungen — zuwarten müßte, bis der öffentliche Aufgabenträger wegen des käuflichen Erwerbs an ihn herantritt.

Dieser Situation wird das Bundesbaugesetz dadurch gerecht, daß dem Eigentümer ein Anspruch gegen den Aufgabenträger verschafft wird, das Grundstück zu Eigentum zu übernehmen. Jedoch entsteht dieser Übernahmeanspruch nicht in jedem Falle sogleich mit der Aufstellung des betreffenden Bebauungsplanes, sondern unter den in § 40 Abs. 2 statuierten Voraussetzungen. Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit nach Ziff. 1 ist auf die individuelle Situation des Betroffenen abzustellen. Verändert sich auch nach der Festsetzung die bisherige Nutzungsmöglichkeit nicht, so entsteht die Übernahmeverpflichtung (noch) nicht. Denkbar wäre aber der Fall, daß der Eigentümer seine bereits vor der Festsetzung des Bebauungsplanes bestehende oder wirtschaftlich vernünftig motivierte Veräußerungsabsicht wegen der Planfestsetzung nicht mehr verwirklichen kann. In diesem Falle könnte der Übernahmeanspruch alsbald zur Entstehung gelangen.

Auch eine andere als die bisherige Nutzung wird dem Planbetroffenen zugemutet, wenn die Umstellung nicht mit unangemessenen Aufwendungen verbunden ist.

Nach Ziff. 2 entsteht der Übernahmeanspruch, wenn ein Antrag des Betroffenen abgelehnt worden ist, wertsteigernde Maßnahmen auf dem Grundstück zuzulassen. Dieser Tatbestand ist unter dem Stichwort „Zusammenhang zwischen Baubeschränkung und Entschädigung“ dargestellt.

Bei der Festsetzung von Versorgungsflächen ist die Übernahmeverpflichtung die regelmäßige Entschädigungsart. Ist dieser Übernahmeanspruch noch nicht zur Entstehung gelangt, so kann unter den Voraussetzungen des Abs. 3 eine Geldentschädigung beansprucht werden. Auch hier liegt eine enge Verknüpfung mit der Regelung des § 32 vor. Während der Übernahmeanspruch voraussetzt, daß infolge des Werterhöhungsverbotens die bisherige Nutzung aufgehoben oder wesentlich

##### § 40 Abs. 2:

Der Eigentümer kann die Übernahme der Flächen verlangen,

1. wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des Bebauungsplanes 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.

In den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1, 2, 8 und 9 kann die Übernahme auch verlangt werden, sobald die Erschließung durchgeführt ist.

## **nach: Verpflichtung zur Übernahme von Versorgungsflächen**

### **§ 40 Abs. 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. Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teiles dieses Gesetzes gelten sinngemäß.

### **§ 40 Abs. 4:**

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

herabgesetzt wird, setzt der Geldentschädigungsanspruch voraus, daß unter sonst gleichen Voraussetzungen die bisherige Grundstücksnutzung erschwert wird. Die Höhe der Geldentschädigung ist durch den Betrag bestimmt, der erforderlich ist, um die wirtschaftlichen Erschwernisse auszugleichen.

Zur Leistung der Entschädigung bzw. zur Übernahme der Flächen ist im allgemeinen die Gemeinde verpflichtet. Handelt es sich aber um eine Festsetzung zu Gunsten eines bestimmten Aufgabenträgers, so ist dieser zur Entschädigung verpflichtet. Voraussetzung ist jedoch, daß der durch die Festsetzung zu begünstigende Aufgabenträger mit der Festsetzung einverstanden ist. Diese Bestimmungen sind für die Versorgungsunternehmen von erheblicher Bedeutung. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne werden die zu beteiligenden Versorgungsunternehmen einerseits darauf hinzuwirken haben, daß ihre Flächenansprüche in dem Bebauungsplan festgesetzt werden. Das Korrelat zu den begünstigenden Rechtswirkungen derartiger Festsetzungen (Nutzungssicherung, Enteignungsfähigkeit) besteht aber in der oben dargestellten Entschädigungspflicht. Erfolgt die Festsetzung einer Versorgungs- oder Abwasser- und Abfallbeseitigungsfläche auf ausdrückliche Anregung des zu begünstigenden Versorgungsunternehmens, so liegt das Einverständnis im Sinne des § 40 Abs. 4 jedenfalls vor. Ist die Initiative für die Festsetzung von Versorgungsflächen von der Gemeinde ausgegangen, so muß innerhalb des Beteiligungsverfahrens eindeutige Klarheit darüber herbeigeführt werden, ob der zu begünstigende Aufgabenträger mit der Ausweisung einverstanden ist. Ist das Einverständnis des zu Begünstigten nicht herbeizuführen, so wird sich die Gemeinde schlüssig werden müssen, ob sie im Interesse der Aufgabe gleichwohl die aus der Festsetzung sich ergebenden wirtschaftlichen Folgen zu übernehmen bereit ist.

Aus der Formulierung des § 40 Abs. 4 ist zu entnehmen, daß das Einverständnis des Begünstigten noch im Zeitpunkt der Entstehung der Entschädigungspflicht vorliegen muß. Es scheint also zulässig, daß der begünstigte Aufgabenträger sein Einverständnis widerruft. In diesem Falle wird die Gemeinde zu prüfen haben, ob sie die Entschädigungsverpflichtung selbst erfüllt oder den Widerruf des Einverständnisses, der nur bei Änderung der tatsächlichen Bedürfnisse zulässig erscheint, zum Anlaß nimmt, die betreffende Festsetzung aufzu-

### **§ 40 Abs. 5 u. 6:**

(5) Ist die Entschädigung durch Übernahme der Flächen zu leisten und kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, so kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an den Flächen verlangen. Für die Entziehung des Eigentums gelten die Vorschriften des Fünften Teiles dieses Gesetzes. Verkehrswert ist dabei mindestens der Wert, den die Flächen hätten, wenn der Bebauungsplan nicht aufgestellt worden wäre.

(6) Ist die Entschädigung in Geld zu leisten und kommt eine Einigung über die Geldentschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

## **Entschädigung bei der Festsetzung von Leitungsführungsrechten**

### **§ 42:**

(1) 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 § 40 Abs. 4 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 Eigentümer zur Duldung von Versorgungsleitungen verpflichtet ist, bleiben unberührt.

(2) Kann der Eigentümer nach Absatz 1 die Begründung des Rechtes verlangen und kommt eine Einigung nicht zustande, so gelten die Vorschriften des Fünften Teiles dieses Gesetzes sinngemäß.

heben oder zu ändern und damit dem Entschädigungsanspruch den Grund zu entziehen.

Nachdem die Entschädigungspflicht zur Entstehung gelangt ist, kann der Begünstigte sein Einverständnis nicht mehr zurückziehen. Verweigert er gleichwohl die Erfüllung der Entschädigungsverpflichtung, so muß auch in diesem Falle die Gemeinde eintreten. Sie kann aber von dem Begünstigten Ersatz fordern. Hatte die Gemeinde Entschädigung durch Übernahme der Fläche zu leisten, so kann die Gemeinde den Ersatz ihrer Aufwendungen von dem Versorgungsunternehmen nur verlangen, wenn es ihm Zug um Zug das Grundstück übereignet. Zu dem Ersatzanspruch der Gemeinde gegen das betreffende Versorgungsunternehmen gehören auch Zinsaufwendungen und sonstige im Zusammenhang mit der Entschädigung entstandene Kosten.

Der Entschädigungsanspruch nach § 40 ist von dem Betroffenen formlos geltend zu machen. Erfüllt der Verpflichtete seine Entschädigungsverpflichtung nicht, oder streiten die Parteien über den zu zahlenden Übernahmepreis bzw. die Höhe einer Geldentschädigung, so entscheidet auf Antrag eines Beteiligten die höhere Verwaltungsbehörde in einem Verfahren, dem die Enteignungsvorschriften zu Grunde zu legen sind.

Auch bei der Festsetzung von Leitungsrechten steht dem betroffenen Eigentümer unter bestimmten allerdings einengend geregelten Voraussetzungen ein Entschädigungsanspruch zu. Es handelt sich um die in § 9 Abs. 1 Ziff. 11 genannten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Im Gegensatz zu den in der Ziff. 6 der genannten Bestimmung geregelten oberirdischen Versorgungsleitungen besteht bei den in Ziff. 11 und demgemäß in § 42 geregelten Leitungsrechten weder eine Beschränkung auf die Versorgungsleitungen noch eine solche auf oberirdische Leitungen. Es kann sich also um ober- und unterirdische Leitungen der Versorgungswirtschaft und anderer Erschließungsträger oder bestimmter Personenkreise handeln. Voraussetzung ist nur, daß diese Ausweisung durch die generelle Zwecksetzung der städtebaulichen Bauleitplanung gedeckt wird. Es muß durchaus nicht ein unmittelbar öffentlicher Zweck vorliegen. Hier verhält es sich ähnlich wie bei den Enteignungsvoraussetzungen. Der die Planung rechtfertigende öffentliche

**noch: Entschädigung bei der Festsetzung von Leitungsführungsrechten**

Zweck ist darin zu sehen, daß für die modernen zivilisatorischen Anforderungen entsprechenden Leitungen die städtebaulich zweckmäßigsten Trassen ausgewählt und gesichert werden.

Das wirtschaftliche Ziel derartiger Festsetzungen ist, daß der Versorgungs- oder Erschließungsträger oder der sonst Begünstigte zu gegebener Zeit auch das Recht erlangt, in der festgesetzten Trasse seine Leitungen zu verlegen. Sofern der betroffene Grundeigentümer bereits auf Grund anderer Vorschriften verpflichtet ist, den Leitungsbau und die Unterhaltung der Leitungen zu dulden, entsteht ihm durch die bebauungsplanmäßige Festsetzung von Leitungsrechten kein Vermögensnachteil. Hier schließt das Gesetz in § 42 Abs. 1, letzter Satz, Entschädigungsansprüche grundsätzlich aus. Den Hauptanwendungsfall dieses Entschädigungsausschlusses wird Abschn. III 3 der mit Rechtsverordnungscharakter ausgestatteten Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit elektrischer Arbeit aus dem Niederspannungsnetz vom 29. 1. 1942 bilden. Ähnliche Duldungsvorschriften enthalten manche gemeindlichen Satzungen über den Anschluß- und Benutzungszwang der öffentlichen Wasserversorgung. Gleichartige Bestimmungen, die in **privatrechtlichen** allgemeinen Wasserversorgungsbedingungen enthalten sein sollten, fallen nicht unter den öffentlich-rechtlichen Entschädigungsausschluß des § 42 Abs. 1 letzter Satz BBauG, da dort nur von „Rechtsvorschriften“ die Rede ist; **privatrechtliche** Wasserversorgungsbedingungen sind aber keine Rechtsvorschriften.

Die Entschädigung ist weiter ausgeschlossen, wenn es sich um die Festsetzung solcher Leitungen handelt, die von rein örtlicher Bedeutung sind und der Erschließung und Versorgung des Grundstücks dienen. Bei Leitungen dieser Art überwiegt der dem versorgten Grundstück zuteil werdende Vorteil. (Es verhält sich ähnlich, wie mit den Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsanlagen, deren Festsetzung ebenfalls einen Entschädigungsanspruch des betroffenen Eigentümers dann ausschließt, wenn diese Festsetzungen den Interessen des Eigentümers dienen — § 40 Abs. 1 Ziff. 8 u. 9).

Soweit derartige Fälle des Entschädigungsausschlusses nicht vorliegen, hat der von der Festsetzung eines Leitungsrechtes Betroffene Anspruch auf Entschädigung. Der Entschädigungsanspruch ist regelmäßig darauf gerichtet, daß der von der Festsetzung Begünstigte das Leitungsrecht erwirbt und dafür eine Vergütung leistet. Als Leitungsrecht dürfte regelmäßig eine beschränkte persön-

**noch: Entschädigung bei der Festsetzung von Leitungsführungsrechten**

liche Dienstbarkeit nach § 1090 ff. BGB in Betracht kommen. Das gilt auch für die den Leitungen zugehörigen Schutzstreifen. Diese fallen nicht etwa unter den Begriff der Schutzflächen in § 41 Abs. 2, bei dessen Vorliegen u. U. die Übernahme zu Eigentum verlangt werden könnte.

Der Entschädigungsanspruch des von der Festsetzung eines Leitungsrechtes Betroffenen entsteht nicht schon mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, sondern erst dann, wenn — in sinngemäßer Auslegung — die Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 vorliegen; d. h. also, wenn es dem Eigentümer mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des Bebauungsplanes wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, oder wenn dem Eigentümer die Vornahme wertsteigernder Veränderungen auf seinem Grundstück nach § 32 abgelehnt worden ist und deshalb die bisherige Nutzung der baulichen Anlage aufgehoben oder wesentlich herabgesetzt worden ist. Liegen diese Voraussetzungen vor, so ist bei der Vergütung über die einzutragende Grunddienstbarkeit der Vermögensnachteil auszugleichen, der dem Betroffenen durch die Aufhebung oder Herabsetzung der Nutzungsmöglichkeit entsteht.

§ 42 sieht grundsätzlich nur die Begründung entsprechender beschränkt-dinglicher Rechte vor. Sind Kleingrundstücke betroffen, so kann sich ergeben, daß das Grundstück im ganzen durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes unbebaubar oder kaum mehr wirtschaftlich nutzbar bleibt. Da im Streitfalle des § 42 enteignungsrechtliche Vorschriften anwendbar werden, stellt sich die Frage, ob u. U. § 92 Anwendung findet. Nach dessen Abs. 2 Satz 2 kann nämlich der Eigentümer die Entziehung des Eigentums (Vollenteignung an Stelle der Teilenteignung) verlangen, wenn die Belastung mit einem dinglichen Recht (hier dem Leitungsführungsrecht) für ihn unbillig ist. Selbst wenn diese Möglichkeit des Anspruchs auf Vollenteignung ausgeschlossen würde, könnte immerhin § 92 Abs. 3 in Betracht kommen. Danach kann die Enteignung räumlich ausgedehnt werden, wenn infolge des Enteignungseingriffes das Restgrundstück oder der Restbesitz nicht mehr in angemessenem Umfange baulich oder wirtschaftlich genutzt werden kann. Ein Anspruch auf Geldentschädigung — wie in § 40 Abs. 3 bis zur Durchsetzung der Rechtsbegründung — wird bei Leitungsrechtsfestsetzungen nicht gewährt. Der gegenteiligen Ansicht von Knaup-Ingenstau (S. 101) kann nicht zugestimmt werden. Daß lediglich der Rechtsbegründungsanspruch

besteht, folgt aus dem klaren Wortlaut des § 42 Abs. 1 und daraus, daß nach allgemein herrschender Ansicht die Entschädigungsvorschriften des Bundesbaugesetzes erschöpfend sind und eine erweiternde Auslegung nicht in Betracht kommt (es sei denn, es werde eine bundesverfassungsgerichtliche Entscheidung dieser Art herbeigeführt. Damit ist aber nicht zu rechnen, weil gerade die enteignungsrechtlichen Fragen des Bundesbaugesetzes besonders sorgfältig beraten und entschieden worden sind).

Hinsichtlich des Kreises der zur Entschädigung Verpflichteten und des im Streitfalle einzuschlagenden Verfahrens gilt dasselbe wie für die Versorgungsflächen in § 40.

### Entschädigung bei Bindungen für Bepflanzungen

#### § 43:

(1) 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.

(2) Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. Sind die Festsetzungen zugunsten eines Dritten erfolgt, so ist dieser zur Entschädigung verpflichtet, wenn er mit der Festsetzung zu seinen Gunsten einverstanden ist. § 40 Abs. 4 Satz 3 gilt entsprechend. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

### Entschädigung bei der Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung

#### § 44:

(1) Liegen die Voraussetzungen der §§ 40 bis 42 nicht vor, so kann der Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen,

1. wenn die bisher zulässige bauliche Nutzung eines bebauten Grundstücks aufgehoben oder geändert wird,
2. wenn die bisher zulässige bauliche Nutzung eines unbebauten Grundstücks aufgehoben oder ge-

ändert wird und die Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung nach § 30 gegeben waren, oder

3. wenn eine bisher zulässige sonstige Nutzung aufgehoben oder geändert wird,

soweit dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Dies gilt nicht, wenn die bisher zulässige Nutzung geändert wird, weil sie den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück oder im umliegenden Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.

(2) Der Eigentümer kann ferner angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit durch eine Aufhebung oder Änderung der sein Grundstück betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Aufwendungen für Vorbereitungen zur Nutzung des Grundstücks an Wert verlieren, die der Eigentümer im Vertrauen auf den Bestand der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gemacht hat.

(3) Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teiles dieses Gesetzes gelten sinngemäß. Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

### Sicherung der Bauleitplanung

in derjenigen der §§ 40—42 insofern enthalten, als die Entschädigungshöhe sich mindestens nach dem Wert richtet, den die Flächen vor der Festsetzung des neuen Bebauungsplans hatten. Daher ist ein für eine Versorgungsfläche benötigtes Grundstück nicht etwa nach dem erst infolge dieser Festsetzung gesunkenen Verkehrswert, sondern nach dem vorausgegangenen Verkehrswert zu entschädigen (vgl. § 40 Abs. 5 letzter Satz: „Verkehrswert ist dabei mindestens der Wert, den die Flächen hätten, wenn der Bebauungsplan nicht aufgestellt worden wäre“).

Zur Sicherung der Bauleitplanung sieht das Bundesbaugesetz drei besondere Instrumente vor, nämlich die Veränderungssperre und die Baugesuchzurückstellung (§§ 14, 15), das gemeindliche Vorkaufsrecht (§ 24 ff.) und die Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr (§ 19 ff.).

Die Veränderungssperre des Bundesbaugesetzes entspricht im wesentlichen der Bausperre nach der Bausperrverordnung und den Aufbaugesetzen. Anstelle der uneinheitlichen und zum Teil überholten Voraussetzungen des bisherigen Rechtes fordert das Bundesbaugesetz nur den Beschluß des Gemeinderats, einen Bebauungsplan aufstellen, ergänzen, ändern oder aufheben zu wollen. Darin wird der Zweck der Veränderungssperre deutlich. Es soll verhindert werden, daß die Planung während des Zeitraums ihrer Erarbeitung und Aufstellung noch durchkreuzt wird. Daraus folgt der weitgefaßte Rahmen der innerhalb einer Veränderungssperre für unzulässig erklärten Änderungen an Grundstücken und baulichen Anlagen.

