Zeitschrift: Bauen + Wohnen = Construction + habitation = Building + home : internationale Zeitschrift

Herausgeber: Bauen + Wohnen

Band: 15 (1961)

Heft: 11: Schalenbau

Artikel: Das deutsche Bundesbaugesetz

Autor: Wambsganz, Ludwig

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-330918

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 04.02.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Am Neubau dieser Uhrenfabrik in Grenchen wurden die Vorhangbauelemente an der Trägerkonstruktion direkt mit GOMASTIT befestigt und verfugt.

Gomastit: ein neuartiger Fugenkitt

Heute werden in den USA etwa 80% aller Neubauten, welche Metall- oder Glasfassaden aufweisen, mit Thiokolmassen abgedichtet. Als erste und einzige schweizerische Firma stellen wir unter dem Namen GOMASTIT solche Kittmassen her. Die überlegenen Vorteile des GOMASTIT sind: Große Elastizität, Haftfestigkeit auf allen Baustoffen, absolute Beständigkeit gegen Sonne, Ozon, Wasser und Rauchnebel, sowie hohe Temperaturfestigkeit.

Nähere Angaben
und Muster unverbindlich durch:

Merz + Benteli AG
Bern 18

Abteilung Industrieklebstoffe
Telefon 031 / 66 19 66

Ludwig Wambsganz

Das deutsche Bundesbaugesetz*

I. Die Baurechtsreform

Nach jahrzehntelangen Vorbereitungen ist das Bundesbaugesetz am 23. Juni 1960 erlassen worden.
Nicht nur unser Städtebaurecht, das nunmehr in diesem Gesetz neu geregelt worden ist, steht jetzt an einem entscheidenden Wendepunkt, sondern auch das übrige Baurecht wird zur Zeit in allen seinen Teilen grundsätzlich umgestellt. Sämtliche Rechtsgrundlagen für das Planen und Bauen werden reformiert. Das zeitlich und sachlich zersplitterte Baurecht, das sich aus alten reichsrechtlichen und neueren bundesrechtlichen Vorschriften sowie aus landesrechtlichen und ortsrechtlichen Vorschriften zusammensetzt, wird in diesen Jahren nicht nur einheitlich zusammengefaßt, vereinfacht und neu kodifiziert, sondern auch dermaßen weiterentwickelt, daß es den Erfordernissen unserer Zeit entspricht und das Planen und Bauen nach den heute anerkannten Regeln des Städtebaues und der Baukunst ermöglicht.

II. Überblick über das gesamte Baurecht

Lassen Sie mich zunächst ganz kurz das Städtebaurecht in dem größeren Zusammenhang des ganzen Baurechts aufzeigen.
Das Baurecht hat die Verwirklichung des allgemein, in der bayerischen Verfassung sogar als Grundrecht anerkannten Anspruchs des Menschen auf ausreichenden Existenzraum, also auch auf Wohn- und Arbeitsraum, auf dem Gebiete des Planungs- und Bauwesens zu ermöglichen und, da Wohn- und Arbeitsstätten nur auf dem Boden entstehen können, den Zugang zum Bauboden, das heißt die Beschaffung von Baugrundstücken, zu regeln. Das Baurecht befaßt sich daher nicht nur mit der Planung und mit den einzelnen Bauwerken, sondern auch mit dem Bauboden, auf dem die Städte und Dörfer als Gesamtgefüge der Bauwerke entstanden sind und weiter geplant und gebaut werden.

Planungsrecht

Als Kerngebiet des öffentlichen Baurechts gelten unbestritten das Planungsrecht und das «Baupolizeirecht im bisher üblichen Sinn» das neuerdings als «Bauordnungsrecht» oder «Bauaufsichtsrecht» bezeichnet wird. Planung ist hierbei in weitestem Sinne zu verstehen, so daß außer der örtlichen Planung (d.i. der Städtebau einschließlich der dörflichen Planung) auch die überörtliche Planung (d. i. die Landesplanung oder Raumordnung) einbegriffen wird, soweit diese ebenfalls die Veränderung der Erdoberfläche durch bauliche Anlagen zum Ziele hat.

Landesplanung

Unter Landesplanung oder Raumordnung wird die Aufgabe verstanden, die raumbedeutsamen öffentlichen und privaten Vorhaben auf das Ziel einer bestmöglichen Nutzung und Entwicklung des Gesamtgebietes auszurichten. Zu diesem Zweck hat die Landesplanung für größere Gebiete Entwicklungspläne und Entwicklungsprogramme nach überörtlichen Gesichtspunkten unter Beachtung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse aufzustellen und die einzelnen Fachplanungen, wie zum Beispiel die Pläne des Straßenbaues, der Eisenbahn oder der Energieversorgung, im Sinne der Landesplanung aufeinander abzustimmen.
Die Gesetzgebungszuständigkeit für die Landesplanung ist im Grundgesetz klar geregelt. Dem Bund steht für die Raumordnung die konkurrierende Rahmengesetzgebung gemäß Art. 75 zu, das heißt, der Bund kann für die Raumordnung nur Rahmenvorschriften erlassen, die Einzelregelungen werden von den Ländern getroffen.
Wiederholte Versuche, zu einem Rahmengesetz des Bundes für die Landesplanung zu kommen, blieben erfolglos. Die Bundesregierung lehnt bis jetzt eine gesetzliche Regelung ab, hat aber versucht, durch ein Verwaltungsabkommen zwischen dem Bund und den Ländern die übergebietliche Planung zu ordnen. Am 18. Mai 1960 hat der Bundestag neuerdings die Bundesregierung aufgefordert, die Raumordnung bundeseinheitlich zu regeln. Die Vorbereitungen dafür sind bereits im Gange.
Da der Bund für die Landesplanung bis jetzt von seinem Gesetzgebungsrecht noch keinen Gebrauch gemacht hat, liegt die gesetzliche Regelung der Landesplanung ausschließlich und uneingeschränkt bei den Ländern. Nordrhein-Westfalen und Bayern haben seit dem letzten Kriege besondere Landesgesetze für die Landesplanung erlassen, Nordrhein-Westfalen 1950 und Bayern 1957.

Städtebauliche Planung

Die städtebauliche Planung oder Ortsplanung hat die Aufgabe, innerhalb des Gemeindegebiets die bauliche und sonstige Nutzung des Bodens unter Berücksichtigung der Ziele der Landesplanung planmäßig vorzubereiten, um damit die städtebauliche Entwicklung in Stadt und Land so zu ordnen und zu sichern, wie es den neuzeitlichen Erkenntnissen und Anforderungen des Städtebaues entspricht.
Der ursprüngliche Begriff «Städtebau» hat sich im Laufe der Zeit gewandelt und umfaßt heute nicht mehr allein die Formung des eigentlichen Stadtkörpers, also die Verteilung, Anordnung und Gestaltung der Baumassen und der städtischen Räume, sondern ebenso die Gestaltung der Dörfer sowie der die Städte und Dörfer umgebenden Landschaft.
Während die Gesetzgebungszuständigkeit für die Raumordnung im Grundgesetz eindeutig geklärt ist, fehlt dort eine ausdrückliche Regelung für den Städtebau und für die Bauaufsicht.
Um die Meinungsverschiedenheiten über die Zuständigkeiten des Bundes und der Länder für die künftige Baugesetzgebung zu klären, wurden zahlreiche Gutachten und Denkschriften ausgearbeitet.
Da trotz dieser Gutachten noch Zweifel über die Zuständigkeiten bestanden, beantragten Bundestag, Bundesrat und Bundesregierung gemeinsam im Oktober 1952 beim Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe die Erstattung eines Rechtsgutachtens. Das Plenum dieses Gerichts hat

*Vortrag im Münchner Architekten- und Ingenieurverein am 13. Oktober 1960.

