

AUFBAU DER STÄDTE

FRIEDRICH HALSTENBERG

Das Bundesbaugesetz ist verkündet

Im Bundesgesetzblatt Nr. 30 vom 29. 6. 1960 ist das Bundesbaugesetz verkündet. Die letzte Überraschung auf dem allzumeist in langsamen Etappen durchschrittenen Weg dieses Gesetzes brachte die 220. Sitzung des Bundesrates. Am 10. 6. 1960 billigte seine Mehrheit das Bundesbaugesetz gegen die Empfehlung des federführenden und zweier weiterer Ausschüsse.

Im Bundesrat Zustimmung nach scharfer Kritik

Der Bundesrat stand dem Bundesbaugesetz seit der Regierungsvorlage (Drucksache 336) kritisch gegenüber. 70 Änderungen verlangte er im sog. „ersten Durchgang“. Einigen entsprach die Bundesregierung, anderen der federführende Bundestagsausschuß. So blieb zu Beginn des Jahres 1960 ein gutes Dutzend von den Ländern als kardinal angesehener Streitpunkte. In zwei gemeinsamen Sitzungen der federführenden Bundestags- und Bundesratsausschüsse – einem ebenso bemerkens- wie nachahmenswerten Novum – wurde eine Verständigung gesucht. In der dort im Mittelpunkt stehenden Frage des Grundsatzes der einzelgemeindlichen Planungshoheit zeigte der Bundestagsausschuß Festigkeit gegenüber den Ansprüchen einzelner Länder. Der aus diesen Verhandlungen hervorgegangene, als Kompromiß erscheinende § 147 bestätigt das in § 2 Abs. 1 statuierte Prinzip der vollen planerischen Selbstverwaltung. Der Bundesrat hatte die Übertragbarkeit der Planungshoheit verlangt (etwa nach dem Beispiel des Landes Hessen, wo das Aufbaugesetz die Landkreise zu Planungsträgern für die kreisangehörigen Gemeinden bestimmt). Eine solche Übertragung gemeindlicher Planungsaufgaben läßt die genannte Bestimmung zu – aber nur, wenn die betroffene Gemeinde freiwillig zustimmt.

In einigen anderen Bereichen folgte der Bundestagsausschuß den in den gemeinsamen Ausschußberatungen vorgebrachten Empfehlungen der Länder: Der Planungsbeirat, der die Genehmigungsbehörde beraten sollte, wurde wieder gestrichen. Die Koordination zwischen bauaufsichtlichem und städtebaulichem Verfahren wurde vereinfacht (§§ 29 ff.). Umlegungsausschüsse wurden fakultativ anstatt wie zunächst vorgesehen, obligatorisch (§ 46). Das gemeindliche Vorkaufsrecht wurde gegenüber der Regierungsvorlage erheblich erweitert, nämlich über den engen Kreis der öffentlichen Flächen im Bebauungsplangebiet und über das Umlegungsgebiet (§ 24) hinaus auf Sanierungsgebiete (§ 26) und auf unbebaute Grundstücke in künftigen Baugebieten (§ 25).

Einer anderen Gruppe von Forderungen, die die Länder in Übereinstimmung mit den kommunalen Spitzenverbänden geltend gemacht hatten, verschloß sich der Bundestag. So blieb die Zusammenlegung gestrichen (ein Mangel, der allerdings nach der in vorletzter Minute erfolgten Einfügung des Baugebots in der Sanierungsumlegung – § 59 Abs. 5 – nicht mehr allzu schwer wiegt). Die entschädigungslose Dauer der Veränderungsperre blieb auf die kürzere Frist von 4 Jahren beschränkt (§ 18). Die Erweiterung des Kreises der der Bodenverkehrsaufsicht unterliegenden Grundstücksgeschäfte unterblieb (§ 19). Zu Korrekturen des vom

Bundesrat als zu weitgehend betrachteten Planungsschadensersatzes konnte sich der Bundestagsausschuß nicht verstehen (§§ 40–44).

Bei dieser Sachlage hätte nachhaltiger Widerstand des Bundesrates nahe gelegen. Als Berichterstatter begründete Senator Dr. Nevermann in der Sitzung am 10. 6. 1960 den Ausschußantrag auf Anrufung des Vermittlungsausschusses: Eine ganze Reihe fachlicher Fehler sei bei dem Gesetz auszumachen. Das Bodenverkehrsrecht müsse strenger, das gemeindliche Vorkaufsrecht einfacher geregelt, der Planungsschadensersatz begrenzt, der Rechtsweg auf zwei Instanzen beschränkt werden. Die alte Frage der Abschöpfung ungerechtfertigter Bodenpreisgewinne sei nicht gelöst. Die Baulandsteuer möge allenfalls passieren, obgleich deren bodenpolitische Wirksamkeit stärksten Zweifeln unterliege. Schließlich rügte der federführende Bundesratsausschuß, daß das Gesetz keine ausreichende Handhabe für eine planmäßige Sanierung biete. In seiner anschließenden für das Land Hamburg abgegebenen Erklärung wurde Nevermann noch deutlicher: Bei diesem Gesetz, einem Torso, bleibe die Bodenspekulation am Leben.