Die Veränderungssperre wird durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen. Sie bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern können u. U. auch für die Versorgungswirtschaft von Belang sein. Hier handelt es sich allerdings nicht um die Anpflanzungsverbote, die innerhalb bestimmter Schutzstreifen angeordnet werden, sondern um positive Maßnahmen, die z. B. bei der Festsetzung von Wasserschutzgebieten oder deren Vorbereitung Bedeutung gewinnen können.

Tritt durch diese Bindungen eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks nicht ein oder wären sie auch bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung des Grundstücks notwendig, so wird keine Entschädigung gewährt. Sind Gründe für diese Entschädigungsausschlüsse nicht gegeben, so kann der Eigentümer eine Geldentschädigung verlangen. Auch hier gilt hinsichtlich der Entschädigungsverpflichtung das Verfahren und das in den vorausgegangenen Abschnitten Erwähnte.

Die Vorschrift des § 44 ist für die Versorgungswirtschaft zunächst insoweit von Interesse, als eine zusätzliche Entschädigung nach § 44 neben derjenigen der §§ 40—42 nicht in Betracht kommt. Damit ist beispielsweise die Argumentation ausgeschlossen, daß ein früher bebaubar gewesenes Grundstück nunmehr als Versorgungsfläche ausgewiesen, daher unbebaubar geworden wäre und einer Entschädigung nach § 44 bedürfe. Vielmehr schließt die Entschädigung nach den §§ 40—42 diejenige nach § 44 in jedem Falle aus. Wirtschaftlich gesehen ist allerdings die Entschädigung des § 44

### Veränderungssperre

#### § 14 Abs. 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 oder geändert werden dürfen.

#### § 16 Abs. 1 u. 2:

(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 Veränderungssperre ist ortsüblich bekanntzumachen. Sie wird mit der Bekanntmachung, die an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, rechtsverbindlich.

#### § 17:

(1) Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 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 Falle außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

#### § 18 Abs. 1:

Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuches 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 Teiles dieses Gesetzes gelten sinngemäß.

#### Freistellungen und Ausnahmen von der Veränderungssperre

#### § 14 Abs. 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.

Die Formvorschriften des Planaufstellungsverfahrens gelten für die Veränderungssperre nur bedingt. Insbesondere geht dem Beschluß der Veränderungssperre kein Beteiligungs- und Offenlegungsverfahren voraus. Auch haben die Träger öffentlicher Belange keinen Anspruch auf Unterrichtung.

Die von der Gemeinde beschlossene Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Sie kann mit aufsichtsbehördlicher Zustimmung um zwei weitere Jahre verlängert und danach, wenn besondere Umstände es erfordern, mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erneut beschlossen werden. Entfällt die Notwendigkeit für die Aufrechterhaltung der Veränderungssperre vor Zeitablauf, so ist sie außer Kraft zu setzen. Sobald der Bebauungsplan beschlossen ist, tritt die Veränderungssperre außer Kraft.

Für eine mehr als vier Jahre dauernde Veränderungssperre ist Entschädigung zu gewähren.

Soweit es sich nicht um bereits vor Inkrafttreten der Veränderungssperre genehmigte Vorhaben, um Unterhaltungsarbeiten oder um die Fortführung bisheriger Nutzung handelt, können die nach § 14 verbotenen Veränderungen und Vorhaben nur im Wege der Ausnahme zugelassen werden. Voraussetzung ist, daß dem beabsichtigten Vorhaben „überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen“. Die Vorschrift geht also davon aus, daß das Interesse an der Sicherung der Bauleitplanung

#### § 14 Abs. 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.

einerseits und an der Durchführung der beabsichtigten Maßnahme andererseits gegeneinander abzuwägen sind. Diese Vorschrift kann für versorgungswirtschaftliche Vorhaben nicht geringe praktische Bedeutung gewinnen. Oft werden auch in Veränderungssperregebieten Leitungsbauvorhaben durchgeführt werden müssen. Um für derartige Fälle einen Rechtsanspruch auf Genehmigung zu erlangen, hatten die versorgungswirtschaftlichen Fachverbände die folgende Formulierung zu dem damaligen § 18 der Regierungsvorlage vorgeschlagen:

„Die Baugenehmigungsbehörde muß nach Anhörung der Gemeinde eine Ausnahme zulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen oder im Falle des Abs. 1 Buchstabe c) die Voraussetzungen des § 37 Nr. 1 und 3 vorliegen.“

Der zuständige Bundestagsausschuß ist diesem Vorschlag nicht gefolgt. Bei den Beratungen hat der Regierungsvertreter die Ansicht geäußert, die jetzt gewählte Formulierung komme einem Rechtsanspruch auf Erteilung der Ausnahme dann gleich, wenn das Interesse an der Durchführung einer Versorgungsmaßnahme überwiege. Es handelt sich um dieselbe Rechtslage wie die im Falle des § 31 Abs. 2 letzte Alternative. Bedauerlicherweise ist nicht für die beiden rechtlich gleich gelagerten Fälle eine gleichartige Formulierung gewählt worden. Grundsätzlich entscheidet danach die Baugenehmigungsbehörde nach pflichtmäßigem Ermessen. Nur wenn die Ausnahme infolge eines Ermessensfehlers verweigert worden ist, verspricht die Verwaltungsklage Erfolg.

Hinsichtlich der Zuständigkeit der Baugenehmigungsbehörde und der Beteiligungsverpflichtung der Gemeinde gilt das zu § 36 Ausgeführte. Nur wenn die Gemeinde zustimmt, darf die Baugenehmigungsbehörde die Ausnahme zulassen. Hat die Gemeinde zugestimmt, so könnte die Baugenehmigungsbehörde die Ausnahme aus anderen als städtebaulichen Gründen verweigern. Auch hier sind — selbstverständlich — neben den städtebaulichen die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens zu prüfen.

#### Zurückstellung von Baugesuchen

#### § 15:

Wird eine Veränderungssperre nach § 14 nicht beschlossen, obwohl die Voraussetzungen gegeben sind, so hat die

Wenn die Voraussetzungen für eine Veränderungssperre nach § 14 vorliegen, die Gemeinde aber z. B. wegen geringer Bautätigkeit sich zu diesem Schritt nicht entschließen will, so kann die Gemeinde verlangen, daß die Baugenehmigungs-

Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, daß die Durchführung der Planung durch die bauliche Anlage unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

## Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr

§ 19:

(1) Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes 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 Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes 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 Verpflichtungsgeschäftes zum Zwecke der Bebauung oder kleingärtnerischen Dauernutzung vorgenommen wird, sowie die Einigung über die Bestellung eines Erbbaurechtes;

2. die Teilung eines Grundstücks, wenn das Grundstück bebaut oder seine Bebauung genehmigt ist, oder wenn die Teilung zum Zwecke 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 abgeschrieben 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

behörde die Entscheidung über Bauanträge im Einzelfalle bis zu 12 Monaten aussetzt. Dazu muß die Gemeinde dartin, daß die Durchführung der Planung durch die beantragte beabsichtigte bauliche Maßnahme unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde.

Gegen die Zurückstellung eines Baugesuches ist — im Gegensatz zur Veränderungssperre — die Verwaltungsklage zulässig, da hier ein belastender Verwaltungsakt vorliegt. Bei den in § 15 geregelten Voraussetzungen handelt es sich um unbestimmte Rechtsbegriffe, die im vollen Umfange der verwaltungsgerichtlichen Prüfung unterliegen.

Bestimmte Rechtsgeschäfte unterlagen bislang auf Grund des Wohnsiedlungsgesetzes der Genehmigungspflicht. Jedoch galt diese nur in den besonders dazu erklärten Wohnsiedlungsgebieten. Die Bestimmungen des Wohnsiedlungsgesetzes werden durch die §§ 19 ff. des Bundesbaugesetzes ersetzt. Gegenüber dem Wohnsiedlungsgesetz ist der räumliche Anwendungsbereich erweitert, der sachliche dagegen eingeschränkt worden. Künftig gilt die Bodenverkehrsgenehmigungspflicht im ganzen Bundesgebiet. Länder können Gebiete mit geringer Siedlungstätigkeit ausnehmen, was inzwischen durch entsprechende Verordnungen geschehen ist.

Der eingeschränkte Kreis der jetzt noch genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäfte ist in § 19 umschrieben.

eines in § 36 bezeichneten Vorhabens dient. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Antrages versagt wird.

(5) ...

(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.

### Privilegierung der Versorgungswirtschaft in der Bodenverkehrsgenehmigung

§ 19 Abs. 5:

Rechtsgeschäfte 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 öffentliche 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 Grundstücksteiles oder die Einigung über die Bestellung des Erbbaurechtes 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.

Wegen des eingeschränkten Kreises der genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäfte fallen bereits die Vereinbarungen über die Duldung von Versorgungsanlagen und -leitungen und die Gründung entsprechender beschränkt-dinglicher Rechte aus der Genehmigungspflicht. Darüber hinaus bestimmt § 19 Abs. 5 Ziff. 6 ausdrücklich die Freistellung von Vereinbarungen über die Errichtung von versorgungs- und abwasserwirtschaftlichen Anlagen. Der Begriff der „Anlagen“ wird hier weit gefaßt und schließt sowohl bauliche Anlagen als auch Nebenanlagen und Leitungen ein. Andererseits sind nur „Vereinbarungen“ privilegiert, d. h. also solche Rechtsgeschäfte, an denen zumindest zwei Partner beteiligt sind. Dagegen ist die Teilung auch dann nicht privilegiert, wenn sie — was allerdings nur selten der Fall sein dürfte — versorgungs- oder abwasserwirtschaftlich motiviert ist.

Weitergehende Privilegierungen mit der Folge der Freistellung von allen Genehmigungspflichten enthält § 19 Abs. 5 Ziff. 1 u. 2, nämlich für Rechtsgeschäfte innerhalb eines Enteignungs- oder Bodenordnungsverfahrens oder, wenn es sich um ein Unternehmen handelt, für das die Enteignung für zulässig erklärt wurde. Gerade die letzte Alternative kann für Versorgungsunternehmen praktische Bedeutung gewinnen. Neben den beiden vorgenannten Privilegierungsgruppen, die auf die Qualifikation oder den Zweck des genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäftes abstellen, gibt es weitere Privilegierungen, die sich nach der Rechtsnatur des Vertragspartners richten. Danach sind alle Rechtsgeschäfte genehmigungsfrei, an denen der Bund, ein Land oder eine Gemeinde als Vertragsteil, Eigentümer oder Verwalter beteiligt ist. Daraus folgt, daß gemeindliche Eigenbetriebe von allen Genehmigungspflichten freigestellt sind. Auch die von Gemeindeverbänden und Zweckverbänden betriebenen Versorgungsunternehmen dürften freigestellt sein. Es ist offenbar als ein redaktionelles Versehen anzusehen, daß die übliche Erwähnung der Gemeindeverbände neben den Gemeinden unterblieben ist.

## Genehmigungsbehörde

### § 20:

(1) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn der Rechtsvorgang oder die mit ihm bezweckte Nutzung in den Fällen des § 19 Abs. 1 mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder der vorhandenen Bebauung, in den Fällen des § 19 Abs. 2 mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar wäre.

(2) Die Genehmigung kann unter Auflagen erteilt werden.

### § 21:

(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 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.

## Das gemeindliche Vorkaufsrecht

### § 24 Abs. 1 u. 2:

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

1. in einem Bebauungsplan als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt oder
2. in ein Verfahren zur Bodenordnung einbezogen sind.

(2) Das Vorkaufsrecht darf ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.

Zuständig für die Erteilung der Bodenverkehrsgenehmigung sind die Gemeinden, denen — nach Bauordnungsrecht — auch die Zuständigkeit für die Erteilung von Baugenehmigungen übertragen ist. Das sind die kreisfreien Städte und die sog. baupolizeilich privilegierten Gemeinden.

Für die Gebiete der übrigen Gemeinden entscheidet die Baugenehmigungsbehörde, Landkreisverwaltung, baupolizeilich privilegierte Amtsverwaltung. Jedoch bedarf die Baugenehmigungsbehörde der Zustimmung der Gemeinde, in bestimmten Fällen außerdem der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde.

Die Genehmigung darf nur aus städtebaulichen Gründen versagt werden. Liegt ein Versagungsgrund nicht vor, so besteht Rechtsanspruch auf Erteilung der Genehmigung. Ist eine Genehmigung nach § 19 erteilt, damit also die städtebauliche Unbedenklichkeit der Bebauung erklärt, so darf innerhalb von drei Jahren aus städtebaulichen Gründen eine Baugenehmigung nicht versagt werden; es sei denn, wegen Veränderung der Rechts- und Sachlage — dann aber nur gegen Entschädigung.

Die beantragte Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen zweier Monate nach Beginn des Antrages versagt wird. Bedarf es einer Genehmigung nicht, so hat die zuständige Behörde das sog. Negativattest auszustellen, um die Genehmigungsfreiheit gegenüber dem Grundbuchamte nachzuweisen.

Ein baurechtliches Vorkaufsrecht der Gemeinden gab es bislang — mit Ausnahme von vier Ländern — auf Grund der Aufbaugesetze. An die Stelle der bisherigen, sehr unterschiedlich ausgestatteten Regelungen, tritt die nicht unkomplizierte Regelung des Bundesbaugesetzes. Der Begriff des Vorkaufsrechtes geht dahin, daß die Gemeinde in Grundstückskaufverträge, die zwischen anderen Parteien abgeschlossen sind, mit der Wirkung eintritt, daß sie die Rechte des Erwerbers erlangt, das Grundstück also zu dem Preis und zu den Bedingungen erwirbt, die der unter den Vertragsparteien ausgehandelte Vertrag darbietet. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Das Vorkaufsrecht besteht nicht an allen innerhalb des Gemeindegebietes belegenen Grundstücken schlechthin, sondern nur an bestimmten Gruppen von Grundstücken: nämlich

## noch: Das gemeindliche Vorkaufsrecht

### § 25:

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sowie in Gebieten, für die die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat, kann die Gemeinde durch Satzung, die der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf, Flächen bezeichnen, in denen ihr bei dem Kauf von unbebauten Grundstücken ein Vorkaufsrecht zusteht. § 24 Abs. 2 bis 5 ist anzuwenden. Das Vorkaufsrecht darf auch bei Vorliegen der Voraussetzung des § 24 Abs. 2 nur ausgeübt werden, wenn anzunehmen ist, daß der Käufer das Grundstück nicht binnen einer Frist von drei Jahren entsprechend den bestehenden oder den beabsichtigten baurechtlichen Festsetzungen nutzen wird. Die Frist beginnt in dem Zeitpunkt, in dem die Gemeinde die Mitteilung von dem Kaufvertrag empfangen hat; ist ein Bebauungsplan noch nicht aufgestellt, beginnt die Frist nicht vor dem Zeitpunkt, in dem ein bauliches Vorhaben zulässig ist (§ 33).

### § 26:

(1) Unter den Voraussetzungen des § 25 Abs. 1 Satz 1 kann die Gemeinde in der Satzung Sanierungsgebiete bezeichnen, in denen ihr bei dem Kauf von bebauten Grundstücken ein Vorkaufsrecht zusteht. § 24 Abs. 2 bis 5 ist anzuwenden.

(2) Das Vorkaufsrecht der Gemeinde nach § 25 in Sanierungsgebieten bleibt unberührt.

(3) Ist das Grundstück nach Ablauf der Frist von drei Jahren nicht entsprechend den bestehenden oder beabsichtigten baurechtlichen Festsetzungen genutzt worden und hatte die Gemeinde nach Absatz 2 sich ihre Rechte vorbehalten, so kann sie binnen einer Frist von einem Jahr von dem Eigentümer verlangen, daß ihr das Grundstück Zug um Zug gegen Zahlung eines Entgeltes übereignet wird. Die Übereignung kann nicht mehr verlangt werden, wenn im Zeitpunkt des Verlangens mit der zulässigen Nutzung begonnen worden ist. Das von der Gemeinde zu leistende Entgelt darf den vom Käufer aufgewandten Kaufpreis nicht übersteigen, jedoch sind Aufwendungen zu berücksichtigen, die zu einer Wertenerhöhung des Grundstücks geführt haben.

(4) Auf Antrag des Eigentümers kann die höhere Verwaltungsbehörde die Dreijahresfrist angemessen verlängern, wenn er sie aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen nicht einhalten kann, insbesondere wenn über einen rechtzeitig und ordnungsgemäß gestellten Antrag auf Bewilligung öffentlicher Mittel noch nicht entschieden ist.

a) unbebaute und bebaute Grundstücke, die in einem Bebauungsplan als Verkehrs-, Versorgungs-, Grün- oder Gemeinbedarfsflächen festgesetzt sind (§ 24 Abs. 1 Ziff. 1),

b) für alle Grundstücke, unbebaute oder bebaute, die in ein Umlegungsverfahren einbezogen sind (§ 24 Abs. 2 Ziff. 2),

c) nur für unbebaute Grundstücke in solchen Gebieten, für welche die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes und durch genehmigungsbedürftige Satzung die Einführung des erweiterten Vorkaufsrechtes beschlossen hat,

d) für unbebaute und bebaute Grundstücke in Sanierungsgebieten, für die die Gemeinde durch Satzung mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde die Einführung dieses erweiterten Vorkaufsrechtes beschlossen hat.

In den drei letzten Gruppen kommt es auf die bestehende oder in Aussicht genommene planerische Festsetzung des einzelnen Grundstücks nicht an. Hier können auch für die private Benutzung bestimmte Grundstücke durch das Vorkaufsrecht erworben werden.



(5) Die Gemeinde hat die Grundstücke, soweit sie im Bebauungsplan nicht als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind oder als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden, binnen drei Jahren nach dem Erwerb unter Berücksichtigung ihrer Aufwendungen, aber ohne Gewinn an Bauwillige zu übereignen, die bereit sind, die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den baurechtlichen Festsetzungen zu nutzen. Dabei sollen nach Möglichkeit solche Bauwilligen bevorzugt werden, die noch kein Grundeigentum besitzen. Erfüllt die Gemeinde diese Verpflichtung nicht, so kann der Käufer, in dessen Rechte die Gemeinde in Ausübung ihres Vorkaufsrechtes eingetreten ist, binnen einem weiteren Jahr verlangen, daß ihm das Grundstück zu dem vertraglich vereinbarten Entgelt, jedoch unter Berücksichtigung werterhöhender Aufwendungen, durch die Gemeinde übereignet wird. Die Übereignung kann nicht mehr verlangt werden, wenn sich die Gemeinde einem anderen gegenüber zur Übereignung des Grundstücks bindend verpflichtet hatte, bevor das Verlangen gestellt wurde.