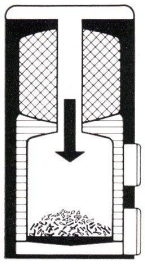
ACCUMAT

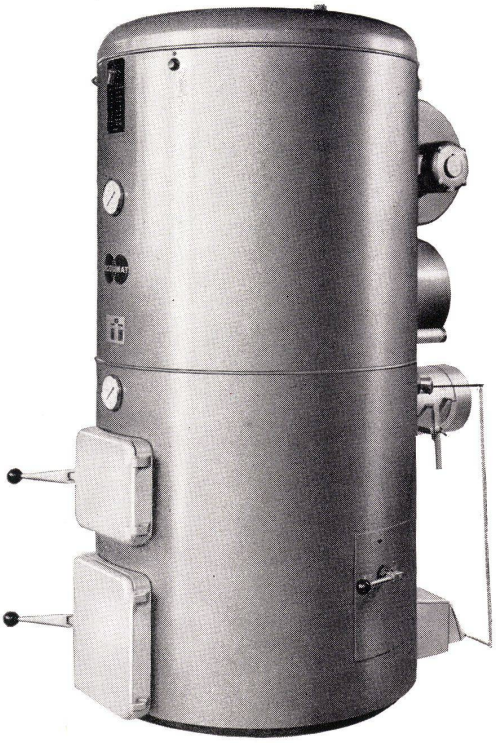
Wer hohe Ansprüche stellt

an Wirtschaftlichkeit, Betriebssicherheit und Wohnkomfort, wählt den ACCUMAT.
Diese universelle Kombination von Zentralheizungskessel und Boiler mit dem neuartigen Vertikal-Brenner verfeuert ohne Umstellung Heizöl, feste Brennstoffe und Abfälle. Volle Nennleistung auch bei Koksfeuerung. Grosse Brennstoffersparnis dank optimaler Wärmeausnützung. Billiges Warmwasser praktisch unbeschränkt im Sommer und im Winter.
Technische Unterlagen und Referenzenliste stehen Ihnen zur Verfügung.

ACCUMAT

ACCUM AG GOSSAU ZH





Für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Restaurants, Hotels, Schulen, Spitäler, Anstalten, Fabriken usw., kurz überall dort, wo es auf Betriebssicherheit und hohe Wirtschaftlichkeit ankommt.

dieses Gutachten am 16. Juni 1954 abgegeben. Das Gutachten kam zu folgendem Ergebnis: Der Bund kann regeln:
Die Bundesplanung, das ist die Raumordnung des Bundes vollständig, die Raumordnung der Länder in ihren Grundzügen, die städtebauliche Planung dagegen vollständig. Eine Zuständigkeit des Bundes zur Regelung des «Baupolizeirechts im bisher gebräuchlichen Sinne» besteht nicht, das heißt, das Baupolizeirecht bleibt Sache der Länder.

Bauaufsicht

Während es die städtebauliche Planung in der Regel mit einem größeren Gelände, also mit einer Mehrzahl von Grundstücken und baulichen Anlagen zu tun hat, befaßt sich die Bauaufsicht mit dem einzelnen Grundstück und mit dem einzelnen Bauwerk.
Der Grundsatz der allgemeinen Baufreiheit, daß der Eigentümer das Recht habe, sein Grundstück baulich beliebig zu nutzen, hat in Deutschland nie unbeschränkt gegolten. Er kann nur als eine Generalklausel angesehen werden, die dann zum Zuge kommt, wenn keine beschränkten Bauvorschriften gelten.

Die Baufreiheit ist nach der heutigen Rechtsauffassung so zu definieren, daß jeder Grundeigentümer das Recht auf Erteilung einer Baugenehmigung hat, sofern keine gesetzlichen Vorschriften entgegenstehen. Die wichtigsten dieser gesetzlichen Voraussetzungen für die Baugenehmigung sind in dem Bundesbaugesetz und in den Bauordnungen der Länder enthalten.
Die Bauordnungen der Länder sind zum großen Teil veraltet. Die Länder haben daher zusammen mit dem Bundeswohnungsministerium eine gemeinsame Kommission für die Ausarbeitung einer Musterbauordnung gebildet.
Die Musterbauordnungskommission hat ihren einheitlichen Entwurf für eine Länderbauordnung am Ende des vorigen Jahres allen Landesregierungen übergeben. Auf Grund dieses Entwurfes hat die Oberste Baubehörde den sogenannten Regierungsentwurf ausgearbeitet, der zur Zeit mit den Ministerien beraten und dann dem Landtag zur Beschlußfassung zugeleitet wird. Wir werden also zu dem Bundesbaugesetz eine neue bayerische Bauordnung bekommen, hoffentlich schon im nächsten Jahre.
Die Bauordnungen der Länder müssen selbstverständlich auf das Bundesbaugesetz abgestimmt sein. Städtebaurecht und Bauaufsichtsrecht müssen ohne Lücken, ohne Überschneidungen und vor allem ohne Gegensätze ineinandergreifen. Deswegen mußte mit dem letzten Schliff an der Bauordnung so lange gewartet werden, bis das Bundesbaugesetz erlassen war.

III. Das Bundesbaugesetz

Geschichtliche Entwicklung

Die Bestrebungen, in Deutschland zu einem neuzeitlichen Städtebaurecht zu kommen, haben bereits nach dem ersten Weltkrieg eingesetzt. Das Ergebnis waren die Entwürfe für ein preußisches Städtebaugesetz im Jahre 1926 und für ein Reichsstädtebaugesetz im Jahre 1931. Beide Entwürfe sind im Parlament gescheitert, weil Vorschriften über die Ordnung des Städtebaues politisch uninteressant waren und weil noch dazu die damit verbundenen Beschränkungen der Baufreiheit und Eingriffe in das Grundeigentum politisch als unbequem und lästig empfunden wurden.
Während des letzten Krieges ist im Reichsarbeitsministerium der Entwurf für ein deutsches Baugesetzbuch ausgearbeitet worden, der Landesplanung, Städtebau und Baupolizei zu einem einheitlichen Ordnungssystem zusammenfaßte, der aber von 1943 an wegen der Kriegsereignisse nicht mehr weiterverfolgt wurde. Einzelne Teile dieses Entwurfes bildeten dann nach dem Kriege die Unterlagen für die Städtebaugesetzgebung der Stadt Berlin und für die Aufbaugesetze der west- und norddeutschen Länder. Bayern hat sich nach dem Kriege kein neues Städtebaurecht gegeben, sondern den Wiederaufbau nach der bayerischen Bauordnung und nach den Städtebauvorschriften des Reiches durchgeführt.
Die Aufbaugesetze der anderen Länder waren von vornherein nur als eine vorübergehende Lösung gedacht; zum Teil umfaßten sie nicht das ganze Städtebaurecht, zum Teil sind sie auch durch das Grundgesetz fragwürdig geworden. Das Bundesbaugesetz hebt nunmehr die Aufbaugesetze der Länder auf.
Erst nachdem im Jahre 1954 das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe die Gesetzgebungszuständigkeiten geklärt hatte, konnte an den Entwurf des Bundesbaugesetzes gegangen werden.
Zwei Jahre hat die beim Bundeswohnungsbauministerium gebildete Hauptkommission für die Baugesetzgebung an dem Entwurf gearbeitet, der dann weitere vier Jahre von der Bundesregierung und vom Bundestag behandelt wurde. Wenn das Bundesbaugesetz nicht das gleiche Schicksal erlitten hat wie die Entwürfe für das preußische Städtebaugesetz von 1926 und für das Reichsstädtebaugesetz von 1931, wenn es nicht in den parlamentarischen Ausschüssen steckengeblieben ist, so nur deswegen, weil in unserer Zeit der Baulandverknappung und der Bodenpreissteigerung eine Ordnung des Baulandmarktes politisch nicht mehr zu umgehen war, weil die Volksmeinung wirkungsvolle Vorschriften für die Baulandbeschaffung und für die Auflockerung des Baulandmarktes forderte und endlich weil es auch ein Programmpunkt der Bundesregierung geworden war, für weite Kreise unseres Volkes den Zugang zum Bauboden zu eröffnen und möglichst viele Familien zu Haus und Boden kommen zu lassen.
Diesen politischen Zielen ist es zu verdanken, daß das Bundesbaugesetz erlassen wurde; die jahrzehntelangen Forderungen der Städtebauer und der Gemeinden nach einem neuzeitlichen Städtebaugesetz hätten allein dies nie erreicht.