Solchen Bedenken setzte der Wohnungsbauminister seine sichere Überzeugung von der vollen Eignung des Bundesbaugesetzes als „Grundgesetz des Städtebaus“ entgegen: „Das Bundesbaugesetz stellt den konsequent durchdachten Versuch dar, die bauliche Entwicklung unserer Städte und Dörfer auf die Forderungen auszurichten, die wir uns im Interesse der unserer Verantwortung anvertrauten Menschen auferlegt haben.“ ... „Die im Gesetz vorgesehenen Maßnahmen werden einen funktionsfähigen Baulandmarkt schaffen ... und dazu beitragen, hier und da aufgetretenem Preiswucher wirksam gegenüberzutreten zu können.“ Der Minister gelangte zu dem Ergebnis: „Dieses Gesetz ist gut.“ Die Mehrheit der Länder, die allerdings nur über eine Minderheit der Stimmen verfügte, stimmte gegen das Gesetz. Mit den Stimmen der Länder Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland und Schleswig-Holstein gab der Bundesrat dem Gesetz seine Zustimmung und damit den Weg zur Ausfertigung und Verkündung frei – nahezu zwei Jahre nach Beginn der Beratungen in diesem Bundestag, nach fast einem Dutzend Vorbereitungs-jahren und nach mehr als drei Jahrzehnten seit der ersten konkreten Forderung nach einem deutschen Städtebaugesetz.

Mag die Mehrheitsentscheidung des Bundesrates nun überwiegend politisch oder fachlich motiviert sein, sie ist zu begrüßen. Bei zunehmender Ermüdung und überfordertem Interesse vieler an den zu lang gedehnten Beratungen Beteiligten war die Sache zum Spruche reif. Die voraufgegangenen Plenarberatungen im Bundestag am 18. und 20. Mai zeigten allzu deutlich, daß – aus kommunaler Sicht gesehen – Verbesserungen gegenüber der Ausschußvorlage nicht mehr zu erwarten waren.

Im Bundestagsplenum keine Überraschungen

Die fast ausschließlich von den Experten (Hesberg, Bartels, Even – CDU; Brecht, Jacobi – SPD) bestrittene Debatte in

der 2. und 3. Lesung zeigte trotz unverhohlenen tiefer Gegensätze im Bereich der politisch zu bewertenden Fragen ein hohes Maß an Objektivität und ernstem Bemühen, das nur ausnahmsweise außer acht gelassen wurde – etwa von dem Abgeordneten, der das öffentliche Wohl bei der Enteignung mit jenem vergleichen zu müssen meinte, welches der Guillotine der französischen Revolution zum Vorwand gedient hatte. Die Fraktionen hatten zahlreiche Abänderungsanträge vorgelegt. Die Abänderungsanträge der CDU-Fraktion wurden durchweg angenommen, die der SPD, aber auch der CSU und der DP zumeist abgelehnt. In den Abstimmungen ergaben sich wechselnde Meinungsbildungen, oft auch durch die Parteien hindurch. Die Überraschung der 2. Lesung bestand in der bemerkenswert geringen Mehrheit (188 gegen 180 Stimmen), die die Baulandsteuer in der Einzelabstimmung fand: ein deutlicher Ausdruck der Unsicherheit, mit der dieses Instrument beobachtet wird.

Unter den mehr als drei Dutzend vom Plenum beschlossenen Änderungen überwiegen sprachliche oder rechtstechnische Glättungen. Unter den materiellen Änderungen sind lediglich diejenigen bemerkenswert, die sich auf den Erschließungsbeitrag und die Baulandsteuer beziehen. Während die Ausschußvorlage die Entscheidung über die Einbeziehung von Erweiterungen und Verbesserungen der Erschließungsanlagen den Gemeinden überließ, überträgt die jetzt beschlossene Fassung dem Landesrecht diese Entscheidung (§ 128 Abs. 2). Nach der vom Plenum beschlossenen Fassung des § 129 müssen die Gemeinden mindestens 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes tragen, während nach der Ausschußfassung die Gemeinden die vollständige Deckung des Erschließungsaufwandes verlangen könnten.