#### Das Vorkaufsrecht an Versorgungsflächen

##### § 25 Abs. 1 Satz 2:

Das Vorkaufsrecht darf auch bei Vorliegen der Voraussetzung des § 24 Abs. 2 nur ausgeübt werden, wenn anzunehmen ist, daß der Käufer das Grundstück nicht binnen einer Frist von drei Jahren entsprechend den bestehenden oder den beabsichtigten baurechtlichen Festsetzungen nutzen wird.

In den beiden zuletzt genannten Fällen (in Sanierungsgebieten und in künftigen Bebauungsplangebieten) enthält das Bundesbaugesetz weitere einengende Regelungen. So unterliegen diesem Vorkaufsrecht — im allgemeinen — solche Grundstücke nicht, die der Eigentümer selbst in zulässiger Weise bebauen oder nutzen will. Grundstücke, die die Gemeinde durch diese Vorkaufsrechte erworben hat, muß sie binnen dreier Jahre ohne Gewinn an Bauwillige weiter veräußern.

Die öffentlichen Zwecken zgedachten Flächen nehmen in der Regelung des Vorkaufsrechtes eine Sonderstellung ein. Dies gilt uneingeschränkt auch für Versorgungsflächen. Als dem einfachen gesetzlichen Vorkaufsrecht unterliegende Flächen sind sie in § 24 Abs. 1 Ziff. 1 ausdrücklich erwähnt. Es liegt auf der Hand, daß dem Vorkaufsrecht der Gemeinde nur solche Versorgungsflächen unterliegen, die den Versorgungsfunktionen noch nicht zugeführt sind. Das stets bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes vorausgesetzte öffentliche Interesse würde nicht gegeben sein, wenn das zuständige Versorgungsunternehmen die Versorgungsfläche freihändig von dem bisherigen Eigentümer erwirbt. Dieselbe Sachlage ist gegeben, wenn ein Versorgungsunternehmen eine Versorgungsaufgaben dienende Fläche, z. B. bei dem Übergang der Versorgung auf einen neuen Träger, übereignet.

Versorgungsflächen, sofern sie als solche förmlich festgesetzt oder nach dem Stande der Planung vorgesehen sind, unterliegen dem Vorkaufsrecht auch in den drei anderen Fällen (Umlegungsgebiet, künftiges Bebauungsplangebiet, Sanierungsgebiet).

Von dem **Abwendungsrecht** nach § 25 Abs. 1 kann der Erwerber keinen Gebrauch machen; denn seine etwaige private Bauabsicht würde der bestehenden oder beabsichtigten baurechtlichen Festsetzung einer Versorgungsfläche zuwiderlaufen.

##### § 25 Abs. 5 Satz 1:

Die Gemeinde hat die Grundstücke, soweit sie im Bebauungsplan nicht als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind oder als Austauschland oder zur Entschädigung in Land benötigt werden, binnen drei Jahren nach dem Erwerb unter Berücksichtigung ihrer Aufwendungen, aber ohne Gewinn an Bauwillige zu übereignen, die bereit sind, die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den baurechtlichen Festsetzungen zu nutzen.

Auch hinsichtlich der **Reprivatisierungspflicht** genießen die durch Vorkaufsrecht erworbenen Versorgungsflächen eine Sonderstellung. Sind die Versorgungsflächen als solche in einem Bebauungsplan festgesetzt, so fällt die bei anderen Grundstücken bestehende Verpflichtung fort, die Grundstücke binnen dreier Jahre nach dem Erwerb an Bauwillige zu veräußern. Diese Regelung ist zwangsläufig; denn private Bauwillige könnten die Versorgungsflächen ihrer Zweckbestimmung entsprechend nicht nutzen. Die Befreiung von der Weiterveräußerungspflicht setzt aber nur bei förmlich festgesetzten Versorgungsflächen ein, sofern die Gemeinde noch in ihrem Besitz ist. Die Reprivatisierungspflicht kann, solange die Gemeinde noch Eigentümer ist, nicht schon dadurch ausgeschlossen werden, daß das Grundstück ohne förmliche Planfestsetzung für Versorgungszwecke in Aussicht genommen wird. Jedoch kann die Reprivatisierungspflicht — auch wenn sich aus irgendwelchen Gründen die förmliche Planfestsetzung verzögern sollte — dadurch ausgeschlossen werden, daß die Gemeinde sich gegenüber dem zuständigen Versorgungsunternehmen durch notariell beurkundeten Vertrag verpflichtet. Selbstverständlich besteht die Reprivatisierungspflicht nicht, wenn das Versorgungsunternehmen — hier kann es sich nur um ein Fremdunternehmen handeln — das Grundstück bereits erworben hat, sei es unmittelbar durch Ausübung des Vorkaufsrechtes zu seinen Gunsten, sei es durch Erwerb von der Gemeinde. Bei Eigenbetrieben kann die Reprivatisierungspflicht nur dadurch ausgeschlossen werden, daß entweder die förmliche Bebauungsplanfestsetzung stattfindet oder das Grundstück für Versorgungsaufgaben tatsächlich in Anspruch genommen wird.

#### Ausübung des Vorkaufsrechtes zu Gunsten eines Versorgungsunternehmens

Grundsätzlich bewirkt das Vorkaufsrecht, daß die Gemeinde selbst als Erwerber in den Kaufvertrag eintritt. Soweit die Gemeinde das Grundstück nicht selbst bestimmungsgemäß nutzt, bewirkt das einen Zwischenerwerb, der in dazu geeigneten Fällen vermieden werden kann. Dafür sieht das Bundesbaugesetz die Ausübung des Vorkaufsrechtes zu Gunsten desjenigen vor, der das betreffende Grundstück den planerischen Festsetzungen entsprechend zu nutzen berufen oder bereit ist.

Auch hier ist den Versorgungsflächen ausdrücklich eine Sonderstellung eingeräumt worden. Handelt es sich um in Bebauungsplänen förmlich festgesetzte Versorgungsflächen und steht fest, welches

## § 27:

(1) Die Gemeinde kann das ihr gemäß §§ 24, 25 und 26 zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines anderen (Begünstigter) ausüben, wenn dieser einverstanden ist und

1. das Grundstück als Baugrundstück für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche festgesetzt worden ist oder
2. das Grundstück 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.

(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 2 Sicherheit leistet.

(3) Mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes kommt der Kauf zwischen dem Begünstigten und dem Verpflichteten zustande. Die Gemeinde haftet für die Verpflichtungen aus dem Kauf neben dem Begünstigten als Gesamtschuldnerin.

## § 24 Abs. 4:

Das Vorkaufsrecht kann nur binnen einem Monat nach der Mitteilung des Kaufvertrages ausgeübt werden. §§ 504 bis 509, 510 Abs. 1, §§ 512, 1098 Abs. 2, §§ 1099 bis 1102 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind anzuwenden. Das Vorkaufsrecht ist nicht übertragbar.

## Die Umlegung

### § 45 Abs. 1:

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes 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, Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

— nicht gemeindeeigene — Versorgungsunternehmen das Grundstück zur Erfüllung seiner Aufgaben benötigt, so muß die Gemeinde das Vorkaufsrecht auf Antrag des Versorgungsunternehmens zu dessen Gunsten ausüben. Die Gemeinde kann verlangen, daß das Versorgungsunternehmen Sicherheit leistet; denn zwar bewirkt die Ausübung des Vorkaufsrechtes in diesem Falle, daß das Versorgungsunternehmen unmittelbar als Erwerber in den Kaufvertrag eintritt und daher zur Zahlung des Kaufpreises verpflichtet ist; jedoch haftet die Gemeinde gesamtschuldnerisch neben dem Versorgungsunternehmen.

Da die Gemeinde das Vorkaufsrecht nur binnen eines Monats ausüben kann und angesichts der knappen Frist auch dem Versorgungsunternehmen ein ausreichender Zeitraum zur Prüfung bleiben muß, ist sicherzustellen, daß die Gemeinden Kaufverträge über solche Grundstücke, die als Versorgungsflächen festgesetzt sind, den zuständigen Versorgungsunternehmen schnellstens zuleiten. Die praktische Bedeutung dieser Bestimmungen sollte allerdings nicht überschätzt werden; denn als Versorgungsflächen förmlich festgesetzte Grundstücke dürften nur selten einen Käufer finden, der bereit ist, den Preis zu zahlen, den der Eigentümer im Falle des gegen die Gemeinde gerichteten Übernahmeverlangens nach § 40 verlangen kann.

Die Umlegung ist ein gesetzlich geregeltes Grundstückstauschverfahren, in dem jedem beteiligten Grundeigentümer ein seinem eingeworfenen Grundstück wert- oder flächenmäßig entsprechendes wiederzuerstatten ist. Die Umlegung nach dem Bundesbaugesetz tritt in zwei Grundformen in Erscheinung. Als „Erschließungsumlegung“ (oder „Aufschließungsumlegung“) verfolgt sie den Zweck, noch nicht zur Bebauung geeignetes Gelände in bebauungsfähige Grundstücke auf- und ggf. umzuteilen. Die „Neugestaltungsumlegung“ (auch „Neuordnungsumlegung“ genannt) hat demgegenüber bereits bebaubare und meist auch schon bebaute Grundstücke im Zuge des beabsichtigten Wiederaufbaus, Umbaus oder der Sanierung neu zu gestalten. In beiden Fällen ist die Beschaffung der Erschließungsflächen (Verkehrs- und Erschließungsgrünflächen) zwar nicht der Hauptzweck, wohl aber ein notwendiger Nebenzweck. In beiden Fällen ist die Umlegung ein Instrument zur Realisierung des Bebauungsplanes. Dieser muß spätestens vor Auslegung der Umlegungskarte in Kraft getreten sein.

## Verfahrensablauf

### § 50:

(1) Der Umlegungsbeschuß 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 Rechtes muß die Wirkung eines vor der Anmeldung eingetretenen Fristablaufes ebenso gegen sich gelten lassen wie der Beteiligte, dem gegenüber die Frist durch Bekanntmachung des Verwaltungsaktes 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.

### § 53 Abs. 2 — 4:

(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 an Stelle 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.

### § 69:

(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.

Die schematische Darstellung gibt den zum Verständnis der Umlegungsvorschriften notwendigen Überblick über den Verfahrensablauf.

Aus Gründen der Verfahrensvereinfachung findet — abgesehen von der praktisch das Verfahren abschließenden Zustellung des Umlegungsplanauszuges (§ 70 Abs. 1) — grundsätzlich keine individuelle Unterrichtung der Beteiligten über die Einleitung und andere wesentliche Abschnitte des Verfahrens statt. Diese Unterrichtung erfolgt vielmehr in Gestalt öffentlicher Bekanntmachungen, die z. T. nur auf die Auslegung von Plänen und Karten und die Möglichkeit der Einsichtnahme hinweisen. Den Bekanntmachungen kommt aber erhebliche Bedeutung zu. So besteht nur innerhalb eines Monats seit Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses für aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Inhaber betroffener Rechte die Möglichkeit, sich ohne Beschränkungen am Verfahren zu beteiligen. Die Inhaber später angemeldeter (und glaubhaft gemachter) Rechte müssen ggf. die bisherigen Verhandlungen und Festsetzungen, ja auch versäumte Fristen gegen sich gelten lassen. Sie können also ihre Rechte nicht voll wirksam wahrnehmen.

1. **Anordnung der Umlegung** durch Beschluß des Gemeinderates (§ 46)  
Falls der Bebauungsplan noch nicht aufgestellt ist, (meist) gleichzeitig Beschluß des Gemeinderats, den Bebauungsplan für das Umlegungsgebiet aufzustellen.
2. **Umlegungsbeschluß** der Umlegungsstelle (bzw. nach landesrechtlicher Regelung: des Umlegungsausschusses); Bestimmung des Umlegungsgebiets; bewirkt Einleitung des Umlegungsverfahrens (§ 47).  
Öffentliche Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses mit der Anforderung zur Anmeldung aus dem Grundbuch nicht ersichtlicher Rechte (§ 50).  
Inkrafttreten der Verfügungssperre, die bis zur Bekanntmachung des Umlegungsplans wirkt (§ 51).  
Inkrafttreten des gemeindlichen Vorkaufsrechts (§ 24 I.2).  
Eintragung des Umlegungsvermerks in das Grundbuch (§ 54 I.).
3. **Aufstellung der Bestandskarte und des Bestandsverzeichnisses** (§ 53 I.).  
Öffentliche Auslegung auf die Dauer eines Monats (§ 53 II.).
4. **Interne Entscheidung der Umlegungsstelle** über den Verteilungsmaßstab — nach Flächen oder Werten — (§§ 55 ff). Erörterung mit den Beteiligten (§ 66 I.).
5. (Evtl.) **Vorzeitige Besitzeinweisung** (§ 77 I.1) bzgl. der örtlichen Verkehrs- und Grünflächen (§ 55 II.), jedoch nur, wenn der Bebauungsplan bereits in Kraft ist. Vorzeitige Besitzeinweisung ist selbständig anfechtbar.
6. **Evtl. Vorwegnahme der Entscheidung**  
Vorwegregelung für einzelne Grundstücke im Einverständnis mit den Beteiligten (§ 76). Insoweit Zustellung, Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit, Eintritt der Rechtsänderung etc. wie nach §§ 70, 71, 74, 75.
7. **Aufstellung des Umlegungsplans**, aus Umlegungskarte und Umlegungsverzeichnis bestehend (§§ 66 — 68).  
(Evtl.) **Vorzeitige Besitzeinweisung** bzgl. aller Grundstücke (§ 77 I.2).  
Spätester Zeitpunkt für das Inkrafttreten des das Umlegungsgebiet betreffenden Bebauungsplanes (§ 45 II.).  
Letzter Zeitpunkt für unwesentliche Änderungen des Umlegungsgebietes (§ 52 III.).  
Öffentliche Auslegung der Umlegungskarte auf die Dauer eines Monats (§ 69).  
Zustellung eines Auszugs des Umlegungsplanes an die jeweils betroffenen Beteiligten (§ 70).
8. (Evtl.) **Rechtsmittelverfahren** gegen den Umlegungsplan (§ 46 II. 3; §§ 157 ff.).
9. **Eintritt der Unanfechtbarkeit**  
Bekanntmachung des Zeitpunkts der Unanfechtbarkeit (§ 71 I.).  
Eintritt des neuen Rechtszustandes und Einweisung in den Besitz (§ 72 I.).  
Vollzug — u. U. im Wege des Verwaltungszwanges (§ 72 II.).  
Außerkräfttreten der Verfügungssperre (§ 51 I.).  
(§ 24 I.2).  
Außerkräfttreten des gemeindlichen Vorkaufsrechts (§ 24 I. 2).  
Bewirkung der Ausgleichs- und Abfindungszahlungen  
Berichtigung des Grundstücks und des Liegenschaftskatasters (§ 74).

**Zuständigkeit**

## § 46:

- (1) Die Umlegung ist von der Gemeinde (Umlegungsstelle) in eigener Verantwortung anzuordnen und durchzuführen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplanes 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 zusammenzusetzen und mit welchen Befugnissen sie auszustatten sind,
  3. daß zur Entscheidung über einen Rechtsbehelf im Umlegungsverfahren Obere Umlegungsausschüsse gebildet werden und wie diese Ausschüsse zusammenzusetzen sind.
- (3) Auf die Anordnung und Durchführung einer Umlegung besteht kein Anspruch.

**Beteiligte**

## § 48 Abs. 1:

In dem Umlegungsverfahren sind Beteiligte

1. die Eigentümer der im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke,
2. die Inhaber eines im Grundbuch eingetragenen oder durch Eintragung gesicherten Rechtes an einem im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht,
3. die Inhaber eines nicht im Grundbuch eingetragenen Rechtes an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, eines Anspruches mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder eines persönlichen Rechtes, 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 Rechtes 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 unver-

Für die Durchführung der Umlegung ist die Gemeinde zuständig. Von der im Gesetz vorgesehenen Möglichkeit, selbständige Umlegungsausschüsse mit der Wahrnehmung der Aufgaben der Umlegungsstelle zu betrauen, haben mehrere Länder Gebrauch gemacht. Soweit nach früherem Landesrecht Umlegungsausschüsse bestanden, behalten sie bis zu etwa abweichender landesrechtlicher Regelung ihre Kompetenz.

Mit der Wirkung, zur Wahrung ihrer Interessen Anträge stellen und Rechtsmittel einlegen zu können, sind am Umlegungsverfahren beteiligt die Eigentümer des im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstückes und die Personen, die dingliche Rechte an den Grundstücken haben. Zu den zuletzt genannten zählen die Versorgungsunternehmen, soweit sie Eigentümer beteiligter Grundstücke sind oder Leitungsrechte in Gestalt beschränkt dinglicher Rechte an solchen Grundstücken besitzen.

Auch die Inhaber persönlicher Rechte sind Beteiligte. Jedoch erlangen sie diese Eigenschaft erst dann, wenn sie ihre Rechte der Umlegungsstelle angemeldet haben.

züglich eine Frist zur Glaubhaftmachung seines Rechtes zu setzen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist ist er bis zur Glaubhaftmachung seines Rechtes 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.

#### Versorgungsunternehmen als Umlegungsbeteiligte

#### § 55 Abs. 5:

Sonstige Flächen, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist, können ausgeschlossen und dem Bedarfs- oder Erschließungsträger zugeteilt werden, wenn dieser geeignetes Ersatzland, das auch außerhalb des Umlegungsgebietes liegen kann, in die Verteilungsmasse einbringt. Die Umlegungsstelle soll von dieser Befugnis Gebrauch machen, wenn dies zur alsbaldigen Durchführung des Bebauungsplanes zweckmäßig ist.

Die Anmeldung soll innerhalb eines Monats seit der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses erfolgen; sie kann aber noch bis zur Beschlußfassung über den Umlegungsplan nachgeholt werden. Dann aber muß der Beteiligte die bisherigen Verhandlungen und Festsetzungen gegen sich gelten lassen, wenn die Umlegungsstelle das bestimmt (§ 50 Abs. 2 u. 3). Eine Mitteilungspflicht gegenüber den nicht aus dem Grundbuch ersichtlichen Beteiligten ist nicht vorgesehen.