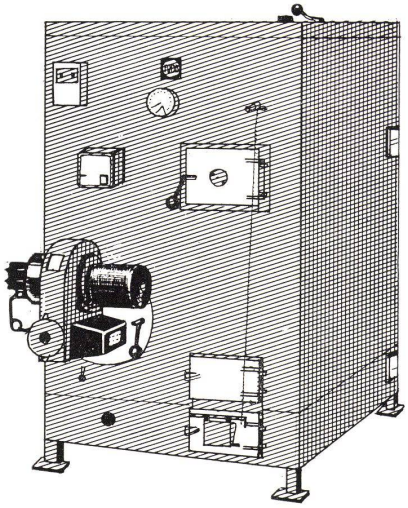
Inhalt des Bundesbaugesetzes

Das Bundesbaugesetz regelt den gesamten Städtebau, also nicht nur die Aufstellung der Pläne, sondern auch den Vollzug. Lediglich die Sanierung ist noch ausgeklammert, für sie soll ein besonderes Bundessanierungsgesetz erlassen werden. Die städtebauliche Planung wird, wie schon in einigen Aufbaugesetzen, «Bauleitplanung» genannt. Diese Bezeichnung ergibt sich aus der Aufgabe der städtebaulichen Planung,

FOCUS
Der Villenkessel aus Schweden

Sprichwörtliche Schweden-Qualität, technische Perfektion und bestechende Form machen den FOCUS-Heizkessel zum beachtenswertesten Stahlheizkessel. Seine Vorteile springen ins Auge:

- **sofort lieferbar**
- **vorteilhafter Preis**
- **verbrennt Öl**
  Kohle
  Holz
  Abfälle
  bei größter Warmwasserleistung
- **ersetzt einen Boiler (drei Vollbäder innert 90 Min.)**
- **sehr geringe Betriebskosten**
- **fünfjährige Fabrikgarantie**



Es gibt 4 Typen von FOCUS-Heizkesseln. Dies ist der Typ 3, geeignet für Mehrfamilienhäuser und öffentliche Gebäude. Reicht für 150 m² Radiatorenfläche.

Kolb & Grimm
Generalvertretung
FOCUS-Heizkessel
Bern, Effingerstr. 59
Tel. (031) 21 11 12

die gesamte Bebauung in Stadt und Land vorzubereiten und nach den allgemein anerkannten Regeln der Städtebaukunst zu leiten, das heißt das städtebauliche Leitbild für die Gemeinde zu entwickeln.

Den Vorschriften über die Bauleitplanung im ersten Teil folgen in den Teilen zwei bis sieben die Vorschriften über die Sicherung dieser Planung, über die Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung, über die Umlegung und Grenzregelung, über die Enteignung, über die Erschließung und über die Ermittlung von Grundstückswerten. Die Vorschriften über das Verwaltungsverfahren und über die Rechtsmittel bilden zusammen mit den Übergangs- und Schlußvorschriften den achten bis elften Teil des Gesetzes.

Die Bauleitplanung

Der neuzeitliche Verkehr steigt weiter beträchtlich, ja bedrohlich an. Er ist nur durch großzügige, meist das gesamte Gemeindegebiet erfassende Lösungen zu bewältigen, Lösungen, die in das Stadt- und Landschaftsbild organisch einzufügen sind. Die Einheit des Stadtbildes ist nicht nur durch die überdimensionierten Verkehrsanlagen, sondern auch durch unsere zwiespältige Baukunst und die hochentwickelte Bautechnik gefährdet, für die es keine bauliche Unmöglichkeit mehr gibt – insbesondere für die Höhe der Bauwerke – und die an sich formlose Baustoffe, wie Beton, Stahl oder Glas, in jede beliebige Form pressen kann. So erfordern vor allem die Verkehrsanlagen, die Hochhäuser und die heutige Architektur mehr denn je die zusammenfassende und ausgleichende Ordnung durch das städtebauliche Leitbild.

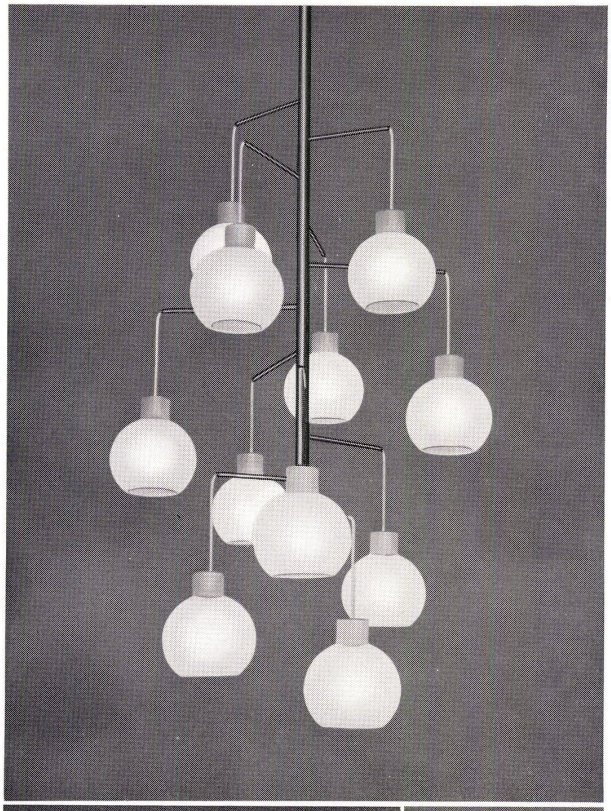
Die Bauleitplanung ist eine der großen Sozialaufgaben unserer Zeit, ihre richtige Lösung eine Voraussetzung für das Wohlergehen des ganzen Volkes. Sie hat den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung zu dienen, insbesondere den Bau ausreichender, gutgelegener Wohnungen und Arbeitsstätten sowie die Schaffung von Grün- und Sportanlagen vorzubereiten und die Erhaltung oder Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu ermöglichen. Sie hat den individuellen Bauwillen des einzelnen Grundeigentümers in die bauliche Gemeinschaft einzuordnen, die planlose, willkürliche oder triebhafte Stadterweiterung hintanzuhalten und zu verhindern, daß an den wirklichen Bedürfnissen der Menschen vorbei gebaut wird und die Entwicklung nach der falschen Richtung geht. Sie kann viel dazu beitragen, daß der städtische Organismus reibungslos arbeitet. Insoweit ist die Bauleitplanung ein wesentlicher Teil der «Daseinsfürsorge». Je größer die Bevölkerungszahl und je enger unser Lebensraum wird, desto mehr muß die Bauleitplanung der unsachgemäßen oder unwirtschaftlichen baulichen Verwendung von Grund und Boden vorbeugen. Die Bauleitplanung hat also neben ihrem schöpferisch fördernden Zweck auch einen verhütenden Abwehrzweck.

