

Aus dem Regierungsentwurf eines Bundesbaugesetzes

Mit der Bundestagsdrucksache 336 hat die Bundesregierung dem Bundestag am 16. 4. 1958 den Entwurf eines Bundesbaugesetzes mit Änderungsvorschlägen des Bundesrates und ihrer Stellungnahme hierzu zugeleitet.

Da die 1. Lesung des Regierungsentwurfs im Bundestag wiederholt verschoben werden mußte, ist mit dem Beginn der Ausschubarbeiten erst im Herbst zu rechnen. Den geeigneten Zeitpunkt für den Abdruck einer Serie von Aufsätzen kommunaler Sachverständiger behalten wir uns daher z. Z. noch vor. In diesen Aufsätzen soll die seit Jahren in den Fachgremien des Deutschen Städtetages geleistete Vorarbeit zu einem Bundesbaugesetz ihren ersten Niederschlag finden.

Das hier wiedergegebene Schema mit den zugehörigen Erläuterungen greift der Meinungsbildung nicht vor, sondern erleichtert es demjenigen, der den Regierungsentwurf studieren will, sich in dem umfangreichen Gesetzgebungswerk (226 Paragraphen) zurechtzufinden, das 61 Gesetze und Verordnungen des Bundes und der Länder ersetzen soll.

Wenn im folgenden vom „Gesetz“ die Rede ist, so ist damit stets die Regierungsoorlage (Bundestagsdrucksache 336) gemeint.

Das Gesetz regelt

- In Teil I: Die Ortsplanung (städtebauliche Planung, Bauleitplanung),
- In Teil II: Die Sicherung der Bauleitplanung durch Veränderungsverkehr und Überwachung des Bodenverkehrs,
- In Teil III: Die Voraussetzungen der baulichen Nutzung unter städtebaulichen Gesichtspunkten,
- In Teil IV: Die Bodenordnung, nämlich die Umlegung, die Grenzregelung und die Zusammenlegung,
- In Teil V: Die städtebauliche Enteignung,
- In Teil VI: Die Erschließung und deren Kostendeckung,
- In Teil VII: Die Grundstücksschätzung,
- In Teil VIII: Das bauliche Nachbarrecht,
- In den Teilen IX bis XII: allgemeine Vorschriften, Bestimmungen über das Verwaltungs- und Gerichtsverfahren sowie über die Übergangs- und Schlußvorschriften.

Erläuterung der wichtigsten Begriffe und Maßnahmen

Durch die Bauleitplanung – dies ist der umfassende Begriff des Gesetzes für die städtebauliche oder Ortsplanung – sollen die Gemeinden ihre städtebauliche Entwicklung vorbereiten, ordnen und lenken.

Im Rahmen der Bauleitplanung unterscheidet das Gesetz – an das bestehende Recht anknüpfend – die vorbereitenden Pläne, nämlich den Flächennutzungsplan und den Gesamtaufbauplan auf der einen Seite und die rechtsverbindliche Planung, nämlich den Bebauungsplan auf der anderen Seite.

Der Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen. Er stellt die für das Gemeindegebiet und dessen einzelne Teile in Aussicht genommene bauliche oder sonstige Nutzung in den Grundzügen dar. Er ist nach

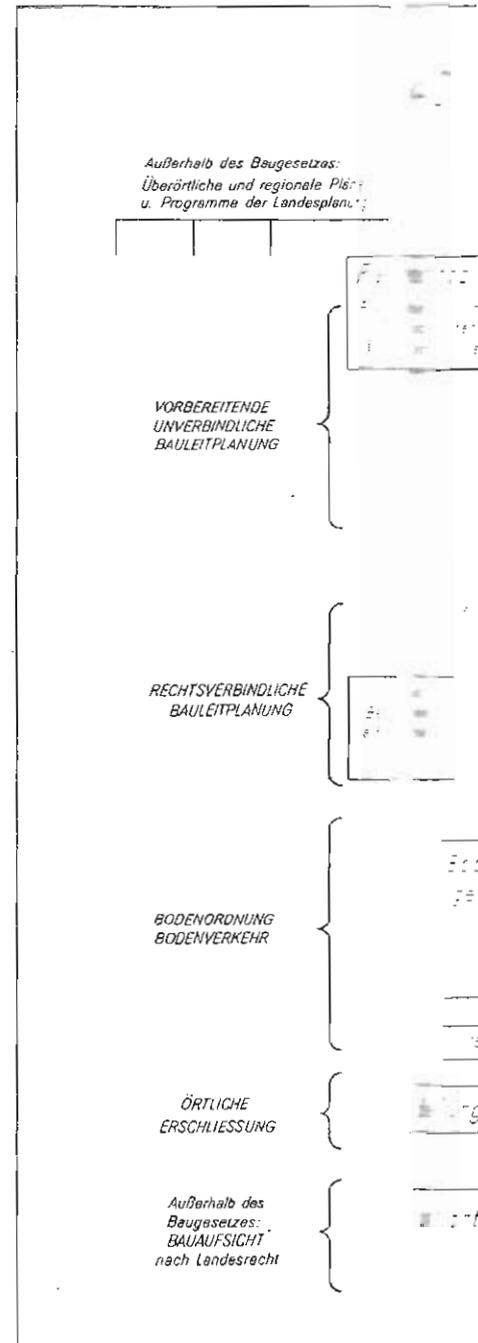
außen nicht verbindlich und kann, wenn die Entwicklung der Verhältnisse es erfordert, geändert werden.