Zu den nicht aus dem Grundbuch ersichtlichen Beteiligten gehören die Versorgungsunternehmen insoweit, als sie Inhaber obligatorischer Leitungsrechte, z. B. solcher auf Grund von Abschn. III 3 AVB oder sonstiger schuldrechtlich vereinbarter Duldungsrechte sind. Da den Versorgungsunternehmen, die nicht am Orte verwaltet werden, die laufende Überwachung aller örtlichen Bekanntmachungen nicht zugemutet werden kann, sollte zur Vermeidung von Rechtseinbußen ein Weg der Verständigung zwischen der Gemeinde und den Versorgungsunternehmen dahin getroffen werden, daß die Umlegungsstelle sich verpflichtet, den örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen von allen Umlegungsverfahren Mitteilung zu machen.

Die Beteiligteigenschaft von Versorgungsunternehmen kann sich daraus ergeben, daß sie unter den in § 55 Abs. 5 geregelten Voraussetzungen als „Bedarfs- oder Erschließungsträger“ beteiligt sind, nämlich dann, wenn im Bebauungsplan eine „Nutzung für öffentliche Zwecke“ festgesetzt ist und der Träger geeignetes Ersatzland in die Verteilungsmasse einbringt. Zu den für öffentliche Zwecke festgesetzten Flächen gehören zweifellos auch die Versorgungsflächen.

Schließlich könnte sich die Legitimation der Versorgungsunternehmen als Verfahrensbeteiligte auch daraus ergeben, daß sie nach § 48 Abs. 1 Ziff. 6 als „Erschließungsträger“ gelten, ohne daß weitere Anforderungen gestellt werden. Die Auslegung dieses Begriffes ist nicht eindeutig. Jedoch dürfte nach der ratio des Gesetzes anzunehmen sein, daß hier ein weiterer Begriff der Erschließung gemeint ist. Diese Ansicht wird von Butze (S. 40) vertreten, der nicht nur die örtlich zuständigen Gebietsversorgungsunternehmen, sondern auch die überlagerten Versorgungsunternehmen dazu zählt, wenn sie berechtigt sind, Zu- oder Durchleitungsanlagen im Gemeindegebiet zu unterhalten. Einen erwei-

terten Begriff des Erschließungsträgers vertritt auch — wie aus den angeführten Beispielen ersichtlich — Brügelmann in Anm. 2 f zu § 48. Der erweiterten Begriffsauslegung ist zuzustimmen; denn die Umlegung als vom Gesetzgeber umfassend gestaltetes Grundstücksneuordnungsverfahren kann nur dann ihren Zweck erreichen, wenn alle legitimen Raumansprüche innerhalb des Umlegungsgebietes bekannt sind und in die Neuordnung einbezogen oder doch in ihr vorsorglich berücksichtigt werden können.

In dem das Verfahren einleitenden Beschluß der Umlegungsstelle (Umlegungsbeschluß) ist das Umlegungsgebiet zu bezeichnen. Für die Abgrenzung des Umlegungsgebietes bietet das Gesetz einen weiten Spielraum. Damit soll ohne schematische Begrenzungen eine zweckmäßige Gestaltung des Umlegungsgebietes ermöglicht werden. So können auf der einen Seite auch vom Umlegungsgebiet eingeschlossene Grundstücke (Enklaven) ganz oder teilweise ausgenommen, wie auch außerhalb des räumlichen Zusammenhanges gelegene Grundstücke einbezogen werden. Besonders die Möglichkeit, einzelne Grundstücke auszunehmen, kann für die Versorgungswirtschaft von Interesse sein, etwa wenn bereits als solche genutzte oder dafür vorgesehene Versorgungsflächen weder in ihrem Zugschnitt noch in ihrer Nutzungsart geändert zu werden brauchen. Die bereits oben erwähnte, in § 55 Abs. 5 geregelte Möglichkeit, für öffentliche Zwecke festgesetzte Grundstücke vorab auszuscheiden, hängt übrigens nicht davon ab, daß das dafür geeignete Ersatzland innerhalb des Umlegungsgebietes liegt. Dieses Ersatzland kann vielmehr auch außerhalb des Umlegungsgebietes liegen.

Von der Bekanntmachung des Umlegungsgebietes bis zur Bekanntmachung des Umlegungsplanes tritt innerhalb des Umlegungsgebietes eine Verfügungs- und Veränderungssperre ein, deren Wirkung über die bereits erörterte Veränderungssperre des § 14 insofern hinausgeht, als nicht nur die auch der Veränderungssperre unterliegenden tatsächlichen Maßnahmen, sondern auch rechtsgeschäftliche Verfügungen und Vereinbarungen nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung der Umlegungsstelle wirksam sind.

Während § 14 die Zulassung der Ausnahmen von der Veränderungssperre als Ermessensentscheidung

#### Umlegungsgebiet

#### § 47:

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.

#### § 52:

(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 Umlegungsgebietes können bis zur Auslegung der Umlegungskarte (§ 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.

#### Verfügungs- und Veränderungssperre

#### § 51:

(1) Von der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses bis zur Bekanntmachung des Umlegungsplanes (§ 71) dürfen im Umlegungsgebiet nur mit schriftlicher Genehmigung der Umlegungsstelle

1. Verfügungen über ein Grundstück und über Rechte an einem Grundstück getroffen oder Vereinbarungen abgeschlossen werden, durch die einem anderen ein Recht zur Nutzung oder Bebauung eines Grundstücks oder Grundstücksteiles 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.

## Die Grundstücksneuordnung in der Umlegung

§ 55 Abs. 1 u. 2:

(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, auszuschneiden und der Gemeinde oder dem sonstigen Erschließungsträger zuzuteilen; dies gilt für Grünflächen nur insoweit, als sie überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebietes dienen sollen.

§ 56:

(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.

der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde regelt, ist für die Genehmigung in der umlegungsrechtlichen Verfügungs- und Veränderungssperre die Umlegungsstelle zuständig, der ein Ermessen nicht eingeräumt ist. Auf Erteilung der Genehmigung besteht ein Rechtsanspruch, wenn kein Versagungsgrund vorliegt. Den einzigen Versagungsgrund sieht das Gesetz in der „Annahme, daß das Vorhaben die Durchführung der Umlegung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde“. Mit den planerischen Festsetzungen oder Überlegungen der Gemeinde übereinstimmende Leitungsbaumaßnahmen werden daher in aller Regel genehmigt werden müssen. Solange der Bebauungsplan noch nicht festgesetzt ist, was aber spätestens mit der Auslegung der Umlegungskarte geschehen sein muß, könnten sich Zweifel darüber ergeben, ob das Vorhaben die Umlegung erschweren würde. Auch die tiefgreifende Wirkung der Verfügungs- und Veränderungssperre läßt es angezeigt erscheinen, darauf hinzuwirken, daß Versorgungsflächen, die in ihrem gegenwärtigen Zugschnitt voll verwendbar sind, aus dem Umlegungsgebiet ausgenommen werden.

Die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke werden zur Umlegungsmasse vereinigt. Aus der Umlegungsmasse werden vorweg die als örtliche Verkehrs- und Grünflächen förmlich festgesetzten Grundstücke ausgeschieden und dem Erschließungsträger zugeteilt. Diese Möglichkeit der Vorwegausscheidung besteht auch für andere öffentlichen Zwecken gewidmete Grundstücke, z. B. auch für Versorgungsflächen. Hier allerdings nur unter der Voraussetzung, daß geeignetes Ersatzland zur Verfügung gestellt wird. Die nach der Vorwegausscheidung verbleibenden Grundstücke bilden die Verteilungsmasse. Sie wird entweder nach dem Wertmaßstab oder dem Flächenmaßstab oder einem anderen geeigneten Maßstab verteilt. Zwischen dem Wertmaßstab und dem Flächenmaßstab kann die Umlegungsstelle nach pflichtmäßigem Ermessen entscheiden. Ein anderer als diese beiden Maßstäbe darf nur mit Zustimmung aller Beteiligten gewählt werden.

Wird der Wertmaßstab gewählt, so soll jeder Grundeigentümer ein Grundstück erhalten, welches möglichst den gleichen Verkehrswert wie das von ihm eingeworfene Grundstück hat. Insoweit als mit der Umlegung eine Wertsteigerung verbunden ist, erhält der Beteiligte u. U. ein kleineres Grundstück als das von ihm eingeworfene.

Im Falle des Flächenmaßstabes wird der mit der Umlegung verbundene Mehrwert dadurch ausgeglichen, daß dem einzelnen Eigentümer ein flächenmäßig entsprechend kleineres Grundstück zugeteilt wird. Die Höhe dieses Abzuges ist gesetzlich begrenzt, und zwar nur bis zu 30 v. H. in erstmalig erschlossenen, nur bis 10 v. H. in anderen Gebieten.

Da die Umlegung darauf abzielt, möglichst zweckmäßig zugeschnittene Grundstücke zu schaffen, werden die zugeteilten Grundstücke nur selten genau den Zuteilungsansprüchen der Beteiligten entsprechen. In solchen Fällen sind entsprechende Ausgleichszahlungen der Beteiligten bzw. der Gemeinde zu leisten.

## Behandlung der Versorgungsflächen in der Umlegung

§ 55 Abs. 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 Umlegungsgebietes liegen kann, in die Verteilungsmasse einbringt. Die Umlegungsstelle soll von dieser Befugnis Gebrauch machen, wenn dies zur alsbaldigen Durchführung des Bebauungsplanes zweckmäßig ist.

§ 59 Abs. 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 §§ 57, 58 errechneten Anteilen zuzuteilen.

Versorgungsflächen, die bereits dem zuständigen Versorgungsunternehmen gehören und auch künftig Versorgungszwecken zu dienen bestimmt sind, sind, wenn sie überhaupt in das Umlegungsgebiet einbezogen wurden, dem Versorgungsunternehmen wieder zuzuteilen.

Wenn das Versorgungsunternehmen noch nicht Eigentümer der bebauungsplanmäßig festgesetzten oder dafür bestimmten Versorgungsflächen ist, kann eine Zuweisung an das Versorgungsunternehmen nur erfolgen, wenn das Versorgungsunternehmen entsprechend große oder gleichwertige Grundstücke einbringt. Im Falle der Vorabausscheidung des § 55 Abs. 5 kann das geeignete Ersatzland auch außerhalb des Umlegungsgebietes liegen. Die Zuteilung kann auch im Wege des § 59 erfolgen. Dann aber muß das Versorgungsunternehmen ein entsprechendes Grundstück innerhalb des Umlegungsgebietes eingebracht haben.

Diese Regelung ist äußerst unbefriedigend. Sie führt, da Versorgungsunternehmen nur selten über geeignete Ersatzgrundstücke verfügen werden, dazu, daß das Umlegungsverfahren hinsichtlich der öffentlichen Flächen nur unvollkommen bleibt; soweit es sich nicht um die Verkehrs- und Grünflächen handelt, für die in § 55 Abs. 2 der Sache nach gebotene Weg geregelt wurde, müssen alle anderen öffentlichen Flächen zunächst den privaten Grundeigentümern wieder zugeteilt und von diesen dann freihändig oder notfalls im Wege der Enteignung beschafft werden.

## Behandlung bestehender Leitungsrechte in der Umlegung

### § 63 Abs. 1:

Die zugeteilten 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.

### § 61:

(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 berechtigten 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 Bebauungsplanes festgelegt und ihre Rechtsverhältnisse geregelt 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 Teiles gelten sinngemäß.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten auch für die nach § 55 Abs. 5 in die Verteilungsmasse eingebrachten Grundstücke.

### § 60:

Für bauliche Anlagen, Pflanzungen 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 Teiles gelten sinngemäß.

## Der Umlegungsplan

### § 66:

(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, welche die

Die an den alten Grundstücken bestehenden Rechte gehen, wenn die Umlegungsstelle nichts anderes bestimmt, auf die neu zugeteilten Grundstücke über. Dies gilt grundsätzlich auch für versorgungswirtschaftliche Leitungsrechte, sowohl dingliche als auch persönliche (vgl. Schütz-Frohberg Anm. 1 zu § 63). Da aber das alte und das neu zugeteilte Grundstück in aller Regel nicht dieselbe örtliche Lage haben, müssen die Leitungsrechte entsprechend angepaßt werden.

Nach § 61 können dingliche und obligatorische Rechte durch den Umlegungsplan aufgehoben, geändert und neu begründet werden. Die betroffenen Versorgungsunternehmen werden durch geeignete Anträge darauf hinzuwirken haben, daß ihnen durch den Umlegungsplan gleichartige Rechte entsprechend der örtlichen Lage an den neuen Grundstücken begründet werden. Die Beispiele in Satz 2 lassen den Schluß zu, daß es sich hier nicht um Fälle der Entschädigung, also um die Begründung von Ersatzrechten handelt, sondern daß auch solche Rechte neu begründet werden können, die nicht in die Umlegung „eingebracht“ worden sind. Hier geht das Gesetz über die für die Grundstücke selbst geltenden Zuteilungsgrundsätze der §§ 55 u. 59 hinaus und läßt eine vernünftige Regelung zu. Während Versorgungsflächen nur, wenn Ersatzland gestellt oder ein entsprechendes Grundstück eingebracht wird, dem Versorgungsunternehmen unmittelbar zugeteilt werden können, besteht bei Leitungsrechten die Möglichkeit der originären Rechtsbegründung.

Läßt sich die Aufrechterhaltung der Leitungsrechte mit dem künftigen Bestimmungszweck des zugeteilten Grundstücks nicht vereinbaren, so müssen die betroffenen Leitungen entweder aufgehoben oder geändert werden. In diesem Fall steht dem betroffenen Versorgungsunternehmen ein Anspruch auf Begründung gleichartiger Rechte oder, wenn das nicht möglich ist, auf eine Geldabfindung zu (§ 61).

Die auf Grund der Verhandlungen der Umlegungsstelle in Aussicht genommene Neugestaltung des Umlegungsgebietes findet ihre Darstellung in dem Umlegungsplan. Er besteht aus der Umlegungskarte und dem Umlegungsverzeichnis. In ihnen werden alle betroffenen Grundstücke, deren neue Grundstücksgrenzen und Bezeichnungen, die Rechte an den Grundstücken einschl. der obligatorischen,

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.

### § 69:

(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 Abs. 1:

Den Beteiligten ist ein ihre Rechte betreffender Auszug aus dem Umlegungsplan zuzustellen.

### § 71 Abs. 1:

Die Umlegungsstelle hat ortsüblich bekanntzumachen, in welchem Zeitpunkt der Umlegungsplan unanfechtbar geworden ist. Dem Eintritt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes steht es gleich, wenn der Umlegungsplan lediglich wegen der Höhe einer Geldabfindung anfechtbar ist.

### § 72:

(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 Verwaltungszwanges, zu verschaffen.

## Vorwegnahme der Entscheidung und vorzeitige Besitzeinweisung

### § 76:

Sind die betroffenen Rechtsinhaber einverstanden, so können die Eigentums- und Besitzverhältnisse für einzelne Grundstücke nach §§ 56 bis 59 durch Beschluß der Umlegungsstelle bereits geregelt sowie Entscheidungen nach § 61 getroffen werden, bevor der Umlegungsplan aufgestellt ist. §§ 70, 71, 74 und 75 gelten entsprechend.

### § 71 Abs. 2 u. 3:

(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.

die Grundstückslasten, die zu bewirkenden Geldleistungen und die einzuziehenden sowie die zu verlegenden örtlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie die Wasserläufe dargestellt. Die Umlegungskarte ist öffentlich auszulegen; den Beteiligten ist ein ihre Rechte betreffender Auszug aus dem Umlegungsplan zuzustellen. Nach den oben zum Begriff der Beteiligten getroffenen Feststellungen gehören die betroffenen Versorgungsunternehmen zu den Beteiligten. Der Umlegungsplan kann von allen Beteiligten angefochten werden. Im Gegensatz zum eiteignungsrechtlichen Anfechtungsverfahren ist hier die Vorschaltung eines Widerspruchsverfahrens in mehreren Ländern vorgeschrieben. An das Widerspruchsverfahren schließt sich das Verfahren vor den Baulandgerichten an.

Wenn der Umlegungsplan unanfechtbar geworden ist, wird er durch ortsübliche Bekanntmachung der Umlegungsstelle in Kraft gesetzt und notfalls im Wege des Verwaltungszwanges durchgesetzt.

Bereits vor dem Eintritt der Unanfechtbarkeit kann der in Aussicht genommene Neuzustand vorweg verwirklicht werden. Als „Vorwegnahme der Entscheidung“ (§ 76) ist dies zulässig, wenn alle betroffenen Rechtsinhaber einverstanden sind. Eine ergänzende Handhabe bietet § 71 für den Fall von Rechtsstreiten über Teilfragen.

(3) Soweit ein Rechtsbehelf sich nur gegen die Höhe von Ausgleichleistungen 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.

§ 77:

(1) Ist der Bebauungsplan in Kraft getreten, so kann die Umlegungsstelle, wenn das Wohl der Allgemeinheit es erfordert,

1. vor Aufstellung des Umlegungsplanes 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 Umlegungsplanes 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) §§ 116, 122 gelten sinngemäß.

## Grenzregelung

§ 80:

(1) Zur Herbeiführung einer ordnungsmäßigen Bebauung oder zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände kann die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes 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.

## Die Enteignung

Die dem Enteignungsrecht nachgebildete **vorzeitige Besitzeinweisung** (§ 77) ist unter bestimmten einengenden Voraussetzungen zulässig. In jedem Falle muß der Bebauungsplan bereits in Kraft getreten sein. Verkehrs- und Grünflächen unterliegen der vorzeitigen Besitzeinweisung bereits vor Aufstellung des Umlegungsplanes. Alle übrigen Grundstücke unterliegen der vorzeitigen Besitzeinweisung erst frühestens nach der Aufstellung des Umlegungsplanes. Unter den zuletzt genannten Voraussetzungen ist somit auch eine vorzeitige Besitzeinweisung in zugeteilte Versorgungsflächen und Leitungsführungsrechte zulässig.

Die Grenzregelung ist eine Art vereinfachter kleiner Umlegung. Zur Herbeiführung ordnungsmäßiger Bebaubarkeit können Teile benachbarter Grundstücke gegeneinander ausgetauscht oder zugeteilt werden.