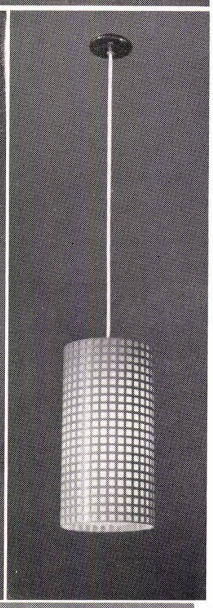
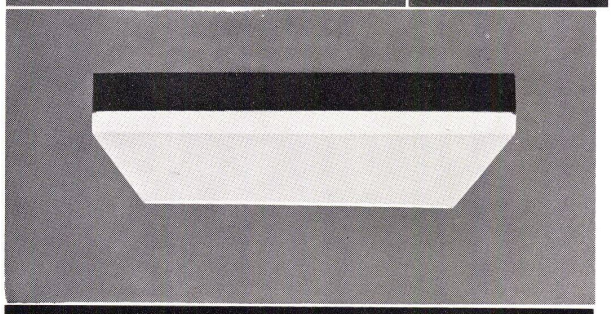
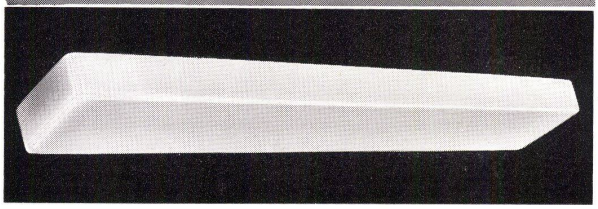
Bei der Bauleitplanung sind die öffentlichen Belange der verschiedenen Behörden und Dienststellen aufeinander abzustimmen und ebenso auch die öffentliche Belange mit den privaten Belangen auszugleichen. Dies ist nur möglich, wenn die Bauleitplanung als eine echte Gemeinschaftsaufgabe aufgefaßt und betrieben wird. Es ist zweifellos nicht leicht, die nach Art und Umfang unterschiedlichen, sich oft widersprechenden öffentlichen und privaten Ansprüche an den Boden auszugleichen und mit den Wünschen und Einwendungen der Grundeigentümer abzustimmen. Diese Aufgabe ist in vertrauensvoller Zusammenarbeit aller Beteiligten in dem genau geregelten Verfahren der Bauleitplanung zu lösen. Nur hier wird es möglich sein, die vielfältigen Forderungen mehrerer Planungsträger auf einen Nenner zu bringen, die Bauabsichten und die wirtschaftliche Kraft der künftigen Bauherren zu erforschen und ihre berechtigten Belange zu berücksichtigen. Bei einem solchen demokratischen Städtebau werden Freiheit und Gemeinschaft in keinem unlösbaren Widerspruch stehen.

Die städtebauliche Planung erstreckt sich in der Regel auf den ganzen Gemeindebereich, also auch auf das zum großen Teil unbebaubare Außengebiet; sie hat mithin die geordnete bauliche Entwicklung insgesamt zu sichern. Die Lösung dieser Aufgabe setzt voraus, daß die Gemeinde als ein einheitlicher Organismus empfunden und die Bauleitplanung als Einheit gestaltet wird.

Die Bauleitplanung hat im einzelnen die Unterlagen zu geben, die für die Formung und Beschaffung geeigneter Bauplätze, für die Bodenbewertung und für die Baupolitik der Gemeinde, für die städtebauliche Enteignung und insbesondere für die Gewinnung der zur Baulanderschließung benötigten Flächen sowie auch für die städtebauliche Beurteilung der einzelnen Baugesuche erforderlich sind. Die Bauleitplanung darf nie die Übersicht über das Gesamtbild und über den Gesamtorganismus der Gemeinde verlieren, muß die Wechselwirkungen in diesem Organismus erfühlen und erfassen, um bei Meinungsverschiedenheiten und Reibungen sofort ausgleichend wirken zu können. Die Bauleitplanung ist also nicht nur eine Gestaltungsaufgabe, sondern auch eine Verwaltungsaufgabe. Die Kunst der Gestaltung und die Kunst der Verwaltung muß der Städtebauer gleichermaßen beherrschen, um seine Pläne zum Erfolg zu bringen.

Die Bauleitplanung hat heute die technischen und künstlerischen, die wirtschaftlichen und gesundheitlichen, die kulturellen und sozialen Anforderungen des Städtebaues zu erfüllen, morgen wird sie wahrscheinlich vor der Aufgabe stehen, auch psychologische Probleme der Großstadtbildung zu bewältigen. Sie wird sich damit befassen müssen, welche Schäden für die geistige und seelische Gesundheit des Großstädters durch die beängstigende Zusammenballung der Bevölkerung und der Gebäudemassen und durch die kaum mehr erträgliche Steigerung von Trubel und Lärm entstehen, wie sehr das tägliche Erlebnis der heutigen Stadt mit ihrem Verkehrswirrwarr der Autokolonnen, der aufheulenden Motorräder und der gescheuchten Fußgänger die Nerven belastet und wie solchen Zivilisationsschäden – seelische Verödung, geistige Zermürbung und innere Vereinsamung der Einwohner – auch durch städtebauliche Planung rechtzeitig zu begegnen ist. Auch in der Großstadt soll der Mensch nicht untergehen, sondern seinen Platz in der



LICHT + FORM-Leuchten finden durch ihre Qualität und lichttechnischen Eigenschaften hohe Anerkennung. LICHT + FORM-Leuchten ergänzen zweckmäßig und ästhetisch jede neuzeitliche Raumgestaltung.

LICHT + FORM
STANKIEWICZ-VON ERNST & CIE.
MURI – BERN
Worbstraße 160, Telefon 031/521711
Beleuchtungskörperfabrik u. lichttechnisches Büro

ihm eigenen Umwelt behaupten können. Dazu braucht er Innen- und Außenräume, nach einem Ausdruck Goethes «gesellige Räume», in denen er sich findet, aber nicht verliert, Proportionen, in denen er sich wohl fühlt, aber nicht Dimensionen, die ihn erschrecken. Es wird daher zu prüfen sein, ob und inwieweit dem Großstadtmenschen mit städtebaulichen Mitteln geholfen werden kann, wie die Stadt für den Menschen freundlich und auch würdig, das heißt urban, zu gestalten sei; jedenfalls wird mehr als seither für Sonne, Licht und Luft, für Ruhe, Abgeschlossenheit und Naturnähe und nicht zuletzt für Kinderspielplätze und Fußgängerverbindungen zu sorgen sein. Unsere Städte sind also nicht nur technisch und wirtschaftlich, sondern auch menschlich einzurichten. Die Städte sind für die Menschen da und nicht umgekehrt.

Bei der Erfüllung ihrer Aufgaben hat die Bauleitplanung endlich auch danach zu trachten, daß mit den für städtebauliche Anlagen, wie namentlich für die Verkehrs- und Grünflächen, alljährlich auszugebenden Millionenbeträgen ein möglichst hoher Wirkungsgrad erreicht wird und daß die dafür von der Bevölkerung als Steuern und von den Grundstückseigentümern als Erschließungsbeiträge aufzubringenden Mittel auch wirtschaftlich verwendet werden. Planen heißt hier haushalten! Die Bauleitplanung beeinflußt daher wesentlich sowohl die Höhe der Steuern und Beiträge als auch die Haushaltsausgaben der Gemeinden und der sonstigen Planungsträger.

Die Vorschriften für die Bauleitplanungen bilden im Bundesbaugesetz das auf alle übrigen Teile des Gesetzes ausstrahlende Kernstück. Die Umlegung, die Enteignung, die Erschließung sowie die noch in einem besonderen Gesetz zu regelnde Sanierung haben die Bauleitpläne zur Voraussetzung und sind regelmäßig nur auf ihrer Grundlage durchführbar. Deswegen stehen die Vorschriften für die Bauleitplanung am Anfang des Bundesbaugesetzes.

Das wichtigste Handwerkszeug des Städtebauers sind selbstverständlich die städtebaulichen Pläne. In den deutschen Bundesländern waren bisher 24 verschiedene Planarten gesetzlich eingeführt. Das Bundesbaugesetz hat sie auf zwei beschränkt.

Die Bauleitpläne

In den neuen Vorschriften ist statt des früher hier und da üblichen und in den vorhergehenden Gesetzentwürfen auch noch enthaltenen dreistufigen Planungssystems –

1. Wirtschaftsplan oder Flächennutzungsplan,
2. Generalbebauungsplan oder Gesamtaufbauplan und
3. Bebauungsplan oder Durchführungsplan –

nur ein zweistufiges Planungssystem festgelegt: der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan.