In der 3. Lesung wurden die Ausnahmen von der Baulandsteuer in § 12 a Abs. 5 des Grundsteuergesetzes (§ 172 des Bundesbaugesetzes) auf land- und forstwirtschaftlich sowie gärtnerisch genutzte Grundstücke ausgedehnt, wenn diese den Berechtigten als Erwerbgrundlage dienen und eine anderweitige Nutzung die Wirtschaftlichkeit des Betriebes beeinträchtigen würde. Dies soll in Gebieten außerhalb eines Bebauungsplanes schlechthin, in Gebieten innerhalb eines Bebauungsplanes solange gelten, als dem Inhaber des Betriebes geeignetes Ersatzland nicht nachgewiesen werden kann. Das bedeutet praktisch für die Mehrzahl aller land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke, daß sie von der Baulandsteuer, soweit sie ihr wegen der Baureife überhaupt unterliegen, freigestellt sind.

In der Schlußabstimmung am 20. 5. 1960, in der das Baugesetz mit Mehrheit verabschiedet wurde, enthielt sich die SPD-Fraktion der Stimme, nachdem ihre materiellen Änderungsanträge, so im Blick auf die Ausdehnung des Vorkaufsrechtes, die Verschärfung der Bodenverkehrsaufsicht, die Begrenzung des Planungsschadensersatzes und der Enteignungsschädigung sowie die Einführung einer Mehrwertabschöpfung abgelehnt worden waren. Als Begründung für ihre Stimmenthaltung machte die SPD-Fraktion geltend, das Gesetz enthalte keine wirksamen Maßnahmen gegen die Bodenspekulation. Zu einer Ablehnung des Bundesbaugesetzes hat sich die SPD-Fraktion erfreulicherweise nicht entschließen können. Als ihr Sprecher hat der Abgeordnete Jacobi in der 3. Lesung ausgeführt, daß die Opposition sich an den Beratungen dieses Gesetzes nicht nur aufmerksam, sondern auch konstruktiv gestaltend beteiligt habe. In der Tat haben die von ausgeprägtem Verantwortungsgefühl und weithin unter Zurückstellung politischer Gegensätze geführten Ausschußberatungen zu bedeutenden Verbesserungen der Regierungsvorlage geführt.

Verbesserung der Regierungsvorlage im Ausschuß

Durch die Streichung des ursprünglich als dritte Planart vorgesehenen „Gesamtaufbauplans“ und des Abschnittes

über „bauliches Nachbarrecht“ wurde auf Entbehrliches oder nicht Dringliches verzichtet. Das gemeindliche Vorkaufsrecht wurde in den Ausschußberatungen über die bescheidenen Ansätze der Regierungsvorlage hinaus in erheblichem Maße erweitert (§§ 24–27). Die Umlegungsvorschriften (§§ 45 ff.) wurden den Bedürfnissen der Praxis angepaßt und dadurch wesentlich verbessert. Die ursprünglich auf ein starres und nicht erprobtes System ausgerichteten Vorschriften über den Erschließungsbeitrag wurden als elastische Rahmenvorschriften zu einer Satzungsermächtigung zugunsten der Gemeinde umgestaltet (§§ 127 ff.). Der Kreis der zulässigen Enteignungszwecke (i. S. §§ 85 ff.) wurde erweitert und bei der Regelung der Enteignungsschädigung wurde (i. S. § 95 II) ein bemerkenswerter Versuch unternommen, die Entschädigung auf den Zeitpunkt eines ersten angemessenen Angebotes zu stoppen und damit Preistreiber im Enteignungsverfahren entgegenzutreten.

In den Ausschußberatungen ist der kommunale Standpunkt stets loyal gewürdigt worden, wenn ihm auch nicht immer gefolgt wurde. Ein großer Teil der konstruktiven Vorschläge der kommunalen Spitzenverbände fand befriedigende Berücksichtigung. Das dürfen die Männer mit Genugtuung feststellen, die in den Fachgremien, namentlich im Bauausschuß des Deutschen Städtetages und seinem Unterausschuß Baurecht, durch Jahre hindurch an diesem Gesetz und seinen Vorläufern mitgearbeitet haben.

Der über die verfassungsrechtlich begrenzte Rechtsvereinheitlichung hinausgehende materielle Effekt des Bundesbaugesetzes läßt sich am besten aus einem – hier nur kursorisch möglichen – Vergleich zum bisherigen Recht ableiten.