Dieses Verfahren ist versorgungswirtschaftlich insoweit von Belang, als durch die Grenzregelung betroffene Dienstbarkeiten, also auch Leitungsrechte, neu geordnet werden können. Das Grenzregelungsverfahren ist — mit den gebotenen Vereinfachungen — dem der Umlegung nachgebildet. Die Entscheidungen, die im Grenzregelungsverfahren ergehen, sind in gleicher Weise wie innerhalb der Umlegung mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung und dem je nach Landesrecht vorgeschalteten Widerspruch anfechtbar.

Die im Fünften Teil des Gesetzes geregelten Enteignungsbestimmungen regeln nur den hoheitlichen Eingriff, der unmittelbar auf die Wegnahme und Übertragung des Eigentums oder anderer Rechte an Grundstücken gerichtet ist: die Enteignung im sog. „klassischen Sinne“. Neben diesen klassischen Enteignungen stehen jene Eingriffe, die, ohne unmittelbar auf eine Substanzwegnahme gerichtet zu

sein, durch ihre rechtliche Besonderheit, ihr wirtschaftliches Gewicht oder die Aufbüdung eines Sonderopfers der Enteignung gleich oder ähnlich erscheinen. Die Frage, ob ein auf das Bundesbaugesetz begründeter Eingriff zu diesen enteignungsähnlichen Tatbeständen zählt, hat das Gesetz technisch so entschieden, daß die zu gewährende Entschädigung jeweils bei der materiellen Vorschrift selbst geregelt ist. Nach der Junktim-Klausel des Artikels 14 Abs. 3 GG hängt die Zulässigkeit einer Enteignung davon ab, daß durch das Enteignungsgesetz selbst die Entschädigung geregelt wird. Diesem Erfordernis genügt das Bundesbaugesetz. Wo es Eingriffe und Belastungen enthält, ohne Entschädigung zu gewähren, liegt nach der Ansicht des Baugesetzgebers eine Enteignung nicht vor. Diese Entscheidung bindet die Gerichte, es sei denn, das allein dafür zuständige Bundesverfassungsgericht stelle die Nichtigkeit fest.

## Enteignungszwecke

§ 85 Abs. 1:

Nach diesem Gesetz kann nur enteignet werden, um

1. entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Grundstück zu nutzen oder eine solche Nutzung vorzubereiten,
2. unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke, die nicht im Bereich eines Bebauungsplanes, 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 oder
4. durch Enteignung entzogene Rechte durch neue Rechte zu ersetzen.

Der Zweck der städtebaulichen Enteignung liegt darin, die plangemäße, städtebaulichen Festsetzungen entsprechende Grundstücksnutzung auch dann zu ermöglichen, wenn der bisherige Eigentümer dazu nicht in der Lage oder gewillt ist und auch nicht bereit ist, das Grundstück freihändig zu verkaufen. Die Enteignung nach dem Bundesbaugesetz ist nicht nur und jedenfalls nicht in erster Linie ein Instrument zur Baulandbeschaffung. Die vom Gesetz zugelassenen Enteignungszwecke erstrecken sich vielmehr über die ganze Reichweite der städtebaulichen Festsetzungen innerhalb eines Bebauungsplanes. Der Katalog der zulässigen Festsetzungen des Bebauungsplanes in § 9 Abs. 1 zeigt die ganze Breite der zulässigen Enteignungszwecke.

## Enteignung für Versorgungsaufgaben — Verhältnis zu anderen Enteignungsgesetzen —

Aus § 85 Abs. 1 Ziff. 1 in Verbindung mit § 9 ergibt sich, daß die Enteignung auch zulässig ist zur Beschaffung von Versorgungsflächen, von Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für die Beschaffung von Leitungsrechten. Damit tritt das Bundesbaugesetz als enteignungsrechtliche Grundlage neben die schon dafür bestehenden Rechtsgrundlagen in Gestalt der landesrechtlichen Enteignungsgesetze in Verbindung mit § 11 des Energiewirtschafts-

§ 85 Abs. 2:

Die Vorschriften über Enteignung zu anderen als den in Absatz 1 genannten Zwecken bleiben unberührt.

Enteignung für versorgungswirtschaftliche Festsetzungen im Bebauungsplan

gesetzes bzw. den Landeswassergesetzen. Während das Bundesbaugesetz im übrigen alle entgegenstehenden oder konkurrierenden älteren Gesetze aufhebt, gilt dies im Bereich des Enteignungsrechtes nur für das Baulandbeschaffungsgesetz. Dieses wird in § 186 Abs. 1 Ziff. 20 aufgehoben. Hinsichtlich des Verhältnisses zu den übrigen enteignungsrechtlichen Vorschriften beschränkt sich das Bundesgesetz auf die lapidare Vorschrift des § 85 Abs. 2. Die Auslegung dieser Vorschrift muß von der Frage ausgehen, welches die in Abs. 1 genannten Zwecke sind; denn für diese gilt nach dem Umkehrschluß aus § 85 Abs. 2 allein das Bundesbaugesetz.

Nach § 85 Abs. 1 Ziff. 1 ist die Enteignung zulässig, „um entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Grundstück zu nutzen oder eine solche Nutzung vorzubereiten“. Zu diesen Nutzungen gehören, wie schon oben festgestellt, auch die versorgungswirtschaftlichen Zwecke. Unter der Voraussetzung also, daß derartige Nutzungen in einem Bebauungsplan förmlich festgesetzt sind, ist die Beschaffung im Enteignungswege allein auf Grund des Bundesbaugesetzes zulässig. Förmlich festgesetzte Versorgungsflächen, Abwasser- und Abfallbeseitigungsflächen und Leitungsführungsrechte können innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht auf Grund der Landesenteignungsgesetze in Verbindung mit § 11 Energiewirtschaftsgesetz bzw. den Landeswassergesetzen enteignet werden.

Dabei macht es keinen Unterschied, ob es sich um örtliche oder überörtliche Versorgungsanlagen und -leitungen handelt. Während der Gesetzesberatungen ist gelegentlich eine Beschränkung der Bauleitplanung auf örtliche Verkehrs- und Versorgungseinrichtungen erwogen worden. Eine derartige Beschränkung hat aber keinen Eingang in das Gesetz gefunden. Daraus folgt, daß auch überörtliche Versorgungsanlagen und -leitungen in Bebauungsplänen festgesetzt werden und, soweit dies geschehen ist, nur nach dem Bundesbaugesetz enteignet werden können.

Die Anwendung anderer Enteignungsvorschriften (Landesenteignungsrecht in Verbindung mit § 11 Energiewirtschaftsgesetz bzw. den landesrechtlichen Wassergesetzen) ist nach dem insoweit eindeutigen Wortlaut des § 85 Abs. 2 unzulässig; denn nur bei einer Enteignung zu anderen als den in Abs. 1 genannten Zwecken bleiben die bisherigen Enteignungsvorschriften unberührt.

Enteignung im Falle abweichender Planfestsetzungen

§ 38:

Die Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes vom 6. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 903), des Bundesbahngesetzes vom 13. Dezember 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 955), des Telegraphenwegesgesetzes vom 18. Dezember 1899 (Reichsgesetzbl. S. 705), des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 10. Januar 1959 (Bundesgesetzbl. I S. 9) und des Gesetzes über die Beförderung von Personen zu Lande in der Fassung vom 6. Dezember 1937 (Reichsgesetzbl. I S. 1319) bleiben von den Vorschriften des Dritten Teiles unberührt. Das gleiche gilt bei Planfeststellungsverfahren für überörtliche Planungen auf den Gebieten des Verkehrs-, Wege- und Wasserrechtes nach landesrechtlichen Vorschriften, wenn die Gemeinde beteiligt worden ist. § 37 Abs. 3 ist anzuwenden.

Dieses Ergebnis ist auch nach Anlage und Zweck des Bundesbaugesetzes durchaus überzeugend; denn innerhalb des Bereiches eines Bebauungsplanes soll dieser alle seiner Disposition unterworfenen Flächennutzungen endgültig und rechtsverbindlich koordinieren. Aus dieser Dispositionsbefugnis sind nur bestimmte Sachbereiche ausgenommen oder erleichterten Abweichungen zugänglich gemacht worden, die in den §§ 37 und 38 geregelt sind. Zu den dort privilegierten, also der Bauleitplanung nur bedingt unterworfenen Sachbereichen gehört die Enteignung für Energieversorgungsanlagen nicht. Lediglich überörtliche wasserwirtschaftliche Maßnahmen nehmen eine Sonderstellung ein.

Es ist der Fall denkbar, daß innerhalb des Gebietes eines Bebauungsplanes solche Versorgungsflächen im Enteignungsweg beschafft werden müssen, die im Bebauungsplan nicht (oder abweichend) festgesetzt sind. Auch hier ist § 85 Abs. 2 zu respektieren. Diese Bestimmung stellt nicht darauf ab, ob im konkreten Fall eine bestimmte Festsetzung nach einem bestimmten Bebauungsplan durch Enteignung zu verwirklichen ist, sondern — generell — auf „andere als in Abs. 1 genannte Zwecke“. Es muß daher auch in diesem Falle das Verfahren nach dem Bundesbaugesetz beschritten werden. Dazu ist notfalls eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 7 oder § 13 angezeigt, wenn die Abweichung nicht so geringfügig ist, daß eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 ausreicht (die ihrerseits ja eine Art vereinfachter Planänderung darstellt). In beiden Fällen kann die Gemeinde u. U. nach § 1 Abs. 3 aus überörtlichen Gründen (Landesplanung, Raumordnung) verpflichtet sein, den Bebauungsplan zu ändern oder einer Befreiung zuzustimmen.

Wasserwirtschaftliche Maßnahmen überörtlicher Bedeutung, die auf Grund des Landeswasserrechtes unter Beteiligung der Gemeinden festgesetzt werden, gehen nach § 38, letzter Satz, dem Bebauungsplan vor. Erfolgt eine derartige Festsetzung, so ist die Enteignung auf Grund des Landeswasserrechtes in Verbindung mit den Landesenteignungsgesetzen zulässig. Ist die wasserrechtliche Festsetzung nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden (§ 9 Abs. 4), so ergibt sich die Zulässigkeit des wasserrechtlichen Enteignungsverfahrens aus § 85 Abs. 2 BBauG, weil hier eben nicht eine Bebauungsplanfestsetzung, sondern eine nach anderen



Gesetzen erfolgte Festsetzung realisiert wird. Das- selbe muß gelten, wenn sich die Zulässigkeit eines Vorhabens im Widerspruch zum Bebauungsplan aus der privilegierten Planung nach § 38 ergibt.

Der hier vertretenen Interpretation des § 85 Abs. 2 kann nicht entgegengehalten werden, daß § 11 EnWG und die enteignungsrechtlichen Vorschriften der Landeswassergesetze durch das Bundesbaugesetz nicht aufgehoben seien. Aus dieser zutreffenden Feststellung kann nicht eine Priorität des energiewirtschaftlichen oder wasserrechtlichen Enteignungsrechtes hergeleitet werden. Da das Bundesbaugesetz in § 85 Abs. 2 selbst das Verhältnis seiner Enteignungsvorschriften zu anderen Enteignungsbestimmungen regelt, brauchen allgemeine Rechtsgrundsätze über die Gesetzeskonkurrenz nicht bemüht zu werden. An der staatsrechtlichen Verbindlichkeit der Kollisionsbestimmung des Bundesbaugesetzes kann ein Zweifel nicht bestehen, da es als das jüngere Bundesrecht dem älteren (Reichs-)Energiewirtschaftsgesetz und als Bundesrecht im Rahmen seiner Zuständigkeit dem Landesenteignungs- und Wasserrecht vorgeht. Zum Gesichtspunkt des Spezialnormcharakters gilt das Folgende: Die Frage, ob § 85 des Bundesbaugesetzes oder die landesrechtlichen Enteignungsvorschriften in Verbindung mit § 11 EnWG die Spezialnorm darstellen, kann nur im Blick auf den konkreten Anwendungsfall beantwortet werden. Für die Enteignung von Versorgungsflächen innerhalb eines Bebauungsplanes ist zweifellos § 85 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 die Spezialvorschrift. Für Enteignungen außerhalb der Bau- gebiete wird sich ein anderes ergeben.

#### Enteignung außerhalb der Bebauungsplangebiete

Die städtebauliche Enteignung ist nicht nur innerhalb festgesetzter Bebauungspläne zulässig, sondern nach § 85 Abs. 1 Ziff. 2 auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, dort um ein Grundstück entsprechend den baulichen Vorschriften zu nutzen oder einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Als Enteignungsfälle dieser Art nennt das Gesetz selbst „insbesondere die Schließung von Baulücken“. Wenn damit auch nicht eine abschließende Regelung getroffen ist, dürfte es doch sehr bedenklich sein, auf Grund dieser Bestimmung versorgungswirtschaftliche Enteignungsverfahren durchzuführen. Innerhalb dieser Bereiche wie auch im

ganzen Außenbereich finden die landesenteignungsrechtlichen Enteignungsvorschriften in Verbindung mit § 11 Energiewirtschaftsgesetz bzw. den Landeswassergesetzen Anwendung.

#### Vor der Bebauungsplanfestsetzung eingeleitete Verfahren

Ist das Enteignungsverfahren auf Grund des Landesenteignungsrechtes vor der förmlichen Aufstellung des Bebauungsplanes bereits bis zur Planfestsetzung gediehen, so ist dies eine Festsetzung, die nach § 9 Abs. 4 in den Bebauungsplan zu übernehmen ist. Daraus folgt, daß auch nach Aufstellung des Bebauungsplanes in diesem Falle das Enteignungsverfahren nach dem Landesenteignungsrecht fortgeführt werden kann und muß.

#### Vergleich der landesrechtlichen Enteignungsverfahren mit dem des Bundesbaugesetzes

Gegenüber dem Verfahren nach dem Landesenteignungsrecht bietet das städtebauliche Enteignungsverfahren einige Vorteile. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gelten auch für das Enteignungsverfahren, so daß ein besonderes enteignungsrechtliches Planfeststellungsverfahren entfällt. Das Verwaltungsverfahren des Bundesbaugesetzes ist einaktig. Über die Zulässigkeit der Enteignung und die Entschädigung wird in einem Beschluß entschieden. Gegen den Enteignungsbeschluß ist im Gegensatz zu dem sonstigen Enteignungsrecht nur der einspurige Rechtsweg zulässig. Während sonst die Zulässigkeit der Enteignung vor dem Verwaltungsgericht und die Festsetzung der Entschädigung vor den Zivilgerichten angegriffen werden muß — in getrennten Verfahren — ist nach dem Bundesbaugesetz die Entscheidung über beide Fragen in einem Rechtzug vor den Kammern für Baulandsachen zusammengefaßt.

#### § 108 Abs. 3:

Werden von einer Enteignung für ein zusammenhängendes Bauvorhaben mehrere Grundstücke betroffen, so sind die Verfahren, die diese Grundstücke betreffen, miteinander zu verbinden.

Für die Verfahrensregelung ist eine auch versorgungswirtschaftlich bedeutsame Sonderregelung dahin erreicht worden, daß Enteignungsverfahren, die mehrere einzelne Grundstücke betreffen, miteinander zu verbinden sind.

Ferner bringen die Entschädigungsbestimmungen des Bundesbaugesetzes einige bemerkenswerte Neuerungen gegenüber dem bisherigen Enteignungsrecht. Um spekulativen Preistreibereien während des Enteignungsverfahrens vorzubeugen, wird nämlich die Entschädigungshöhe gestoppt, sobald der Enteignungsantragsteller dem Eigentümer ein angemessenes Angebot unterbreitet hat (§ 105). Ferner bringt das Bundesbaugesetz einige besondere auf die Belange der Versorgungswirtschaft

abgestellte Sonderregelungen, so über den Anspruch auf Landentschädigung und Beschaffung von Ersatzrechten, sowie den Schutz der Versorgungsflächen vor einer Inanspruchnahme als Ersatzland. Darauf ist unten im einzelnen einzugehen.

#### Zulässigkeit der Enteignung

Die Enteignung als besonders tief in die Vermögenssphäre eingreifender Hoheitsakt ist an strenge Voraussetzungen gebunden. Die grundlegende Verfassungsvorschrift, wonach eine Enteignung nur zum Wohl der Allgemeinheit zulässig ist, wird vom Bundesbaugesetz in § 87 Abs. 1 noch einmal wiederholt und in den Einzelbestimmungen präzisiert. Danach ist eine Enteignung im Einzelfalle nur zulässig, wenn

1. ein Enteignungszweck verfolgt wird, der generell und im konkreten Falle das gemeine Wohl fördert (§§ 85, 86),
2. die Erfüllung des Enteignungszweckes voraussetzt, daß der Antragsteller das Grundstück oder den sonst der Enteignung unterliegenden Gegenstand erwirbt,
3. ernsthafte Versuche, das Grundstück oder den sonstigen Enteignungsgegenstand freihändig zu erwerben oder aus verfügbarem öffentlichem Grundbesitz zur Verfügung zu stellen, gescheitert sind (§§ 87, 88),
4. gesichert ist, daß der Enteignungsbegünstigte den Enteignungszweck erfüllen wird (§§ 87, 89, 102).

#### Der Enteignungsbegünstigte

Das Bundesbaugesetz geht den überkommenen Grundsätzen des Enteignungsrechtes folgend davon aus, daß der Enteignungszweck unmittelbar, d. h. von dem Enteignungsbegünstigten selbst und alsbald vollzogen werden muß. Unter diesen Voraussetzungen kann zu Gunsten eines jeden Antragstellers enteignet werden, sei es eine Privatperson, sei es ein privatrechtliches Unternehmen, sei es eine öffentlich-rechtliche Körperschaft. Nur darauf kommt es an, ob der Enteignungsbewerber den konkreten Enteignungszweck zu erfüllen geeignet und in der Lage ist.

#### Aufschließungsenteignung

Von dem Grundsatz der Unmittelbarkeit der Rechtsüberführung macht das Bundesbaugesetz eine Ausnahme, die sich aus den speziellen Auf-

gaben des Städtebaues ergibt. In Fortführung einer bereits im Baulandbeschaffungsgesetz eingeführten Regelung läßt das Bundesbaugesetz die Enteignung auch zu, um eine in städtebaulichen Plänen vorgesehene Nutzung „vorzubereiten“. Es handelt sich um die Enteignung zur Baureifmachung. Damit soll die ökonomische Aufschließung großer Flächen ermöglicht werden. Der berufene Träger dieser Maßnahme ist die Gemeinde (§ 85 Abs. 1 Ziff. 1, § 87 Abs. 3). Die Enteignung zum Zwecke der Baureifmachung ist nur zu Gunsten der Gemeinde zulässig. Allerdings muß sie die so erworbenen Grundstücke binnen zweier Jahre nach Ablauf der von der Enteignungsbehörde festgesetzten Verwendungsfrist an Bauwillige übereignen.