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan, der keine unmittelbare Rechtswirkung für die Grundeigentümer hat und nur die Gemeinde und die nicht gemeindlichen Planungsträger bindet, die bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes mitgewirkt und ihm nicht widersprochen haben. Dieser Plan ist demnach als eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung anzusehen.

Der Bebauungsplan ist der en gültige Bauleitplan. Er wirkt für und gegen jedermann, und er bestimmt die Rechtsqualität des Bodens.

Der Flächennutzungsplan des Bundesbaugesetzes entspricht im wesentlichen dem Wirtschaftsplan des Wohnsiedlungsgesetzes, der neue Bebauungsplan entspricht unserem bayerischen Baulinienplan.

Der wesentliche Fortschritt

Man kann den Fortschritt des Bundesbaugesetzes im wesentlichen in folgenden drei Punkten sehen:

Zusammenfassung und rechtliche Bereinigung des Städtebaurechts

Das Bundesbaugesetz hat das Städtebaurecht in der Bundesrepublik einheitlich zusammengefaßt und auf den verfassungsrechtlichen Grundlagen gestaltet. Es grenzt die Bereiche der gemeindlichen Selbstverwaltung und der Staatsverwaltung im Städtebau gegeneinander ab und regelt das Verhältnis der städtebaulichen Planung der Gemeinden zu den Fachplanungen anderer öffentlicher Planungsträger, zum Beispiel der Straßenbauverwaltungen oder der Bundesbahn.

Das Bundesbaugesetz gewährleistet im Städtebau die Rechtssicherheit, umreißt klar die Rechtsstellung des einzelnen Grundeigentümers und beseitigt die Rechtsunsicherheit, die dadurch entstanden war, daß zahlreiche bisherige Vorschriften, die irgendwie als Beeinträchtigung des Eigentums angesehen werden konnten, durch das Grundgesetz zweifelhaft geworden waren und nicht nur von der Verwaltung, sondern auch von der Rechtsprechung verschieden beurteilt wurden. Man denke zum Beispiel an die sich widersprechenden Entscheidungen höchster Gerichte zur Reichsgaragenordnung oder zur Bausperrenverordnung.

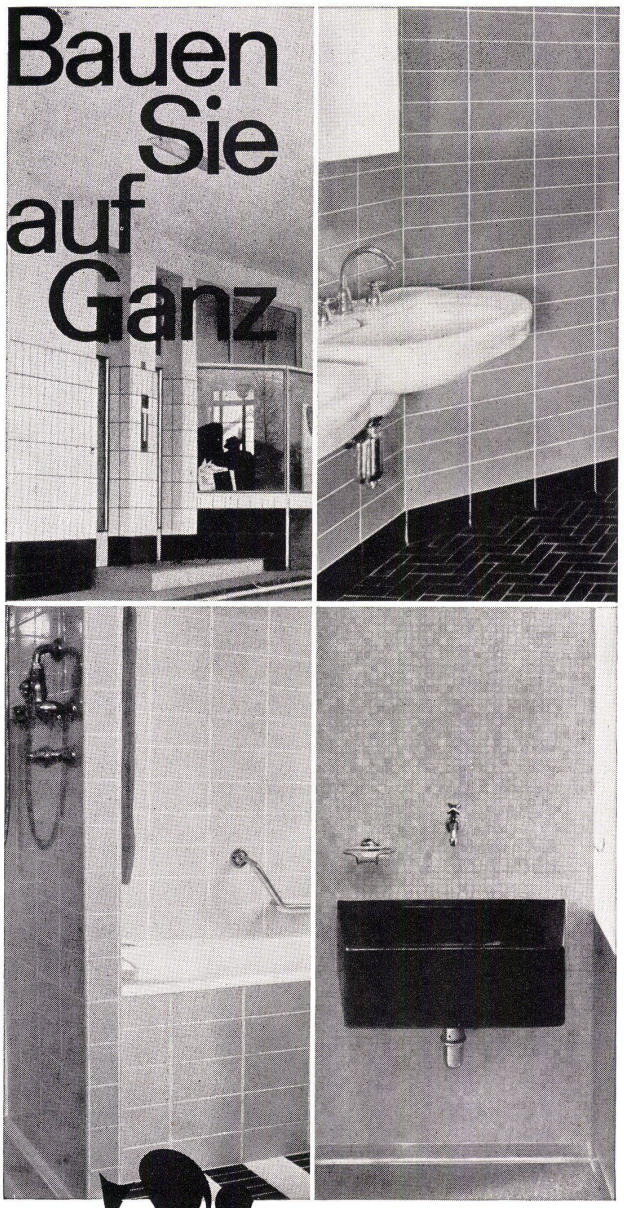
Die Verwaltung wird künftig nicht mehr ängstlich nach den Entscheidungen der Gerichte schielen, und den Gerichten wird nicht mehr die Aufgabe der Rechtsschöpfung zugemutet.

Der Umfang der Rechtsbereinigung wird schon allein daraus ersichtlich, daß das Bundesbaugesetz 67 frühere Gesetze und Verordnungen aufhebt.

Fast alle Fragen des Planungs- und Baurechts sind im Grunde genommen Fragen nach dem Rechtsinhalt des Eigentums. Bei den meisten baurechtlichen Entscheidungen ist daher zu prüfen, ob die Gesetzesvorschriften und die darauf gegründeten Einzelmaßnahmen der Behörden als entschädigungspflichtige Enteignung anzusehen sind oder nur als Beschränkungen des Eigentums, die keinen Entschädigungsanspruch begründen.

Die Entscheidung hierüber ist nicht nur rechtstheoretisch bedeutsam, sondern sie hat sowohl für den privaten Grundeigentümer als auch für die Gemeindefinanzen und damit mittelbar auch für Art und Ausmaß der städtebaulichen Planung schwerwiegende Folgen.

Im Bundesbaugesetz werden Art, Umfang und Zulässigkeitsvoraussetzung der öffentlich-rechtlichen Eingriffe beim Planen und beim Vollzug der Pläne geklärt; die Grenzen der sozialen Gebundenheit des Eigentums werden abgesteckt. Künftig werden sowohl die Gemeinden als auch die privaten Grundeigentümer mit ziemlicher Wahrscheinlichkeit beurteilen können, welche rechtli-



Embracher-Wandplatten

für Aussen- wie Innenverkleidungen, mit glatter oder bewegter Oberfläche.
In Innenräumen sind unsere **Ceramica di Lugano-Platten** ihrer einzigartigen Pastelltöne wegen sehr beliebt.
Stark im Kommen ist das **Jasba-Klein-Mosaik** in verschiedenen Mustern und Farben.
Verlangen Sie ausführliche Prospekte und Preislisten.

Ganz & Cie Embrach AG

Keramische Industrie Embrach
Telefon 051 / 96 22 62
Techn. Büro Zürich Rennweg 35
Telefon 051 / 27 74 14

GANZ

Unser Fabrikationsprogramm umfasst:
Ornamentbodenplatten in div. Typen
glasierte Wandplatten
glasiertes Mosaik
Klinker-Sichtverblender
Steinzeug-Bodenbelags-Mosaik
Kachelöfen und Cheminées

Verlangen Sie Dokumentation

chen Wirkungen für sie die einzelnen Maßnahmen der Planung und der Durchführung haben. Vor allem ist es für die Gemeinden wichtig, zu wissen, mit welchen Entschädigungen sie bei der Erfüllung ihrer städtebaulichen Aufgaben zu rechnen haben. Die letzten Entscheidungen darüber haben allerdings in unserem sozialen Rechtsstaat die Gerichte, die jedoch an das Bundesbaugesetz gebunden sind.