Ein Vergleich zum bisherigen Baurecht: teils Verbesserungen, teils Verschlechterungen

Die Bestimmungen über die *Bauleitplanung* entsprechen im wesentlichen den bewährten Regelungen der Aufbaugesetze und gehen über diese im wesentlichen nur konkretisierend und systematisierend hinaus. Begrüßenswert ist die im Gesetz (z. B. §§ 2, 6, 46) erreichte Sicherung der gemeindlichen Planungshoheit im Sinne eines echten Selbstverwaltungsrechtes, welches im bisher geltenden Recht nicht durchgängig gewährleistet war.

Hinsichtlich der Voraussetzungen der *Veränderungssperre* (§ 14) enthält das Gesetz Verbesserungen gegenüber dem geltenden Recht, welches zum großen Teil, insbesondere wegen der Anknüpfung an die Aufbaugebietserklärungen, überholt ist. Eine Verschlechterung gegenüber der sonst unverändert übernommenen Regierungsvorlage liegt in der Verkürzung der entschädigungslosen Dauer einer Veränderungssperre von 5 Jahren (so in der Regierungsvorlage) auf 4 Jahre in dem jetzt beschlossenen Gesetz (§ 18).

Bei der *Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr* stellt das Gesetz gegenüber dem geltenden Recht (Wohnsiedlungsgesetz in Verbindung mit den Aufbaugesetzen) wesentliche, in einigen Punkten über die Regierungsvorlage noch hinausgehende Abschwächungen dar. So sind alle Grundstücksteilungen unbebauter Grundstücke im Außenbereich aus der Bodenverkehrsaufsicht entlassen. Auf Übereignung gerichtete Rechtsgeschäfte sollen ihr nur unterliegen, wenn der Bauzweck erklärter Vertragsinhalt ist (§ 19). Eine Beurkundung der Vertragszwecke findet jedoch regelmäßig nicht statt. Die Abschwächungen des Bodenverkehrsaufsichtsrechtes lassen es zweifelhaft erscheinen, ob das unter der Herrschaft des bisherigen Rechts bewährte Instrument seine Funktion zur vorsorglichen Sicherung der Planung und zum Schutze der Kaufinteressenten überhaupt noch erfüllen kann.

Die Bestimmungen über das *gemeindliche Vorkaufsrecht* (§§ 24 ff.) stellen im Vergleich zu denjenigen Landesrechten, die ein Vorkaufsrecht nicht kennen (Bayern, Bremen, Berlin

und Nordrhein-Westfalen), eine Verbesserung, im Vergleich zu den übrigen Landesrechten unterschiedliche, teils erhebliche, teils geringere Verschlechterungen dar. Mit der Einführung eines Vorkaufsrechtes in Sanierungsgebieten und für unbebaute Grundstücke in durch Satzung zu bezeichnenden Gemeindegebieten bringt das Gesetz eine wesentliche Verbesserung gegenüber der insoweit völlig unzulänglichen Regierungsvorlage.

Die im bisherigen Recht nur unvollständig geregelte Frage der *städtebaulichen Zulässigkeit von Bauvorhaben* (§§ 29 ff.) wird in grundsätzlich begrüßenswerter Weise durch das Bundesbaugesetz systematisiert. Begrüßenswert ist die Sicherung des gemeindlichen Mitentscheidungsrechtes in allen Fällen, in denen bei einzelnen Bauvorhaben von planerischen Festsetzungen abgewichen werden soll. Unbefriedigend geregelt dagegen ist das Verhältnis zwischen der gemeindlichen Bauleitplanung und den sondergesetzlich geregelten Planungen und Vorhaben des Bundes und der Länder. Das Prinzip, daß die gemeindliche Bauleitplanung für alle, also für die staatlichen Bauvorhaben gültig sein solle, ist durch Ausnahmevorschriften und Sondervorbehalte weiterhin durchlöchert.

Da der *Planungsschadensersatz* bislang nicht gesetzlich geregelt und die Entscheidung darüber einer weitgehend uneinheitlichen Rechtsprechung überantwortet war, stellt die bundesrechtliche Regelung der Materie insoweit einen Fortschritt dar, als die Entschädigungstatbestände künftig für alle Beteiligten erkennbar sind. Das Gesetz übernimmt die Prinzipien der Regierungsvorlage, gibt aber im Gegensatz zu ihr den verfehlten Versuch einer zeitlichen Schematisierung der Entschädigungsvoraussetzungen in § 40 auf. Auch sind die Voraussetzungen des Entschädigungsausschlusses in § 44 strenger gefaßt worden. Gleichwohl geht die Entschädigungspflicht im Falle der Änderung bestehender Baunutzbarkeiten über den bisherigen Rechtszustand zum Teil weit hinaus. Die grundgesetzlichen, auch sozial- und bodenpolitisch legitimierten Möglichkeiten, die Fälle der Änderung von Baunutzbarkeiten als Eigentumsbeschränkungen zu regeln, sind nicht voll ausgeschöpft worden. Es ist die Besorgnis gerechtfertigt, daß die im Gesetz getroffene Regelung planerisch initiativen Gemeinden mit erheblichen Entschädigungsverpflichtungen belasten und sie vermutlich oft vor planerischen Festsetzungen zurückschrecken lassen wird.