#### § 87 Abs. 3:

Die Enteignung eines Grundstückes zu dem Zwecke, 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.

#### § 89 Abs. 1:

Sind Grundstücke nach § 87 Abs. 3 zur Vorbereitung der baulichen Nutzung zugunsten der Gemeinde enteignet worden, so ist die Gemeinde verpflichtet, die Grundstücke, soweit sie nicht als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen benötigt werden, binnen zwei Jahren nach Ablauf der nach § 113 Abs. 2 Nr. 3 festgesetzten Frist unter Berücksichtigung ihrer Aufwendungen, aber ohne Gewinn, an solche Nutzungswillige zu übereignen, die glaubhaft machen, daß sie die Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb angemessener Frist nutzen werden. Hierbei sind zunächst die früheren Eigentümer zu berücksichtigen.

#### Einbeziehung der versorgungswirtschaftlichen Aufschließung

Diese Flächenenteignung zur Baureifmachung ist auch versorgungswirtschaftlich von Interesse. Die Baureifmachung wird regelmäßig nicht nur die ohnehin der Gemeinde obliegende verkehrsmäßige Erschließung, sondern auch die versorgungsmäßige Aufschließung umfassen. Die damit der Gemeinde selbst oder auf Grund vertraglicher Vereinbarungen mit Fremdunternehmen entstehenden Aufwendungen darf die Gemeinde bei der Weiterveräußerung einkalkulieren. Soweit dieses geschieht, dürfen den Erwerbern (Anliegern, Abnehmern) die ihnen sonst nach dem Erschließungsbeitragsrecht oder auf Grund der Versorgungs- und Anschlußbedingungen obliegenden Anschluß- und Anliegerleistungen nicht noch einmal aufgebürdet werden.

#### Keine Reprivatisierung von Versorgungsflächen

Der Reprivatisierungspflicht durch Flächenenteignung erworbener Grundstücke unterliegen u. a. nicht die für Versorgungsflächen benötigten Grundstücke. Hier kommt es im Gegensatz zu der Regelung beim Vorkaufsrecht nur auf den Nachweis des tatsächlichen Bedarfs für versorgungs-

wirtschaftliche Zwecke an. Der förmlichen Ausweisung in Bebauungsplänen bedarf es hier nicht. In sinngemäßer Auslegung des § 89 ist die Gemeinde allerdings für verpflichtet zu erachten, Versorgungsflächen, die von einem Fremdunternehmen zur Erfüllung seiner Aufgaben benötigt werden, an dieses unter denselben privilegierten Bedingungen zu veräußern, die im übrigen für die Reprivatisierung an private Baubewerber gelten.

Die Enteignung setzt voraus, daß der Enteignungsantragsteller nicht selbst über solche Grundstücke verfügt oder sie freihändig erwerben kann, die zur Erfüllung des Enteignungszweckes geeignet sind. Für einige Gruppen von Enteignungszwecken kommen aber nur ganz bestimmte, nach ihrer örtlichen Lage festliegende Grundstücke in Betracht. Dies gilt besonders auch für die Versorgungsanlagen und -leitungen. Hier kann die Zulässigkeit der Enteignung nicht daran gemessen werden, ob das antragstellende Versorgungsunternehmen noch über andere Grundstücke verfügt, sondern es kommt allein darauf an, ob geeignete Grundstücke oder Flächen verfügbar sind. Dabei ist nicht nur auf solche Grundstücke zurückzugreifen, die im Eigentum des antragstellenden Versorgungsunternehmens stehen, sondern auch auf solche, an denen dieses ein anderes zur Nutzung ausreichendes Recht besitzt. Darüber hinaus kommen solche Grundstücke in Betracht, über die eine juristische Person verfügt, an der der Antragsteller überwiegend beteiligt ist. Das ergibt sich aus der analogen Anwendung des in § 87 Abs. 2 Ziffer 2 zum Ausdruck gebrachten Rechtsgedankens. Die Gemeinde als Antragsteller muß sich daher beispielsweise auch auf solchen Grund verweisen lassen, der einer Eigengesellschaft gehört. Unternehmensgruppen müssen sich auf den Grundbesitz der Tochterunternehmen verweisen lassen. Das gilt allerdings nicht umgekehrt. Das Tochterunternehmen braucht sich nicht auf den Grundbesitz des Stammunternehmens verweisen zu lassen. Die Begründung liegt darin, daß das Tochterunternehmen in diesem Falle weder die rechtliche noch wirtschaftliche Verfügungsmacht besitzt. Ein anderes muß natürlich dann gelten, wenn es sich um volle wirtschaftliche Identität, wie etwa bei der Eigengesellschaft und der Gemeinde handelt. Hier wird eine Eigengesellschaft sich geeigneten Grundbesitz der Gemeinde entgegenhalten lassen müssen.

### Eigener Grundbesitz als Enteignungshindernis

#### § 87 Abs. 2 Ziffer 2:

Die Enteignung zu den in § 85 Abs. 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Zwecken setzt voraus, daß

2. der Antragsteller sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb eines geeigneten Grundstücks 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, vergeblich bemüht hat...

### Ernsthafte Grunderwerbsverhandlungen als Enteignungsvoraussetzung

Der Zwangseingriff der Enteignung ist nur zulässig, wenn der Antragsteller geeignetes Gelände zu angemessenen Bedingungen freihändig nicht erwerben kann. Der Antragsteller muß sich um den Erwerb geeigneter Grundstücke ernsthaft bemühen. Er muß dabei auch Ausweichmöglichkeiten prüfen. Bestehen keine Ausweichmöglichkeiten, so braucht sich der Erwerbsversuch nur auf das allein in Betracht kommende Grundstück zu beziehen.

Nur unter angemessenen Bedingungen braucht der Antragsteller freihändigen Erwerb zu versuchen. Als angemessenen Kaufpreis muß der Bewerber den Verkehrswert, also den Preis bieten, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen ist (§ 141). Allerdings muß der Bewerber auf die berechtigten wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers Rücksicht nehmen. U.U. ist daher das Angebot von Ersatzland angezeigt.

Der Bewerber braucht sich nicht auf schleppende Verhandlungen einzulassen. Im eigenen Interesse sollte der Kaufbewerber die Verhandlungen zielbewußt führen und sein Angebot zum frühesten Zeitpunkt, zu dem ihm alle zur Beurteilung erforderlichen Tatsachen bekannt sind, konkretisieren. Zum Zwecke der Beweissicherung sowohl für die Zulässigkeitsvoraussetzungen als auch für den Entschädigungsstop (nach § 95) erscheint es unbedingt geboten, das „letzte“ Angebot schriftlich zu fixieren und seinen Zugang nachweisbar zu machen.

### Erleichterungen bei der Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen

#### § 88:

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 an Stelle des § 87 Abs. 2 der Nachweis, daß die Gemeinde sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb dieses Grundstücks zu angemessenen Bedingungen vergeblich bemüht hat.

Können für die Durchführung von Versorgungsaufgaben zwingende städtebauliche Gründe geltend gemacht werden, so vereinfachen sich einige Enteignungsvoraussetzungen. Die Bemühungen um den freihändigen Erwerb und die Verfügbarkeit eigener und fiskalischer Grundstücke brauchen sich nur auf die speziell benötigten Grundstücke zu erstrecken. Das soll nach der Vorschrift des § 88 nur dann gelten, wenn die Gemeinde selbst die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen beantragt. Sinngemäß muß dasselbe aber auch gelten, wenn ein Versorgungsunternehmen die Enteignung solcher Grundstücke oder die zwangsweise Beschaffung für solche Leitungsführungsrechte beantragt, für die nach Abschluß der städtebaulichen Planung Ausweichmöglichkeiten nicht mehr bestehen.

## Gegenstand der Enteignung

§ 86:

(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 Teiles vorgesehen ist, Rechtsverhältnisse begründet werden, die Rechte der in Nummer 3 bezeichneten Art gewähren;
5. die Änderung oder Beseitigung vorhandener baulicher Anlagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes angeordnet werden.

(2) Auf das Zubehör eines Grundstücks sowie auf Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zwecke 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 sinngemäß anzuwenden.

## Umfang der Enteignung

§ 92 Abs. 1, 2, 4 u. 5:

(1) Ein Grundstück darf nur in dem Umfange enteignet werden, in dem dies zur Verwirklichung des Enteignungszweckes erforderlich ist. Reicht eine Belastung des Grundstücks mit einem Recht zur Verwirklichung des Enteignungszweckes aus, so ist die Enteignung hierauf zu beschränken.

(2) Soll ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet werden, so kann der Eigentümer an Stelle 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.

(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.

Während der klassischen Enteignung nur das Eigentum und beschränkt dingliche Rechte an Grundstücken unterlagen, läßt die städtebauliche Enteignung des Bundesbaugesetzes alle Rechtseingriffe zu, die der konkrete Enteignungszweck erfordert. Neben dem Eigentum und den beschränkt dinglichen Rechten können auch obligatorische Rechte entzogen, beschränkt, ggf. auch begründet werden. Die zuletzt genannte Möglichkeit ist von besonderer Bedeutung innerhalb der Entschädigungsregelung und kommt hier durchaus auch versorgungswirtschaftlichen Belangen entgegen, wenn zB. zum Ersatz für entzogene Rechte an geeigneten anderen Grundstücken neue Rechte gleicher Art begründet werden (vgl. § 91 i. Vbdg. m. § 97 Abs. 2).

Die Enteignung ist stets auf das Maß zu beschränken, das zur Zweckerfüllung ausreicht. Das gilt sowohl in rechtlicher als auch in räumlicher Hinsicht. Die Vollenteignung soll nur stattfinden, wenn der Enteignungszweck die Entziehung und Übertragung des Eigentums erfordert. Reicht ein beschränkt dingliches oder ein obligatorisches Recht aus, so soll die Enteignung darauf beschränkt werden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden grundsätzlich nur als beschränkt dingliche Rechte begründet werden. Bei Flächen für Versorgungsanlagen (Versorgungsflächen in technischem Sinne) wird allerdings stets die Vollenteignung und Überführung in das Eigentum des Versorgungsunternehmens nötig sein. Auf den rechtlichen Umfang der Enteignung kann der Betroffene in gewissem Maße einwirken. Ist ein Erbbaurecht beantragt, so kann der Betroffene den Übergang zur Vollenteignung in jedem Falle beanspruchen, da die Erbbaurechtsbegründung eine so starke Beschränkung des Eigentums darstellt, daß der Eigentümer diesen Eingriff nicht hinzunehmen braucht. Ist dagegen ein anderes beschränkt dingliches Recht beantragt, so kann der Eigentümer

den Übergang zur Vollenteignung nur mit der Begründung beanspruchen, daß die beantragte Rechtsform für ihn unbillig sei. Dieser Bestimmung kann bei der enteignungsrechtlichen Beschaffung von Leitungsführungsrechten praktische Bedeutung zukommen. Wenn grundsätzlich die Belastung mit einem beschränkt dinglichen Recht auch für den Eigentümer nicht unbillig ist, so sind doch Fälle denkbar, in denen zB. bei kleinen Grundstücken durch die Leitungsführungsrechte einschl. der Schutzstreifen die bauliche oder sonstige wirtschaftliche Nutzbarkeit so weit herabgesetzt wird, daß es für den Eigentümer unbillig wäre, unter diesen Voraussetzungen das Eigentum zu behalten.

Ähnliche Gesichtspunkte gelten auch für die Bestimmung des räumlichen Umfangs der Enteignung. Grundsätzlich ist die Enteignung auf die Flächen zu beschränken, die für die Verwirklichung der Enteignungszwecke benötigt werden. Verbleibt aber dem Eigentümer ein Restbesitz, der nach Durchführung der Enteignung nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist, so kann der Eigentümer die Ausdehnung auf die gesamte Grundstücksfläche verlangen. Dieser Vorschrift dürfte im Bereich der versorgungswirtschaftlichen Enteignung nur bei Versorgungsflächen Bedeutung zukommen. Bei der Begründung von Leitungsrechten ist der räumliche Ausdehnungsanspruch kaum gerechtfertigt.

Bei der Ersatzlandenteignung sind bestimmte Grundstücke von der Enteignung ausgenommen, für die Hauptenteignung selbst besteht eine vergleichbare Vorschrift nicht. Dennoch gibt es auch hier einen Kreis von Grundstücken, die der Enteignung nicht zugänglich sind. Die Entscheidung im konkreten Falle ergibt sich aus einer Abwägung der mit der Enteignung angestrebten Ziele gegenüber den vom gegenwärtigen Eigentümer mit dem Grundstück verfolgten Zwecken. So kann ein bereits für Versorgungszwecke benutztes oder dafür vorgesehenes Grundstück nicht zu Gunsten anderer enteignet werden. Das gilt nicht nur, wenn die Versorgungsfläche im Bebauungsplan festgesetzt ist. Dann ergibt sich die Unzulässigkeit der Enteignung zu Gunsten eines anderen Zwecks aus dem Bebauungsplan selbst. Ein gleichwertiger Schutz muß aber auch außerhalb von Bebauungsplänen bestehen. Davon unberührt bleibt das Recht der Gemeinde, Widmungsänderungen u. U. mit Entschädigungsfolge im Bebauungsplan festzusetzen.

§ 92 Abs. 3:

(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 Umfange baulich oder wirtschaftlich genutzt werden kann.

## Von der Enteignung ausgenommene Grundstücke

Zum Vergleich:

§ 90 Abs. 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 Betriebes 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 Körpererhaltung oder den Aufgaben der Kirchen und anderer Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts sowie deren Einrichtungen dienen oder zu dienen bestimmt sind.

Zum Vergleich:

§ 25 Abs. 1 Satz 2 u. 3:

Das Vorkaufsrecht darf auch bei Vorliegen der Voraussetzung des § 24 Abs. 2 nur ausübt werden, wenn anzunehmen ist, daß der Käufer das Grundstück nicht binnen einer Frist von drei Jahren entsprechend den bestehenden oder den beabsichtigten baurechtlichen Festsetzungen nutzen wird. Die Frist beginnt in dem Zeitpunkt, in dem die Gemeinde die Mitteilung von dem Kaufvertrag empfangen hat; ist ein Bebauungsplan noch nicht aufgestellt, beginnt die Frist nicht vor dem Zeitpunkt, in dem ein bauliches Vorhaben zulässig ist (§ 33).

Verwendungspflicht und Rückenteignung

§ 102 Abs. 1, 2 u. 5:

Die Enteignung zu den in § 85 Abs. 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Zwecken setzt voraus, daß

3. er glaubhaft macht, daß das Grundstück innerhalb angemessener Frist zu dem vorgesehenen Zwecke verwendet wird.

§ 102

(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, § 114) zu dem Enteignungszweck verwendet oder den Enteignungszweck vor Ablauf der Frist aufgegeben hat oder

2. die Gemeinde ihre Verpflichtung zur Übereignung 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 Zwecke verwenden wird.

(5) Der frühere Inhaber eines Rechtes, 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 sinngemäß.

Aus dem Rechtsgedanken der Interessenabwägung ergibt sich die Entscheidung über das sog. Abwendungsrecht des Eigentümers. Dieses noch im Baulandbeschaffungsgesetz ausdrücklich geregelte Institut ist vom Bundesbaugesetz nicht übernommen worden, besteht aber gleichwohl noch. Danach ist die Enteignung dann ausgeschlossen, wenn der Eigentümer selbst sein Grundstück zu dem Zwecke nutzen will und kann, zu dem die Enteignung betrieben wird. Wenn der Enteignungsantragsteller und der Eigentümer zulässigerweise denselben Zweck anstreben, soll der Eigentümer den Vortritt behalten. Hier gilt dasselbe, wie — oben — zum Vorkaufsrecht ausgeführt.

Wird die Enteignung für Versorgungszwecke beantragt, so kann das Abwendungsrecht eines privaten Eigentümers nicht zum Zuge kommen, weil er nicht in der Lage ist, das Grundstück seiner baurechtlichen Festsetzung entsprechend zu nutzen.

Durch Enteignung erworbene Grundstücke müssen für den Enteignungszweck verwandt werden. Daß der Bewerber diese Verpflichtung erfüllen kann, muß er bei der Antragstellung glaubhaft machen. Innerhalb des Enteignungsbeschlusses bestimmt die Enteignungsbehörde die Frist, binnen deren der Enteignungszweck erfüllt werden muß.

Bei der Entscheidung über die Enteignung wird vorausgesetzt, daß der mit ihr angestrebte Zweck auch tatsächlich realisiert wird. Erweist sich diese Erwartung als unzutreffend, so stellt sich der Zwangseingriff nachträglich als ungerechtfertigt heraus. Unter bestimmten Voraussetzungen sieht daher das Bundesbaugesetz die Rückenteignung vor, die auf Antrag des von der Enteignung Betroffenen durchgeführt wird.

Enteignungsentschädigung

§ 93 Abs. 2:

Die Entschädigung wird gewährt

1. für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust
2. für andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile.

§ 94 Abs. 1:

Entschädigung kann verlangen, wer in seinem Recht durch die Enteignung beeinträchtigt wird und dadurch einen Vermögensnachteil erleidet.

§ 95:

(1) Die Entschädigung für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust bemißt sich nach dem Verkehrswert (§ 141) des zu enteignenden Grundstücks oder sonstigen Gegenstandes 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. Wertänderungen, die infolge der bevorstehenden Enteignung eingetreten sind;
2. 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 Nr. 2, § 88) hätte annehmen können, es sei denn, daß der Eigentümer Kapital oder Arbeit für sie aufgewendet hat;
3. wertsteigernde Veränderungen, die während einer Veränderungssperre ohne Genehmigung der Baugenehmigungsbehörde vorgenommen worden sind;
4. wertsteigernde Veränderungen, die nach Einleitung des Enteignungsverfahrens ohne behördliche Anordnung oder Zustimmung der Enteignungsbehörde vorgenommen worden sind.

(3) Für bauliche Anlagen, deren Abbruch jederzeit auf Grund 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.