Rechtsgrundlage für den neuzeitlichen Städtebau

Das Bundesbaugesetz hat für den praktischen Städtebau eine neuzeitliche Rechtsordnung geschaffen, nach der die städtebaulichen Pläne aufgestellt und vollzogen werden können.
Wenn auch nicht alle Städtebauer und Bodenreformer ihre sämtlichen Wünsche erfüllt sehen und wenn auch insbesondere keine wirkungsvolle rechtliche Handhabe gegen das «Ärgernis der Bodenspekulation» – um hier einen Ausdruck des Bundeswohnungsministers Lücke zu gebrauchen – im Bundesbaugesetz enthalten ist (BVerf. Art.161, Abs.2), so kann es trotzdem als ein wesentlicher Fortschritt auf dem Wege zu einer breiteren, umfassenden Rechtsgrundlage angesehen werden.
Bundesminister Lücke hat im Bundestag und auch im Bundesrat erklärt, das Bundesbaugesetz sei zwar nicht die von den Städtebauern gewünschte goldene Uhr, aber sie könnten auch mit der dargebotenen silbernen Uhr zufrieden sein, zumal diese gleichzeitig ein ständig mahnender Wecker sei, das Städtebaurecht weiterzuentwickeln.

Ordnung des Baulandmarktes

Ich komme jetzt zum dritten Punkt, den ich als wesentlichen Fortschritt des Bundesbaugesetzes ansehe, das sind die neuen Vorschriften zur Auflockerung und Ordnung des Baulandmarktes. Die Erörterung dieser Vorschriften im Bundestag ist weit über den Kreis der Fachleute hinaus von der Öffentlichkeit aufmerksam und gespannt verfolgt worden.
Bauland wird in der übervölkerten Bundesrepublik immer mehr zur Mangelware. Wer Grund und Boden besitzt, hat sein Geld gut angelegt. Es ist aber keinem Mangel so schwer abzuhelfen wie diesem. Denn der Boden ist kein gewöhnliches Wirtschaftsgut. Er bildet die Daseinsgrundlage aller, auch derer, die keine Grundeigentümer sind. Der Boden kann nicht wie die Sachgüter durch erhöhte Erzeugung oder durch Einfuhr beliebig vermehrt werden, er kann auch nicht von einem Ort zum anderen gebracht werden. Jedes Volk muß innerhalb seiner Landesgrenzen mit dem einmal vorhandenen Boden auskommen und kann ihn auch dann nicht vermehren, wenn die Bevölkerungszahl steigt oder Millionen von Flüchtlingen und Heimatvertriebenen in das Land strömen. Je mehr bei uns der Boden Mangelware wird, desto höher steigen ganz selbstverständlich die Preise. Die bisherigen Versuche des Gesetzgebers, dieser Entwicklung entgegenzutreten, haben nur wenig Erfolg gehabt.

Aufhebung des Preisstopps

Deshalb hebt das Bundesbaugesetz auch die veralteten Preisvorschriften für den Grundstücksverkehr auf. Der Stopppreis für Bauland nach dem Satz von 1936 hatte schon seit langem zu unhaltbaren Zuständen, vor allem zu üblen Schwarzgeschäften auf dem Baulandmarkt geführt. Es mußte dies so kommen, weil die Wertfestsetzungen von 1936 auf die durch die Währungsreform, durch die Umwandlung der gesamten Lebensbedingungen und durch die fortschreitende städtebauliche Planung völlig geänderten Verhältnisse des Baulandmarktes schon seit langem praktisch nicht mehr anwendbar sind.

Baulandsteuer

Um den durch die Monopolstellung des Grundeigentümers und durch seine Erwartung auf immer weiter steigende Preise versteiften Baulandmarkt aufzulockern, führt das Bundesbaugesetz durch Erhöhung der Grundsteuer eine Baulandsteuer ein.
Diese soll die Eigentümer baureifer Grundstücke veranlassen, entweder selbst zu bauen oder ihre Bauplätze an Baulustige zu verkaufen. Der Gesetzgeber erhofft sich dadurch ein größeres Angebot auf dem Baulandmarkt und ein Sinken der Grundstückspreise.
Die Grundsteuer wird auf folgende Art erhöht:
Die Grundsteuermeßzahl, die für unbebaute Grundstücke gegenwärtig 5 vom Tausend beträgt, wird für baureife Grundstücke sofort auf 20 vom Tausend erhöht; nach zwei Jahren wird sie auf 25 und nach weiteren zwei Jahren auf 30 vom Tausend erhöht. Das bedeutet eine vier- bis sechsmal höhere Grundsteuer als heute.
Die Baulandsteuer ist zweifellos kein Allheilmittel. Ob und inwieweit dieser Versuch, den Baulandmarkt aufzulockern, gelingen wird, kann nur die Praxis erweisen.

Vorverlegung des Erschließungsbeitrags

Das zweite Mittel, um das Angebot auf dem Baulandmarkt zu vermehren, ist die Vorverlegung des Erschließungsbeitrags. Während bisher die Anliegerleistungen erst beim Bau eines Hauses fällig waren, entsteht künftig die Beitragspflicht mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen, also der Straßen und Grünflächen, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob das beitragspflichtige Grundstück bebaut ist oder nicht. Damit soll ein wirksamer Angebotsdruck auf die nicht bauwilligen Eigentümer baureifer Grundstücke ausgeübt werden, damit die bestehenden, vom städtebaulichen Standpunkt aus äußerst unwirtschaftlichen Baulücken bald bebaut werden und damit später nur noch wenig neue Baulücken entstehen.
Außerdem werden künftig den Gemeinden ihre Erschließungsaufgaben wesentlich erleichtert werden, wenn sie die meisten Kosten dafür sofort auf die Grundeigentümer umlegen können.

Bodenschätzung

Die dritte bodenpolitische Maßnahme des Bundesbaugesetzes ist die Einrichtung von Gutachterausschüssen bei den kreisfreien Städten und bei den Landkreisen. Diese Ausschüsse haben über den Wert unbebauter und auch bebauter Grundstücke Gutachten zu erstatten, für das ganze Gemeindegebiet Kaufpreissammlungen anzulegen und weiterzuführen sowie auf Grund ihrer Unterlagen für die einzelnen Teile des Gemeindegebietes die durchschnittlichen Lagewerte, die

Vorhang - Schnurzüge

SILENT GLISS

ein Maximum

an Geräuschlosigkeit und Komfort

Wie leicht lassen sich die Vorhänge mit den geräuschlosen Schnurzügen SILENT GLISS öffnen und schliessen! Die Zugschnüre laufen unsichtbar in getrennten Schnurkanälen, sie können weder durchhängen noch verheddern. Selbst schwere Stoffe gleiten in den formschönen Vorhangprofilen SILENT GLISS samtweich und leise. Das umständliche Hin- und Hergehen beim Vorhangziehen fällt dahin, und der Vorhangstoff wird geschont, weil er nicht berührt werden muss. Zum Reinigen hängt man die Vorhänge ohne Demontage des Schnurzuges einfach aus.

SILENT GLISS bietet eine ganze Reihe von Schnur- und Schleuderzugprofilen für einfache bis höchste Ansprüche. Auszeichnung «Die gute Form 1961» des Schweiz. Werkbundes SWB. Beratung, Prospekte und Handmuster unverbindlich durch

SILENT GLISS

Metallwarenfabrik F. J. Keller + Co.

Lyss (Bern) Telefon 032/8 5742-43

sogenannten Richtwerte, zu ermitteln. Diese Grundstücksschätzung soll dazu verhelfen, daß Käufer und Verkäufer in voller Kenntnis der tatsächlichen Marktlage handeln, selbstverständlich unbeschadet ihrer Freiheit, sich ganz nach ihrem eigenen Ermessen auf den ihnen gutdünkenden oder genehmen Preis zu einigen. Der Bodenmarkt ist in außergewöhnlichem Maße undurchsichtig. Bei fast allen anderen Sachgütern ist es viel leichter, sich über ihren tatsächlichen Wert zu unterrichten. Die Arbeit der Gutachterausschüsse soll dazu dienen, auch den Markt des Baubodens und des bebauten Bodens «transparent» zu machen, wie es in der Fachsprache der Volkswirte heißt.