Der praktisch nur in größeren Gemeinden aufzustellende Gesamtaufbauplan beschränkt sich auf den Gesamtbereich, d. h. den Bereich der Gemeinde, der in absehbarer Zeit für eine bauliche Nutzung bestimmt ist. Er stellt eine ebenfalls unverbindliche Verfeinerung des Flächennutzungsplanes dar.

Der Bebauungsplan setzt mit der Kraft einer Ortssatzung die bauliche und sonstige Nutzbarkeit der Grundstücke fest. Er bestimmt Art und Maß der baulichen Nutzung im einzelnen. Er kann für die Bebauung weitgehende Vorschriften z. B. auch über die bauliche Gestaltung treffen. Er enthält in verbindlicher Ausweisung auch die Verkehrs-, Versorgungs-, Grün- und Freiflächen.

Alle vorgenannten Pläne werden in Bestätigung der „Planungshoheit der Gemeinden“ durch die Gemeinden in eigener Verantwortung aufgestellt und beschlossen, bedürfen aber der Genehmigung durch die höhere Aufsichtsbehörde. Der Bebauungsplan ist vor seiner Festsetzung öffentlich auszulegen. Gegen ihn können seitens der Betroffenen Einwendungen erhoben werden, über welche die Gemeinde entscheidet. Da der Bebauungsplan als Ortssatzung beschlossen wird, besteht eine verwaltungsgerichtliche Anfechtbarkeit nicht.

Eine Verfassungssperre kann durch die Gemeinde – mit Genehmigung der höheren Aufsichtsbehörde – angeordnet werden, wenn die Gefahr besteht, daß während der Arbeiten zur Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen die Planungsabsichten durch zwischenzeitliche Bebauung durchkreuzt werden. Die Veränderungssperre, die jeweils bis zu zwei Jahren dauert, aber auch wiederholt verlängert werden kann, bewirkt, daß in ihrem Bereich ohne ausdrückliche Genehmigung alle baulichen Maßnahmen und alle sonstigen erheblichen oder wertsteigernden Grundstücksveränderungen unzulässig sind.



Um Grundstücksgeschäfte zu vermeiden, die den Planungsabsichten zuwiderlaufen, begründet das Gesetz eine allgemeine *Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr*. Ihr sind alle auf die Bebauung gerichteten Grundstücksgeschäfte und innerhalb des Baubereichs auch Grundstücksteilungen unterworfen. Genehmigungsbehörde ist die Stadt- bzw. Landkreisverwaltung.

In Teil III legt das Gesetz die Gesichtspunkte fest, unter denen *Bauvorhaben nach städtebaulichen Gesichtspunkten zu beurteilen* sind. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ergibt sich die Beurteilung unmittelbar aus dem Bebauungsplan. Soweit noch keine rechtsverbindliche Planung vorliegt, ist eine Prüfung des Einzelfalles erforderlich, wofür das Gesetz gewisse generelle Regelungen enthält. Im *Umlegungsverfahren*, für welches das Gesetz in Teil IV