Der von der Enteignung Begünstigte hat den Betroffenen schadlos zu halten und ihm Entschädigung für den Wert des entzogenen Rechtes sowie für andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile zu gewähren. Grundsätzliche Voraussetzung des Entschädigungsanspruches ist, daß der Betroffene durch die Enteignung in seinem Recht beeinträchtigt wird und dadurch einen Vermögensnachteil erleidet.

Die Entschädigungshöhe bestimmt sich grundsätzlich nach dem Verkehrswert, und zwar im Zeitpunkt des Enteignungsbeschlusses.

Bemerkenswert ist der in § 95 Abs. 2 Ziffer 2 unternommene Versuch, der Bodenspekulation im Rahmen der Enteignung entgegenzutreten. Danach wird die Entschädigung auf den Preis gestopt, der dem ersten angemessenen Angebot des Antragstellers entspricht. Diese Bestimmung kann besonders dann zum Tragen kommen, wenn der Grundeigentümer durch lange hinausgezögerte Verhandlungen und mit Hilfe von Konkurrenzangeboten höhere Forderungen zu realisieren trachtet und damit tatsächlich eine Anhebung des Verkehrswertes bewirkt.

## Entschädigungsarten

### § 99 Abs. 1 u. 2:

(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.

### § 100 Abs. 1 Satz 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.

### § 101 Abs. 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 Wohnungseigentum, Teileigentum, Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht an diesem oder einem anderen Grundstück des Enteignungsbegünstigten 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. 4 entsprechend.

## Entschädigung in Land

### § 100 Abs. 1 u. Abs. 3:

(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

Das Bundesbaugesetz läßt alle Entschädigungsarten zu, denen eine praktische Bedeutung zuzumessen ist. Die in einer Summe zu zahlende Geldentschädigung bildet den Regelfall. Entschädigung in Ersatzland oder durch Begründung gleichartiger Rechte kann gewährt werden. In bestimmten Fällen besteht Rechtsanspruch auf eine derartige Sachwertentschädigung.

Der Rechtsanspruch, in Land entschädigt zu werden, wird in manchen Fällen auch Versorgungsunternehmen zustehen. Voraussetzung ist, daß der von der Enteignung Betroffene zur Sicherung seiner Erwerbstätigkeit oder zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben auf Ersatzland angewiesen ist. Privatrechtliche Versorgungsunternehmen können sich auf die Sicherung der Erwerbstätigkeit, alle Versorgungsunternehmen

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.

(3) Die Entschädigung kann auf Antrag 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.

## Die Ersatzlandenteignung

### § 90 Abs. 1:

Die Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land (Ersatzland) ist zulässig, wenn

1. die Entschädigung eines Eigentümers gemäß § 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 und

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.

auf die Notwendigkeit der Erfüllung ihnen wesensgemäß obliegender Aufgaben berufen. Als von der Enteignung Betroffene müssen sie nachweisen, daß sie an Stelle des entzogenen Geländes anderes Gelände benötigen. Der Ersatzlandanspruch setzt weiter voraus, daß der von der Enteignung zu Begünstigte selbst geeignetes Ersatzland besitzt, freihändig beschaffen kann oder daß es im Wege der Ersatzlandenteignung beschafft werden kann.

Das Motiv dieser Hilfsenteignung liegt darin, das für Entschädigungszwecke benötigte Land in den Fällen zwangsweise zu beschaffen, in denen dem von der Enteignung Betroffenen ein Anspruch auf Ersatzland zusteht. Die Ersatzlandenteignung ist an zum Teil strengere Voraussetzungen geknüpft als die Hauptenteignung.

#### § 90 Abs. 4:

Die Enteignung zum Zwecke der Entschädigung eines Eigentümers, dessen Grundstück zur Beschaffung von Ersatzland enteignet wird, ist unzulässig.

#### § 90 Abs. 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 Betriebes 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 Körpererhaltung oder den Aufgaben der Kirchen und anderer Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts sowie deren Einrichtungen dienen oder zu dienen bestimmt sind.

#### Naturalentschädigung für Nebenrechte

##### § 97 Abs. 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.

##### § 112 Abs. 2 Ziff. 1 u. 2:

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.

##### § 97 Abs. 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

Bei der Ersatzlandenteignung ist die sogenannte Kettenenteignung ausgeschlossen. Daher sind vor der Inanspruchnahme als Ersatzland Grundstücke bestimmter Arten geschützt, auf die der Eigentümer wegen seiner Berufs- oder Erwerbstätigkeit angewiesen ist oder die einer spezifisch öffentlichen oder gemeinnützigen Zweckbestimmung unterliegen. Auf diesen Schutz kann sich auch die Versorgungswirtschaft berufen, wenn das Versorgungsunternehmen auf das zu enteignende Grundstück angewiesen ist und ihm im Falle der Enteignung die Aufgabenerfüllung erschwert oder ihm im Interesse der Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des Betriebes die Abgabe nicht zuzumuten wäre. Darüber hinaus zählen versorgungswirtschaftliche Grundstücke zu denen, die „unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen“.

Als Nebenberechtigte werden diejenigen Personen bezeichnet, denen beschränkt dingliche oder obligatorische Besitz- und Nutzungsrechte an dem enteigneten Grundstück zustehen. Als Ausnahme von dem Grundsatz lastenfreien Übergangs können derartige Rechte nach der Übereignung ganz oder teilweise aufrechterhalten werden, wenn das mit dem Enteignungszweck vereinbar ist. Dann bedarf es einer Entschädigung des Nebenberechtigten nicht.

Solche Nebenrechte, die an dem ursprünglichen Grundstück nicht aufrechterhalten werden, können mit Zustimmung der Berechtigten auf das Ersatzland oder auf ein anderes Grundstück des Enteignungsbegünstigten übertragen werden. In bestimmten speziell auf die Versorgungswirtschaft abgestellten Fällen begründet das Gesetz einen Rechtsanspruch auf Verschaffung von Ersatzrechten. Dies gilt für solche dinglichen und persönlichen Rechte, die einem Träger der öffentlichen Versorgung mit Gas, Elektrizität, Wärme oder Wasser zustehen, sofern dieser auf die Rechte zur Erfüllung seiner wesensgemäßen Aufgaben angewiesen ist. Die Ersatzrechte können dabei nicht nur auf Grundstücke des Enteignungsbegünstigten, sondern auch auf andere Grundstücke übertragen werden. Neben dieser Naturalentschädigung besteht

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 Zwecke 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.

#### Die Ersatzrechtsenteignung

##### § 91:

Die Enteignung zu dem Zwecke, durch Enteignung entzogene Rechte durch neue Rechte zu ersetzen, ist nur zulässig, soweit der Ersatz in den Vorschriften des Zweiten Abschnittes 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 sinngemäß.

#### Gesonderte Geldentschädigung für Nebenrechte

##### § 97 Abs. 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.

##### § 97 Abs. 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 Wertes ihres Rechtes 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.

hier meist noch der Anspruch auf Erstattung des Aufwands für die Leitungsneuerlegung.

Der Rechtsanspruch auf Ersatzrechtsbegründung muß vor Beginn der mündlichen Verhandlungen schriftlich oder zur Niederschrift der Enteignungsbehörde gestellt werden.

Wenn ein Ersatzrecht in passender Form nur an einem anderen Grundstück bestellt werden kann, bedarf es eines enteignungsähnlichen Verfahrens. Es ist dem der Ersatzlandenteignung nachgebildet und ist im Rahmen des geschlossenen Enteignungsverfahrens durchzuführen.

Bestimmte Nebenrechte, in Sonderheit diejenigen, die zum Grundstücksbesitz oder zu einer bestimmten Grundstücksnutzung berechtigen, sind gesondert zu entschädigen, wenn sie aufrechterhalten oder ersatzweise neu begründet werden können. Dazu gehören auch die Dienstbarkeiten. Daher besteht ein gesonderter Entschädigungsanspruch, wenn dinglich gesicherte Leitungsrechte aufgehoben werden. Auch für obligatorische Leitungsrechte muß u. U. gesonderte Entschädigung gewährt werden; denn § 97 Abs. 3 Nr. 3 sieht auch — unter den oben dargestellten Voraussetzungen — die gesonderte Entschädigung für persönliche Rechte vor, die den Verpflichteten in der Nutzung des Grundstücks beschränken.

Die letzte Gruppe der Nebenrechte schließlich wird nicht gesondert, sondern i. d. R. aus der Hauptentschädigung entschädigt. Das gilt insbesondere für Hypotheken und Grundschulden.

## Entschädigung für andere Vermögensnachteile

§ 96:

(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 Aufwandes, 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 Grundstücksteiles oder eines Teiles eines räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängenden Grundbesitzes bei dem anderen Teil oder durch Enteignung des Rechtes 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. 2 anzuwenden.

## Enteignungsverfahren

§ 105:

Der Enteignungsantrag ist bei der Gemeinde, in deren Gemarkung das zu enteignende Grundstück liegt, einzureichen. Die Gemeinde legt ihn mit ihrer Stellungnahme binnen einem Monat der Enteignungsbehörde vor.

§ 104 Abs. 1:

Die Enteignung wird von der höheren Verwaltungsbehörde durchgeführt (Enteignungsbehörde).

Neben der Entschädigung für den Rechtsverlust kann dem Betroffenen ein Anspruch auf Entschädigung wegen anderer Vermögensnachteile zustehen. Alle drei in § 96 beispielhaft aufgeführten Fälle können für die Versorgungswirtschaft Bedeutung erlangen, und zwar sowohl insoweit, als die Versorgungsunternehmen von einer Enteignung betroffen werden, als auch insofern, als sie Entschädigung zu leisten haben.

Als von der Enteignung Betroffene haben die Versorgungsunternehmen, soweit die Voraussetzungen gegeben sind, nach Ziffer 1 Anspruch auf Ersatz des vorübergehenden oder dauernden Verlustes, den das Unternehmen in seiner Erwerbstätigkeit oder in Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben erleidet. Diese Entschädigung ist jedoch auf den Betrag begrenzt, der erforderlich ist, um ein anderes Grundstück in gleicher Weise wie das enteignete zu nutzen. Das kann bei der Verlegung von Versorgungsanlagen und -leitungen praktische Bedeutung gewinnen. In diesem Falle kommen allerdings nach Ziffer 3 noch die notwendigen Aufwendungen für die reinen Umlegungskosten hinzu. Für diese gilt die genannte Obergrenze nicht.

Die Enteignung erfolgt nur auf Antrag. Ein Rechtsanspruch auf Enteignung besteht in keinem Falle, auch dann nicht, wenn eine bestimmte Fläche für einen bestimmten Bedarfsträger festgesetzt ist. Allerdings kann die Ablehnung des Enteignungsantrages mit Erfolg gerichtlich angefochten werden, wenn die Ablehnung auf einen Ermessensmißbrauch zurückzuführen wäre.

Der Enteignungsantrag ist bei der Gemeinde einzureichen. Binnen eines Monats muß die Gemeinde den Enteignungsantrag mit ihrer (städtebaulichen und sonstigen) Stellungnahme der Enteignungsbehörde vorlegen. Enteignungsbehörde ist die höhere Verwaltungsbehörde, in Ländern mit staatlicher Mittelinstanz der Regierungspräsident, in den übrigen Ländern die Ministerialinstanz.

Der Enteignungsantrag soll enthalten bzw. bezeichnen:

- a) das Grundstück, dessen Enteignung begehrt wird, möglichst in grundbuch- und katastermäßiger Bezeichnung;
- b) den Enteignungszweck, zu dessen Verwirklichung der Antragsteller das Grundstück begehrt, ggf. mit Angaben über die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des Vorhabens;
- c) die Glaubhaftmachung, daß der Antragsteller den Enteignungszweck tatsächlich erfüllen kann;
- d) den Zeitraum, binnen dessen das Vorhaben verwirklicht werden kann;
- e) die Erklärung, daß der Antragsteller über eigene, geeignete Grundstücke nicht verfügt;
- f) die Behauptung, daß die Bereitstellung öffentlichen Grundbesitzes nicht möglich ist;
- g) den Nachweis, daß der Antragsteller sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb des betreffenden und u. U. anderer geeigneter Grundstücke bemüht hat;
- h) die Rechte, Eigentum oder beschränkt dingliche Rechte, deren Erwerb der Antragsteller an dem Grundstück begehrt.

Sofern die Enteignung für industrielle Anlagen beantragt wird, bedarf die Einleitung des Enteignungsverfahrens der Zustimmung der Obersten Landesbehörde. Diese Bestimmung könnte u. U. auch auf Elektrizitäts- und Gaserzeugungsanlagen Anwendung finden. Offenbar hat das Gesetz aber hier an einen anderen Bewerberkreis gedacht. Auf Versorgungsflächen, die im Bebauungsplan als solche förmlich festgesetzt sind, wird § 106 nicht anzuwenden sein.

## Die Zustimmung der obersten Landesbehörde

§ 106 Abs. 1:

Wird die Enteignung eines Grundstücks für industrielle Anlagen beantragt, so bedarf die Einleitung des Enteignungsverfahrens der Zustimmung der Obersten Landesbehörde. Diese hat bei ihrer Entscheidung insbesondere die Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

## Beteiligte

§ 107:

(1) In dem Enteignungsverfahren sind Beteiligte

1. der Antragsteller,
2. der Eigentümer und diejenigen, für welche 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 Rechtes an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, eines Anspruches mit dem Recht auf Befriedigung aus dem

Die „Beteiligten“ haben das Recht, in allen Verfahrensstadien Anträge zur Wahrung ihrer Interessen zu stellen und die Entscheidung der Enteignungsbehörde gerichtlich anzufechten. Die aus dem Grundbuch ersichtlichen Beteiligten brauchen, um diese Stellung zu erlangen, keine besonderen Schritte zu unternehmen. Daher sind Versorgungsunternehmen, deren Leitungsrechte dinglich gesichert sind, ohne weiteres Verfahrensbeteiligte. Dagegen werden obligatorisch Berechtigte erst von dem Zeitpunkt an Beteiligte, in dem sie ihre Rechte bei der Enteignungsbehörde anmelden. Das gilt zB. für Duldungsansprüche auf Grund von



Grundstück oder eines persönlichen Rechtes, 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 Ersatzlandes,
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 beteiligt, in dem die Anmeldung ihres Rechtes 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 Rechtes zu setzen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist ist er bis zur Glaubhaftmachung seines Rechtes 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.

### Vorzeitige Besitzeinweisung

§ 116 Abs. 1 S. 1 u. 2:

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.

§ 116 Abs. 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.

Abschn. III 3 AVB. Eine Verpflichtung der Gemeinde oder der Enteignungsbehörde, die obligatorisch Berechtigten über die Einleitung des Enteignungsverfahrens zu unterrichten, besteht nicht. Nach § 109 sind zur mündlichen Verhandlung nur diejenigen Beteiligten zu laden, die aus dem Grundbuch ersichtlich sind. Um auch die übrigen Beteiligten auf das Verfahren aufmerksam zu machen, ist eine öffentliche Bekanntmachung der Einleitung des Enteignungsverfahrens unter Angabe des betroffenen Grundstückes vorgeschrieben. Bei Versorgungsunternehmen, die ihren Verwaltungssitz außerhalb des Gemeindegebietes haben, bietet diese öffentliche Bekanntmachung eine nur relativ geringe Sicherheit der tatsächlichen Information. Daher dürfte es sich empfehlen, entsprechende Vereinbarungen mit der Gemeinde oder der Enteignungsbehörde zu treffen. Die Anzahl der eingeleiteten Enteignungsverfahren ist im allgemeinen so gering, daß eine Benachrichtigung aller in dem betreffenden Raum tätigen Versorgungsunternehmen möglich ist und im Vereinbarungswege erreicht werden sollte.

Grundsätzlich darf die Enteignung nur vollzogen werden, wenn die Enteignungsentscheidung rechtskräftig geworden, die Entschädigung gezahlt oder zulässigerweise hinterlegt worden ist. Zur Klarstellung der Rechtslage wird unter diesen Voraussetzungen eine besondere Ausführungsanordnung erlassen.

Ist die sofortige Ausführung des Enteignungsvorhabens aus Gründen des allgemeinen Wohls dringend geboten, so kann der Enteignungsbewerber auch schon vor der Rechtskraft des Enteignungsbeschlusses in den Besitz eingewiesen werden. Von dieser Möglichkeit wird bei Enteignungen für die Errichtung von Versorgungsanlagen Gebrauch gemacht werden können. Formale Voraussetzung der vorzeitigen Besitzeinweisung ist eine mündliche Verhandlung. Die Enteignungsbehörde kann die vorzeitige Besitzeinweisung von einer Sicherheitsleistung und von anderen Bedingungen abhängig machen.

§ 16

Hat ein Berechtigter 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:

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.

### Im Enteignungsverfahren zu wählende Fristen und Termine

§ 107 Abs. 2 letzter Satz:

§ 109 Abs. 1 letzter Satz:

§ 100 Abs. 6:

§ 100 Abs. 5 u. 6:

§ 101 Abs. 2:

§ 157 Abs. 2:

Auch die vorzeitige Besitzeinweisung kann selbstständig durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden. Ist ein derartiger Antrag gestellt, so kann der zwangsweise Vollzug der Besitzeinweisung nur mit Zustimmung des zuständigen Gerichtes erfolgen.

Neben dem Beschleunigungs-Institut der vorzeitigen Besitzeinweisung besteht nach dem Bundesbaugesetz die Möglichkeit der vorzeitigen Ausführungsanordnung. Diese ist zulässig, wenn die Parteien nur noch über die Höhe der Geldentschädigung streiten.

Innerhalb des Enteignungsverfahrens können bestimmte Rechte nur unter Wahrung gesetzlicher Fristen oder Termine geltend gemacht werden.

1. Die Anmeldung obligatorischer Rechte mit der Wirkung, daß der Rechtsinhaber die Beteiligtenstellung erlangt, kann nur bis zum Ende der letzten mündlichen Verhandlung vor der Enteignungsbehörde erfolgen.
2. Die Ladungsfrist zur mündlichen Verhandlung beträgt einen Monat.
3. Der Antrag auf Landentschädigung muß vor Beginn der mündlichen Verhandlung gestellt sein.
4. Der Antrag auf Begründung von Ersatzrechten muß bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung gestellt sein.
5. Der Antrag auf Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte muß bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung gestellt sein.
6. Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung ist binnen eines Monats seit der Zustellung der Entscheidung der Enteignungsbehörde zu stellen.