Vorkaufsrecht

In fast allen bisherigen Aufbaugesetzen der Länder ist den Gemeinden zur Erfüllung ihrer städtebaulichen Aufgaben ein gesetzliches Vorkaufsrecht eingeräumt. Das Bundesbaugesetz bringt dieses Vorkaufsrecht jetzt auch für Bayern. Verständig ausgeübt, wird dieses Recht zu einem ausreichenden Bodenvorrat der Gemeinde führen und dadurch viel dazu beitragen, daß wesentliche Teile des Bebauungsplanes ohne behördlichen Zwang, das heißt ohne Durchführung eines Enteignungsverfahrens, verwirklicht werden können.

Das sind die wesentlichen Neuerungen des Bundesbaugesetzes.

Das Planungsrecht und die Planungspflicht der Gemeinden sind zwar im Grundgesetz und insbesondere in Art. 83 der bayerischen Verfassung schon seit langem allgemein festgelegt, aber erst das Bundesbaugesetz gibt dazu im einzelnen genaue Vorschriften, die für unseren Städtebau so wichtig sind, daß sie auch bei einer nur kurzen Betrachtung des Gesetzes nicht übersehen werden dürfen.

Planungsrecht und Planungspflicht der Gemeinden

Ordnungsprinzip

Der Grundgedanke des Bundesbaugesetzes ist das städtebauliche Ordnungsprinzip. Das Gebot der Ordnung ist das Leitmotiv des Gesetzes, die Norm des Handelns für die Gemeinde und ihre Bürger. Sinn und Zweck dieses Ordnungsprinzips ist es, bewußt und vorausschauend mit den Mitteln des Städtebaues die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen, ihrer Sicherheit und Gesundheit zu dienen und also für das Zusammenleben der Menschen im engen Raum der Großstadt wie draußen auf dem Lande ein Höchstmaß von zuträglichen Voraussetzungen zu bieten.

Diesem Bestreben zum Wohle der Allgemeinheit dient das städtebauliche Ordnungsprinzip. Es will erreichen, daß die Gemeinden sich nach den anerkannten Regeln des neuzeitlichen Städtebaues planmäßig weiterentwickeln und daß planloses Bauen, vor allem aber planwidriges Bauen verhindert wird. Das Ordnungsprinzip erfaßt das ganze Gemeindegebiet und das gesamte Baugeschehen. Es hat den Ordnungszustand nicht nur herbeizuführen, sondern auch zu sichern.

Städtebauliche Ordnung heißt für eine Gemeinde, aus den örtlichen und überörtlichen Gegebenheiten und Forderungen ein boden- und baupolitisches Programm und daraus die städtebauliche Generalidee zu entwickeln und auf Grund des so gewonnenen Leitbildes die einzelnen Elemente des Städtebaues räumlich und zeitlich, organisch und gesetzmäßig zu ordnen, dermaßen, daß nicht nur jede Maßnahme rechtzeitig an der richtigen Stelle durchgeführt werden kann, sondern daß ein Ordnungssystem entsteht, in dem alle Maßnahmen in die richtige Beziehung zueinander gesetzt und aufeinander abgestimmt werden, wie zum Beispiel die Wohnwege zu den Wohnsammelstraßen und zu den Verkehrsstraßen oder die Wohnstätten zu den Arbeitsstätten und zu den Erholungsstätten. Das Wichtigste in diesem Ordnungssystem ist jedoch nicht das sachgemäße Aneinanderreihen oder Grupieren, sondern die städtebauliche Rangordnung; das ist der Maßstab dafür,

1. welche Anlagen im Orts- und Landschaftsbild überzuordnen sind und welche sich unterzuordnen haben und
2. wie die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

Im ersten Satz des § 1 des Bundesbaugesetzes wird das städtebauliche Ordnungsprinzip aufgestellt und gleichzeitig der Weg gewiesen, wie die städtebauliche Ordnung zu erreichen ist. Es heißt dort:

«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.»

Planungspflicht

Und dann folgt im § 2 der erste Satz: «Die Bauleitpläne sind von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es erforderlich ist.»

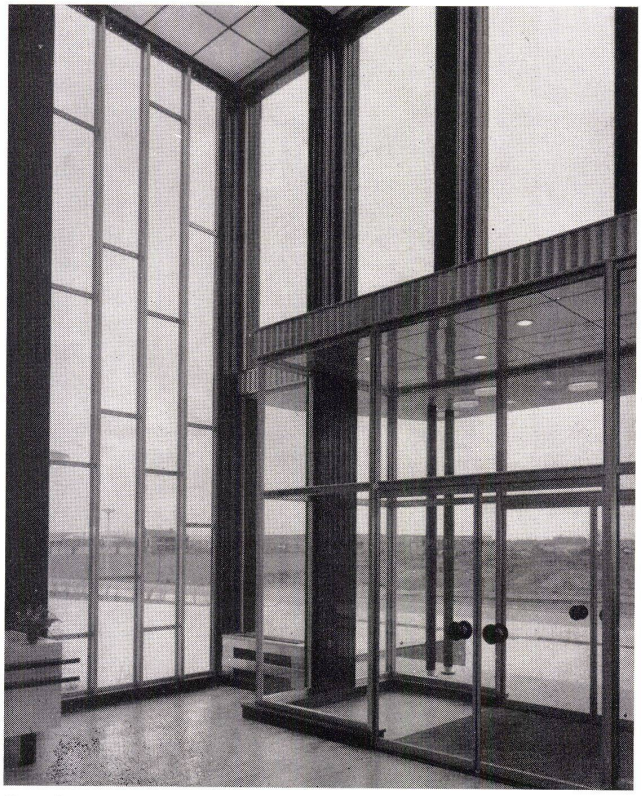
Aus diesen Vorschriften der §§ 1 und 2 ergibt sich die Planungspflicht der Gemeinde, das heißt, die Gemeinde hat das städtebauliche Ordnungsprinzip durch die Aufstellung von Bauleitplänen zu verwirklichen.

Planungsrecht

Die Gemeinde hat ihrer Planungspflicht nach dieser Generalklausel und nach den verfahrensrechtlichen Vorschriften des Bundesbaugesetzes zu entsprechen.

Die Planungspflicht ist jedoch keine Auftragsangelegenheit. Die Gemeinde hat nicht nach fachlichen Weisungen der höheren Verwaltungsbehörde zu handeln. Aber sie hat gemäß Art. 28 GG ihre Aufgabe nach Maßgabe der Gesetze durchzuführen. Abgesehen von den Forderungen des Bundesbaugesetzes und abgesehen von den Einschränkungen, die sich aus dem im Bundesbaugesetz vorgesehenen Mitwirkungsrecht der höheren Verwaltungsbehörde und der bei der Bauleitplanung zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange (§ 173, Abs. 3, Satz 3 und § 174, Abs. 1), sowie aus dem Kommunalaufsichtsrecht ergeben, steht es der Gemeinde frei, wann und wie sie die Bauleitplanung durchführen will, solange sie dabei ihre Planungspflicht und die Vorschriften des Bundesbaugesetzes nicht verletzt. Ich will versuchen, dies an einem Beispiel zu veranschaulichen. In § 1, Abs. 3 bis 5, des Bundesbaugesetzes sind die allgemeinen sachlichen Anforderungen an die Bauleitplanung enthalten, die sich aus den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung er-

Eine von vielen Referenzen...



Hartog's Fabrieken te Oss
Foto: M. Ceulemans – Oss.

Bouwbureau Nederland – Unilever – Rotterdam

POLYGLASS*

Réalisations RICHARD

Ob es sich um Geschäftshäuser oder Villen handelt, mit dem Isolierglas POLYGLASS aus «Duplex»-Spiegelglas lösen Sie das Verglasungsproblem am besten.