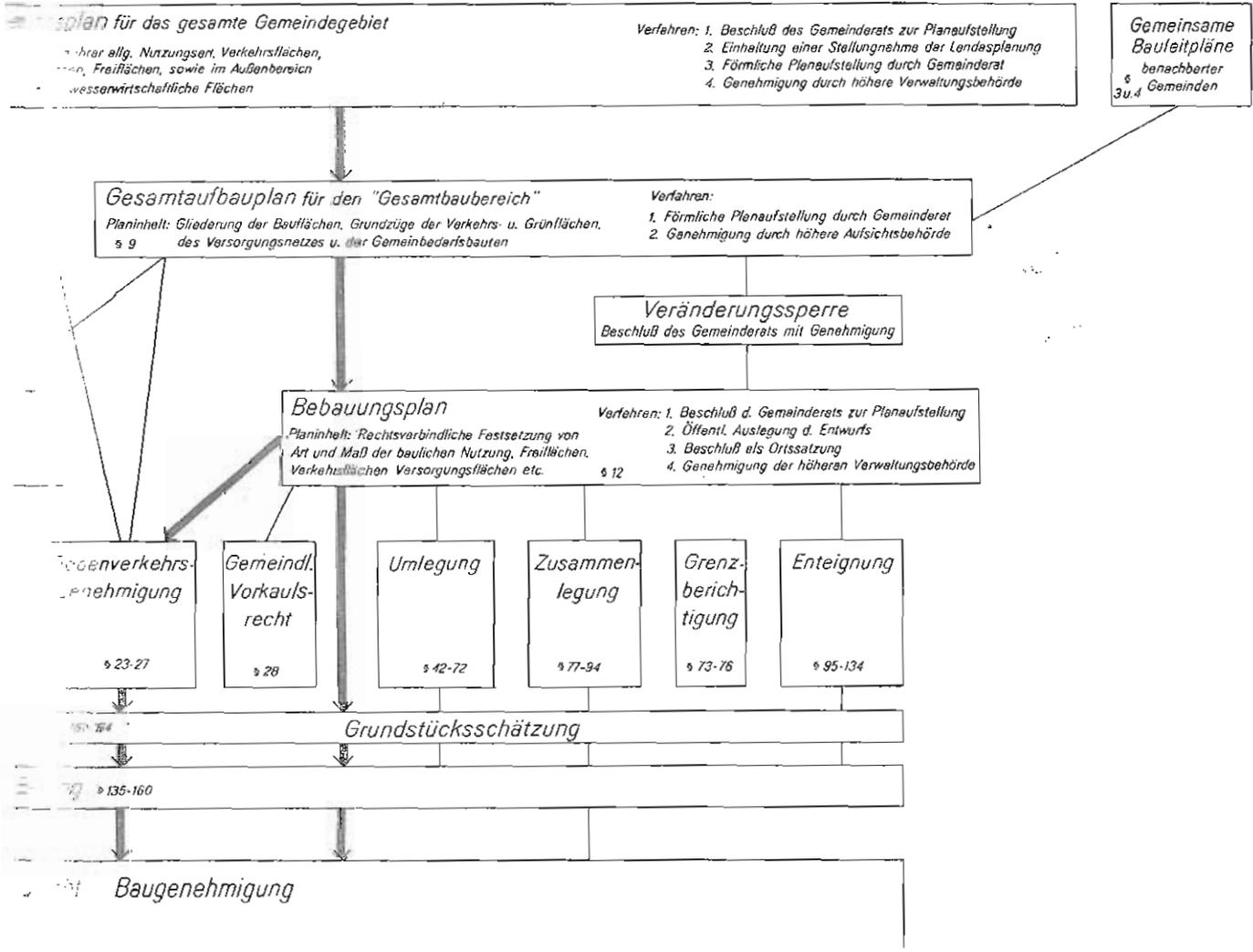
ins einzelne gehende Bestimmungen trifft, werden ungünstig zugeschnittene Grundstücke nach Lage, Form und Größe neu zugeschnitten und nach Ausscheidung der für die Erschließung benötigten Flächen den ursprünglichen Eigentümern wieder zugeteilt. Flächen- oder Wertunterschiede werden durch Geldzahlungen ausgeglichen. Umlegungsbehörde ist die Gemeinde.

Falls nur einzelne benachbarte Grundstücke ungünstig zugeschnitten sind, kann ein *Grenzregelungsverfahren* durchgeführt werden.

Zur Herstellung größerer, gemeinschaftlich zu errichtender Bauten können Grundstücke in der *Zusammenlegung* miteinander zu einem Grundstück verbunden werden.

Eigentümer des zusammengelegten Grundstücks - des sog. *Verbandsgrundstücks* - wird der „Zusammenlegungsver-

PLANUNGS- und VERWALTUNGSVERFAHREN nach dem Entwurf eines Bundesbaugesetzes Drucksache 336 III, WP



band", dessen Mitglieder alle bisherigen Eigentümer sind. Nach durchgeführter Bebauung beschließt der Zusammenlegungsverband über die Verwertung des Verbandsgrundstückes. Dies kann u. a. in der Weise geschehen, daß den Verbandsmitgliedern, d. h. den früheren Eigentümern Mitigentum, Erbbaurecht, Wohnungseigentum oder Dauerwohnrecht verschafft wird.