Nach ursprünglich weitergehenden Absichten der Regierungsvorlage, die Erschließung auch materiell-rechtlich zu regeln, dazu auch bestimmte Planarten einzuführen, hat sich der Gesetzgeber hier auf wenige rudimentäre Bestimmungen und auf eine Rahmenregelung für das Erschließungsbeitragsrecht beschränkt.

Der Begriff der Erschließung wird in den einzelnen Bestimmungen des Bundesbaugesetzes unterschiedlich verwandt (vgl. dazu die Ausführungen oben zum Stichwort „Begriff der Erschließung“).

## Erschließungslast

### § 123:

(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.

Zu den wenigen aus der Regierungsvorlage in das Gesetz übernommenen materiellen Vorschriften über die Erschließung gehören die des § 123, wonach die Erschließung der Gemeinde obliegt. Hier kann nach der Anlage der Bestimmungen nur ein erweiterter Erschließungsbegriff gemeint sein. Brügelmann meint in Einführung II vor Abschn. VI, daß unter den Begriff der Erschließung die Gesamtheit der Maßnahmen falle, die erforderlich sind, „um die Grundstücke im Gemeindebereich, die baulich oder gewerblich genutzt werden sollen, für diese Nutzung geeignet zu machen, d. h. sie an das örtliche Verkehrs- und Versorgungsnetz anzuschließen“. Zur Erschließung gehört danach die Herstellung der örtlichen Verkehrsanlagen und der öffentlichen örtlichen Grünanlagen sowie der Anlagen für die Versorgung der Grundstücke mit Wasser, Elektrizität, Gas und Wärme und für die Beseitigung der Abwässer und festen Abfallstoffe.

Zu dem Begriff der Erschließung nach dem Bundesbaugesetz, soweit es sich um den weiteren Begriff handelt, gehört auch die Herstellung der Anlagen für die öffentliche Energieversorgung. Dem stehen auch nicht die Bestimmungen des § 123 Abs. 4 u. 5 entgegen, die einen Rechtsanspruch auf Erschließung ausschließen und die Unterhaltung der Erschließungsanlagen landesrechtlichen Vorschriften unterstellen. Die bundesbaugesetzlichen Bestimmungen für die Erschließung gelten nur, „soweit sie nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt“. Soweit es sich um den Anspruch auf Energieversorgung handelt, geht das Energiewirtschaftsgesetz als Spezialgesetz dem Bundesbaugesetz vor. § 123 Abs. 4 will danach nicht die Verpflichtung der Energieversorgungsunternehmen zur Übernahme der Energieversorgung in ihren Gebieten aufheben.

Dagegen greift der Ausschluß des Rechtsanspruchs auf Erschließung in allen übrigen nicht sondergesetzlich geregelten Bereichen durch, so insbesondere bei der Herstellung des örtlichen Verkehrsnetzes. In Bezug darauf besagt aber § 123 Abs. 4 nur, daß der einzelne Staatsbürger den Anspruch auf Herstellung der Erschließungsanlagen nicht geltend machen kann. Unberührt davon bleibt die objektive Verpflichtung der Gemeinde, die Erschließungsanlagen nach den jeweiligen örtlichen Bedürfnissen herzustellen. Diese Verpflichtung kann nötigenfalls im Wege der Kommunalaufsicht durchgesetzt werden.

## Anbringung von Straßenbeleuchtungsanlagen

### § 126 Abs. 1:

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung und

2. Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen

auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen.

Unter den wenigen aus der Regierungsvorlage übernommenen materiellen Vorschriften über die Erschließung ist die Spezialvorschrift über die Duldung von Straßenbeleuchtungsanlagen und Erschließungskennzeichen versorgungswirtschaftlich von Belang.

Diese Bestimmung verpflichtet den Eigentümer, das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für die Straßenbeleuchtung zu dulden. Die Duldungspflicht erstreckt sich auch auf notwendige Unterhaltungs-, Kontroll- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Wem die Straßenbeleuchtung obliegt, ist für die Anwendung dieser Vorschrift ohne Bedeutung. Sie kommt daher nicht nur der Gemeinde und ihren Eigenbetrieben, sondern auch privatrechtlichen Versorgungsunternehmen uneingeschränkt zugute. Da es sich um eine öffentlich-rechtliche Duldungspflicht handelt, kann sie im Wege des Verwaltungszwanges durchgesetzt werden. Das ist, wenn die Gemeinde selbst Träger der Straßenbeleuchtung ist, unproblematisch. Privatrechtlich verfaßten Versorgungsunternehmen steht aber die Ausübung des Verwaltungszwanges nicht zu. Wer in diesem Falle zuständig ist, regelt das Bundesbaugesetz nicht ausdrücklich. Die Zuständigkeit der Gemeinde ist aber daraus zu schließen, daß ihr in § 123 die Aufgabe der Erschließung zugewiesen ist, soweit sie nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt oder durch Vertrag auf einen Dritten übertragen worden ist. Öffentlich-rechtliche Befugnisse können nicht auf privatrechtlich verfaßte Träger übertragen werden. Die nicht übertragbaren Befugnisse verbleiben daher auch bei vertraglicher oder sonstiger Aufgabenübertragung bei der Gemeinde. Daher ist, auch

wenn die Straßenbeleuchtung einem anderen privatwirtschaftlichen Versorgungsunternehmen übertragen ist, die Gemeinde für die zwangsweise Durchsetzung der Duldungspflicht verantwortlich und zuständig. Verweigert der Eigentümer die Duldung der Straßenbeleuchtungskörper, so muß sich das privatrechtliche Versorgungsunternehmen mit dem Antrag an die Gemeinde wenden, das Verwaltungszwangsverfahren einzuleiten.

Vor der Durchführung der Anbringungs-, Instandsetzungs- und Kontrollarbeiten ist der Eigentümer zu benachrichtigen. Diese Verpflichtung trifft den jeweiligen Träger der Straßenbeleuchtung. Da es sich nicht um eine hoheitliche Aufgabe handelt, braucht, wenn ein privatwirtschaftliches Unternehmen die Straßenbeleuchtung besorgt, die Gemeinde nicht eingeschaltet zu werden.

Diese für Straßenbeleuchtungsanlagen geltende Duldungspflicht erstreckt das Bundesbaugesetz auch auf „Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen“. Was damit gemeint ist, hängt davon ab, in welchem Sinne hier der Begriff der Erschließung verwandt wird. Die eng gefaßte Legaldefinition des § 127 Abs. 2 und 4 greift hier nicht durch. Knaup-Ingenstau meinen in ihrer Anm. zu § 126, daß hier Straßenbeschilderungen und Hinweise für die Lage der Absperrschieber der Versorgungsanlagen und ähnliches gemeint seien. Dem dürfte zuzustimmen sein, weil die Bestimmung sonst ohne sachlichen Inhalt wäre; denn Hinweisschilder für Straßen, Wege, Plätze und Parkflächen brauchen in aller Regel nicht auf privaten Grundstücken angebracht zu werden. Von diesen Hinweisschildern ist nur die Anbringung der Straßennummern von Bedeutung, die aber in § 126 Abs. 3 selbständig und ausdrücklich geregelt ist. Kennzeichen und Hinweisschilder haben eine praktische Bedeutung nur für den Bereich der Versorgungsanlagen, hier vor allem bezüglich der Lage unterirdischer Versorgungsleitungen.

Die Duldung der Straßenbeleuchtungsanlagen und Erschließungskennzeichen ist von dem Eigentümer entschädigungslos zu dulden. Die Auferlegung dieser Duldungspflicht liegt im Rahmen der Eigentumsbeschränkung. Jedoch hat der Erschließungsträger solche Schäden zu beseitigen, die dem Eigentümer durch das Anbringen oder das Entfernen der Beleuchtungsanlagen und Hinweisschilder entstehen. Obgleich nicht ausdrücklich

#### § 126 Abs. 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.

bestimmt, wird diese Schadensbeseitigungspflicht auch für solche Schäden gelten, die bei Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen entstehen. Anstelle dieses auf Naturalrestitution gehenden Schadensbeseitigungsanspruches kann der Eigentümer eine angemessene Geldentschädigung verlangen. Dieses Wahlrecht steht dem Eigentümer allerdings nur solange zu, als der Erschließungsträger nicht bereits den ursprünglichen Zustand wiederhergestellt hat. Dem Wahlrecht kommt nur für den Fall Bedeutung zu, daß der Erschließungsträger mit seinen Verpflichtungen säumig ist. Der Umfang der angemessenen Entschädigung ist hier eindeutig. Geldentschädigung kann nur in der Höhe der Aufwendungen begehrt werden, die erforderlich sind, um die entstandenen Schäden zu beseitigen.

Um Auseinandersetzungen über die Ausübung des Wahlrechtes zu vermeiden, sollte der Erschließungsträger bei der Benachrichtigung über die beabsichtigten Anbringungsarbeiten die Mitteilung machen, daß Schäden sogleich beseitigt werden.

Sofern Geldentschädigung verlangt werden kann und die Beteiligten sich über deren Höhe nicht einigen, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde nach Anhörung der Beteiligten.

#### Erfassung versorgungswirtschaftlicher Aufschließungskosten

##### § 127 Abs. 1 u. 2:

(1) Die Gemeinden erheben zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag nach Maßgabe der folgenden Vorschriften.

(2) Erschließungsanlagen im Sinne dieses Abschnittes 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.

Nach der ausdrücklichen Legaldefinition des § 127 Abs. 2 darf der Erschließungsbeitrag nur für die Errichtung der örtlichen Verkehrsanlagen erhoben werden. Dem während der Gesetzesvorbereitung gelegentlich verfolgten Gedanken, über die verkehrsmäßige Erschließung hinaus auch die öffentliche Versorgung in die Regelung des Bundesbaugesetzes einzubeziehen, ist der Gesetzgeber nicht gefolgt. Aufwendungen für die versorgungsmäßige Erschließung (Strom, Gas, Wasser, Wärme) und für die Beseitigung von Abwasser können in den baurechtlichen Erschließungsbeitrag nicht einbezogen werden. Das Recht, für Anlagen dieser Art Abgaben zu erheben, bleibt unberührt. Damit sind nicht nur Abgaben im öffentlich-rechtlichen Sinne gemeint, vielmehr bleiben alle bisherigen Regelungen einschl. der vertraglichen unberührt, soweit sie den Eigentümer oder Abnehmer verpflichten, zu den Leitungs- und Anschlußkosten für die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Wärme und die Beseitigung von Abwasser beizutragen.

Die damit getroffene Regelung ist sachlich richtig. Eine Einbeziehung in den Erschließungsbeitrag

Anbringung von  
Erschließungskennzeichen

#### § 126 Abs. 3:

Der Eigentümer hat sein Grundstück mit der von der Gemeinde festgesetzten Nummer zu versehen. Im übrigen gelten die landesrechtlichen Vorschriften.

Schadloshaltung des Eigentümers

## noch: Erfassung versorgungswirtschaftlicher Aufschließungskosten

### § 127 Abs. 4:

Das Recht, Abgaben für Anlagen zu erheben, die nicht Erschließungsanlagen im Sinne dieses Abschnittes sind, bleibt unberührt. Dies gilt insbesondere für Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser.

wäre überhaupt nur insoweit möglich gewesen, als das Versorgungsverhältnis öffentlich-rechtlich geregelt und die Gemeinde als Versorgungsträger verantwortlich ist. Bei der vielgestaltigen Struktur der Versorgungswirtschaft wäre eine praktikable öffentlich-rechtliche Regelung der versorgungswirtschaftlichen Aufschließungskosten nicht zu erreichen gewesen.

Die im Bereich des Erschließungsbeitragsrechtes getroffene öffentlich-rechtliche Regelung schließt allerdings nicht aus, daß die Gemeinde als Grundeigentümer außer den Aufwendungen der verkehrsmäßigen Erschließung auch diejenigen der versorgungsmäßigen Aufschließung berechnet, sofern die Gemeinde das Baugelände selbst veräußert. Dabei macht es keinen Unterschied, ob es sich um Baugelände aus eigenem Altbesitz der Gemeinde handelt oder um solches, das durch die Ausübung des Vorkaufsrechtes oder im Wege der Flächenenteignung zum Zwecke der Baureifmachung in die Hand der Gemeinde gelangt ist. In den beiden zuletzt genannten Fällen ergibt sich lediglich die Beschränkung, daß die Gemeinde bei der Veräußerung nur die ihr entstandenen Aufwendungen berücksichtigen, aber keinen darüber hinausgehenden Gewinn erzielen darf.

Dabei ist es auch zulässig, was gelegentlich geschieht, die gesamten Erschließungs- und die versorgungswirtschaftlichen Aufschließungskosten durch einen bestimmten gleichmäßigen Aufschlag je Quadratmeter umzulegen.

## Vom Bundesbaugesetz nicht erfaßte bau- und planungsrechtliche Bereiche

Weil außerhalb der Bundeskompetenz stehend, könnte das Bundesbaugesetz das Recht der überörtlichen Planung (Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung) und das Bauordnungsrecht nicht regeln. Beide Bereiche stellen sich als unmittelbar benachbarte Sachgebiete dar, die auf das Engste mit dem Bundesbaugesetz verzahnt sind und auf dieses abgestimmt werden müssen. Das Bauordnungsrecht wird ebenso wie das Landesplanungsrecht vom Bundesbaugesetz geradezu vorausgesetzt.

### Das Bauordnungsrecht

In den Bestand des Bauordnungsrechtes wird erheblich dadurch eingegriffen, daß die bisher dem Baupolizeirecht zugehörigen planungsrechtlichen Bestandteile mit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes entweder außer Kraft treten oder nur noch nach Maßgabe der jeweiligen Überleitungs Vorschriften als örtliches oder regionales Planungsrecht weiterwirken. Es ist daher notwendig, daß die Landesgesetzgebung sich dieser Bereiche annimmt, um sie dem Bundesbaugesetz anzupassen.

Dem Bauordnungsrecht obliegt die Aufgabe, bei der Errichtung und Unterhaltung von Bauwerken die der öffentlichen Sicherheit und Ordnung drohenden Gefahren abzuwehren, unzumutbare Belästigungen zu verhindern und schließlich solche Anforderungen zu vollziehen, die nach anderen Rechtsvorschriften an bauliche Anlagen gestellt werden sollen. Der Bauaufsicht obliegt schließlich die Überwachung des Vollzugs der städtebaulichen Planung. Um trotz der Zuständigkeit der Länder auch auf dem Gebiete der Bauordnung zu einer möglichst weitgehenden inhaltlichen Angleichung zu gelangen, wurde die „Musterbauordnungskommission“ ins Leben gerufen. Als Ergebnis ihrer Arbeit liegt seit dem 1. 1. 1960 die sog. Musterbauordnung vor, die in unterschiedlichem Umfange von den inzwischen in mehreren Ländern erarbeiteten Regierungsvorlagen für die Landesbauordnungen bzw. in den bereits verabschiedeten Landesbauordnungen berücksichtigt ist.

Auch das Bauordnungsrecht enthält viele für die Versorgungswirtschaft relevante Vorschriften. Folgende Gegenstände werden dort u. a. angesprochen:

Gesichtspunkte der Erschließung, Bebaubarkeit der Grundstücke;

Unzulässigkeit von Bauvorhaben bei unwirtschaftlichen Aufwendungen für Verkehrs- und

Versorgungsanlagen und bei der Gefährdung der Wasserwirtschaft;

Erfordernis der Fertigstellung der Versorgungsanlagen bis zur Schlußabnahme der einzelnen Bauwerke;

Berücksichtigung der Verkehrs- und Abwasserbeseitigungsanlagen bei der Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlagen;

Schutz der Verkehrs- und Versorgungsanlagen während der Bauzeit;

Sicherstellung der Wasserversorgung in Bauwerken;

Anforderungen an Abwasser- und Abfallbeseitigungsanlagen;

Genehmigungspflichten und Anzeigepflichten für Masten und Freileitungen, Versorgungsanlagen, Ölbehälter, Tankanlagen und Zapfstellen;

Anzeigepflicht und Genehmigungspflicht für die Errichtung neuer Feuerstätten;

Zuständigkeitsabgrenzungen zwischen der Bauaufsicht und den Genehmigungsbehörden nach dem Energie- und dem Wasserrecht.

Da die Musterbauordnung lediglich den Charakter eines Sachverständigen-Vorschlages besitzt und die entsprechenden Gesetzgebungsberatungen in den meisten Ländern noch nicht abgeschlossen sind, wäre eine Darstellung der versorgungswirtschaftlich bedeutsamen Vorschriften der Musterbauordnung von nur geringem praktischem Wert.

#### Das Landesplanungsrecht

Um den legislatorischen Sachstandsbericht abzuschließen, sei noch auf das Landesplanungsrecht eingegangen. Bisher verfügen nur das Land Nordrhein-Westfalen (seit 1950), das Land Bayern (seit 1957) und das Land Schleswig-Holstein (seit 1961) über gesetzliche Regelungen der Landesplanung. In allen übrigen Bundesländern ist diese Materie lediglich durch administrative Vorschriften geregelt. Im Lande Nordrhein-Westfalen wird gegenwärtig eine Novellierung des Landesplanungsrechtes beraten. Auch in den übrigen Ländern werden auf dem Gebiete des Landesplanungsrechtes in naher Zukunft wichtige legislatorische Entscheidungen fallen. Das Recht der überörtlichen Planung ist für die Energiewirtschaft von ganz besonderer Bedeutung, insbesondere, was die Sicherung überörtlicher Leitungstrassen in der Auseinander-

setzung mit den verschiedenen fachlichen und örtlichen Interessen anlangt. Im Bundesbaugesetz ist die Verknüpfung zwischen der überörtlichen und der örtlichen Planung lediglich in der sehr lapidaren Bestimmung des § 1 Abs. 3 angesprochen, die vor allem hinsichtlich des praktischen Verfahrens der landesrechtlichen Konkretisierung und Ausdeutung bedarf.

Während die Landeskompetenz für die Landesplanung unbestritten ist, steht die Bundeskompetenz auf dem Gebiet der Raumordnung noch immer im Streit. Zu einer zusammenfassenden bundesrechtlichen Regelung der Raumordnung auf Bundesebene ist es daher trotz eines Ansatzes in der zweiten Legislaturperiode des Bundestages nicht gekommen. Jedoch ist im Jahre 1957 ein Verwaltungsabkommen zwischen dem Bunde und den Ländern über die Zusammenarbeit auf dem Gebiet der Raumordnung abgeschlossen worden.