Auch Sie werden seine guten Eigenschaften schätzen:

- Wärme-, Kälte- und Schall-Isolation
- verzerrungsfreie Durchsicht
- robuste, elastische Konstruktion

Außerdem ist POLYGLASS auch in sehr großen Maßen lieferbar und hat sich auf dem Weltmarkt bei unzähligen Gebäuden bewährt.

Weitere Produkte unseres Fabrikationsprogramms:

- Draht- und Gußgläser
- wärmeabsorbierende Draht- und Gußgläser FILTRASOL*
- gehärtetes Emaillierglas PANOROC* mit nicht spiegelnder Oberfläche, lieferbar als einfache Fassadeplatte oder als isolierendes Fassadenelement.

* Marke ges. gesch.

Verlangen Sie vollständige Dokumentation mit Referenzliste! Verkauf durch den Glashandel.

Generalvertreter:

O. Chardonnens

Genferstraße 21, Zürich 27, Tel. (051) 25 50 46

LES GLACERIES DE LA SAMBRE S.A. – AUVELAIS – BELGIEN

geben, wie Anforderungen der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs, der Wirtschaft, der Landwirtschaft oder des Natur- und Landschaftsschutzes. Die Gemeinde muß bei ihrer Bauleitplanung diese Vorschriften beachten. Aber da dies wohl fast immer bei mehreren verschiedenartigen städtebaulichen Lösungen möglich ist, kann die Gemeinde die ihr zusagende Lösung wählen. Die Gemeinde handelt also insoweit bei der Aufstellung der Bauleitpläne in eigener Verantwortung.

Diese der Gemeinde nach dem Grundgesetz und der Verfassung zustehende eigene Verantwortung bedeutet zusammen mit den Ermächtigungen des Bundesbaugesetzes das Planungsrecht oder die Planungshoheit der Gemeinde, die allerdings, wie wir gesehen haben, den Charakter einer Pflicht hat, wenn die Voraussetzungen des § 2, Abs. 1, gegeben sind, das heißt, sobald und soweit es erforderlich ist, Bauleitpläne aufzustellen. Planungsfreiheit ist demnach nicht «Freiheit von der Planung», sondern «Freiheit zur Planung». Planungshoheit ist nicht «Freiheit von der Verantwortung», sondern «Freiheit zur Verantwortung».

Kreisangehörige Gemeinden

Der Baulinienzwang des bisherigen bayerischen Baurechtes ist durch das Bundesbaugesetz im demokratischen Sinn durch das Planungsrecht und die Planungspflicht der Gemeinde ersetzt worden. Die Aufgabe ist sachlich die gleiche geblieben, aber den größten Teil der Verantwortung trägt jetzt die gemeindliche Selbstverwaltung.

Und hier erheben sich nun zwei schwerwiegende Fragen:

1. Sind alle Gemeinden sich der Bedeutung ihres Planungsrechtes und ihrer Planungspflicht bewußt?
2. Sind sie auch tatsächlich in der Lage, ihr Planungsrecht auszuüben und ihrer Planungspflicht zu genügen?

Die städtebaulichen Aufgaben stehen drängend und mahnend vor unser aller Augen. Wir sehen die schweren, kaum wiedergutzumachenden Schäden, die ohne rechtzeitige Planung entstehen müssen. Die Gemeinde hat endlich ein bundeseinheitliches Gesetz, um die notwendigen Pläne aufzustellen, aber es sind in vielen Gemeinden noch schwierige Hindernisse aus dem Wege zu räumen, damit die städtebaulichen Aufgaben nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes erfüllt werden können. Dies gilt insbesondere für das flache Land, für die kleinen Städte und die Dörfer im Umbruch. In Bayern hat der Strukturwandel vom Agrarstaat zum Industriestaat das Schlagwort geprägt: «Der Städtebau der Zukunft findet auf dem Lande statt», und neuerdings hören wir den Ruf: «Jedem Dorf eine Fabrik.»

Aber gerade die kleineren Städte und die kreisangehörigen Gemeinden haben in der Regel keinen für die schweren Anforderungen des Bundesbaugesetzes genügend ausgebildeten Baufachmann. Diesen Gemeinden fehlt also die notwendige städtebauliche Beratung und daher auch das Gefühl dafür, was für die bauliche Entwicklung des Gemeinwesens gut oder schlecht ist. Und die für die Geschicke der Gemeinde maßgeblichen städtebaulichen Laien werden wohl kaum danach streben, sich über städtebauliche Fragen eingehend zu unterrichten. Wo aber Planungspflicht und Planungsrecht nicht genügend erkannt oder in ihrer Bedeutung unterschätzt werden, kann man auch nicht den guten Willen zur Bauleitplanung erwarten. Solche Gemeindeverwaltungen wollen und können auch gar nicht das gerade auf dem Lande weit verbreitete Mißtrauen gegen die Bauleitplanung zerstreuen. Die Rücksicht auf die Volksmeinung wird manchen Bürgermeister oder Gemeinderat davon abhalten, sich für die Aufstellung von Bauleitplänen und deren Vollzug einzusetzen. Sie befürchten, sich damit unbeliebt zu machen, insbesondere dann, wenn ein Bebauungsplan Enteignungen nach sich zieht. Daß das Baulandbeschaffungsgesetz auf dem Lande kaum angewendet wurde, sollte uns zu denken geben. Wir müssen also mit einem starken Beharrungsbestreben rechnen, es bei dem alten Brauch zu lassen und nach der bisherigen Gewohnheit auch ohne städtebauliche Pläne auszukommen.

Dieser nicht zu leugnenden Tatsache stehen wir mit einer schmerzlichen Ratlosigkeit gegenüber. Vielleicht wird das Bundesbaugesetz den auch auf anderen Gebieten bestehenden Zwang zur leistungsfähigen Gemeindeverwaltung verstärken, oder vielleicht läßt sich auch durch den weiteren Ausbau unserer Ortsplanungsstellen bei den Regierungen oder durch eine freiwillige Vereinbarung der Gemeinden mit der Kreisverwaltung ein gangbarer Ausweg finden.

Die Schaffung eines auch den Forderungen des Bundesbaugesetzes entsprechenden gemeindlichen Verwaltungsapparates wird jedenfalls eine hohe politische Aufgabe sein. Die Gemeindeverwaltung muß sich gerade im Städtebau durch Erfahrung und Verwaltungskunst auszeichnen. Auch bei der kleinen Gemeinde muß die Garantie dafür bestehen, daß das Für und Wider jedes einzelnen städtebaulichen Vorhabens sorgfältig, sachkundig und unparteiisch untersucht wird und daß gleiche Fälle nach denselben Grundsätzen entschieden werden.

IV. Verantwortung der Gemeinde

Das Bundesbaugesetz hat in der Bundesrepublik eine neue Epoche des Städtebaues eingeleitet. Wir stehen an einem Anfang, und dieser Anfang ist schwer, und zwar nicht nur für die kleinen Gemeinden, die weder die Fachleute noch die Mittel für die Bauleitplanung und ihren Vollzug haben, sondern auch für größere Gemeinden und Städte, die zwar über Stadtplanungsämter verfügen, aber noch nicht in der für das Bundesbaugesetz erforderlichen Besetzung. Wenn auch der Bund, die Länder und die übrigen dafür berufenen Stellen und Organisationen mithelfen werden, daß die Bauleitpläne nach dem Bundesbaugesetz rechtzeitig und in dem erforderlichen Umfang aufgestellt und durchgeführt werden können, so ist doch der Auftrag des Bundesbaugesetzes vor allem an die Gemeinden ergangen. Den Gemeinden sind nunmehr die Rechtsgrundlagen für einen neuzeitlichen Städtebau gegeben. Sie tragen die Verantwortung dafür, ob sie davon Gebrauch machen wollen und welchen Erfolg das Bundesbaugesetz haben wird.