Durch die in Teil V des Gesetzes geregelte *Enteignung* kann, wenn freihändiger Erwerb zu angemessenen Bedingungen nicht möglich ist, Gelände für die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung oder die Vorbereitung derselben beschafft werden. Der von der Enteignung Betroffene kann die Enteignung abwenden, wenn er in der Lage und bereit ist, den Enteignungszweck selbst zu erfüllen. Soweit für die Gemeinde zur Baureifmachung enteignet wird, muß sie das erworbene Gelände innerhalb bestimmter Fristen an Bauwillige ohne Gewinn weiter veräußern. Erfüllt der von der Enteignung Begünstigte den Enteignungszweck nicht innerhalb bestimmter Fristen, so kann der frühere Eigentümer die Rückenteignung beantragen.

Die Enteignungsschädigung bemißt sich nach dem Verkehrswert. Entschädigung kann auf Antrag durch Ersatzland, aber auch durch die Verschaffung bestimmter Rechte, z. B. Erbbaurecht, Wohnungseigentum, Dauerwohnrecht gewährt werden.

Alle *Bodenordnungsmaßnahmen*, also die Umlegung, die Grenzregelung und die Zusammenlegung sind wie die Erschließung und die Enteignung nur zulässig, wenn zuvor ein rechtsverbotlicher Bebauungsplan aufgestellt ist. Mit dieser Vorschrift verwirklicht das Gesetz das Prinzip der Planmäßigkeit im Städtebau.

Der der *Erschließung* gewidmete Teil VI des Gesetzes regelt die Bereitstellung der örtlichen Verkehrs- und Grünanlagen sowie der Anlagen für die Wasserversorgung, die Abwasser- und Abfallbeseitigung. Erschließungsträger ist grundsätzlich die Gemeinde. Zur Deckung des gemeindlichen Erschließungsaufwands wird ein Erschließungsbeitrag von den Bauherren erhoben.

Zur Berechnung dieses Beitrages werden Zonen gleichartiger

oder weitgehend gleichartiger Erschließung gebildet. Der auf die Verkehrsanlagen dieser Zone und die Wasserversorgung und Entwässerung entfallende Anteil der Herstellungskosten wird nach Maßgabe der zulässigen Geschosflächen auf den einzelnen Bauherren umgelegt. Dabei soll der Aufwand für die Verkehrsanlagen zu höchstens 75 % aus diesen Erschließungsbeiträgen, hinsichtlich des Restes aus allgemeinen Deckungsmitteln der Gemeinden finanziert werden. Der Erschließungsbeitrag wird fällig, wenn die Straße hergestellt ist, auch wenn das Grundstück noch nicht bebaut ist. Der Beitrag muß aber auf 10 Jahresleistungen gestundet werden, solange das Grundstück unbebaut ist.

Das Gesetz führt in Teil VII die *Grundstücksschätzung* ein. Im Enteignungsverfahren muß der Verkehrswert durch dazu einzuzichtende Schätzstellen geschätzt werden. Gerichte, Baubehörden und Grundstückseigentümer können die Schätzung beantragen. Eine allgemeine Schätzungspflicht, etwa für alle Verkaufsfälle, besteht indes nicht.

Der Teil VIII des Gesetzes regelt das *bauliche Nachbarrecht*, und zwar bezüglich der Rechte und Pflichten an Nachbar- und Kreuzwänden, an übergreifenden Bauteilen und bezüglich des sog. Hammerschlags- und Leiterrechts, wonach für notwendige Bauarbeiten eine vorübergehende Benutzung der Nachbargrundstücke zulässig ist.

Aus den in Teil X enthaltenen Vorschriften über das *Verwaltungsverfahren* ist vor allem die Vorschrift von Belang, wonach die Länder ermächtigt sind, nach diesem Gesetz dem Landkreis zustehende Aufgaben auf kreisangehörige Gemeinden (und Ämter) zu übertragen, wenn diesen auch die Aufgaben der Bauaufsicht obliegen.

Nach den Vorschriften von Teil XI - *Gerichtliches Verfahren* - bleiben die bisher getrennten Zuständigkeiten der Zivilgerichte und der Verwaltungsgerichte außer im Falle der Enteignung aufrechterhalten. Über den Antrag auf gerichtliche Entscheidung im Enteignungsverfahren sollen nach dem Muster des Baulandbeschaffungsgesetzes „Baulandkammern“ bei den Landgerichten entscheiden, denen drei Zivilrichter und zwei Verwaltungsrichter angehören. Entsprechendes gilt für die Baulandsenate der Oberlandesgerichte, die über die Revision entscheiden.