Die *Umlegungsvorschriften* (§§ 45 ff.) stellen auf den neuesten Stand der Planungstechnik gebrachte Verbesserungen gegenüber dem geltenden Recht und der Regierungsvorlage dar, die allen begründeten Erfordernissen des Städtebaues entsprechen.

Im *materiellen Enteignungsrecht* (§§ 85 ff.) liegt in der umfassenden Zulässigkeit der Enteignung für alle Zwecke bebauungsplanmäßiger Nutzung ein entscheidender Fortschritt gegenüber dem bisherigen Recht. Über die Regierungsvorlage geht das Gesetz hinaus, in dem es auch die Enteignung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie die erleichterte Enteignung aus städtebaulichen Gründen zuläßt.

Das im Baulandbeschaffungsgesetz und auch noch in der Regierungsvorlage zum Bundesbaugesetz enthaltene Abwendungsrecht des Betroffenen ist begrüßenswerterweise beseitigt. Bedenklich bleibt die Voraussetzung, daß die Enteignung nur zulässig sein soll, wenn Grundstücke der öffentlichen Hand nicht zur Verfügung stehen, da die oft streitige Frage nach der verbindlichen Entscheidung darüber nicht geregelt ist (§§ 87, 90).

Die *Entschädigungsvorschriften* des Bundesbaugesetzes stellen gegenüber dem § 10 des Baulandbeschaffungsgesetzes eine allerdings infolge der Beseitigung des Preisstops unvermeidbare Verschlechterung dar. Bemerkenswert ist der in der Regierungsvorlage nicht enthaltene Versuch, Preistreibe-rien durch die schon erwähnte Bestimmung zu unterbin-

den, wonach die Entschädigung in der Höhe des ersten angemessenen Entschädigungsangebots gestoppt wird (§ 95). Die *Enteignungsverfahrensvorschriften* (§§ 104 ff.) entsprechen im wesentlichen jenen des Baulandbeschaffungsgesetzes; jedoch sind alle auf die Beschleunigung gerichteten speziellen Regelungen, in Sonderheit jene über die Verkürzung der Fristen aufgegeben worden. Selbst wenn man in der Beibehaltung der Baulandgerichte und der damit gegebenen Einspurigkeit des Gerichtsverfahrens Vorteile erblickt, wird die Durchführung eines Enteignungsverfahrens bis zur rechtskräftigen Entscheidung auch künftig lange gestreckt werden können.

Die Bestimmungen über den *Erschließungsbeitrag* (§§ 127 ff.) bringen wesentliche Verbesserungen gegenüber dem geltenden uneinheitlichen Recht, und zwar in dreifacher Hinsicht: einmal was die Höhe und den Umfang der beitragsfähigen Aufwendungen anlangt. Zum anderen hinsichtlich der Zulässigkeit verschiedener brauchbarer Beitragsmaßstäbe, und schließlich bezüglich der sofortigen Fälligkeit der Beiträge auch für unbebaute Grundstücke.

Der durch das Gesetz aufgehobene Preisstop soll durch die *Ermittlung von Grundstückswerten* abgelöst werden (§§ 136 ff.). Trotz gewisser über die Regierungsvorlage hinausgehender Erweiterungen der Publizität der Kaufpreissammlungen und -übersichten erscheint es zweifelhaft, ob die von der Grundstücksschätzung erwarteten Wirkungen (Schutz des Käufers gegen Preisüberforderungen, Dämpfung der Preisbewegungen auf dem Grundstücksmarkt) eintreten werden, da das Schätzungsgutachten grundsätzlich unverbindlich ist und Pflichtschätzungen auch nicht für bestimmte Gruppen von Grundstücksgeschäften vorgeschrieben sind.

Das bisherige Recht und die Regierungsvorlage enthielten eine *Baulandsteuer* nicht. Zu ihr wurde bereits in anderem Zusammenhang Stellung genommen.

Versucht man auf dieser Grundlage eine kommunalpolitische Bewertung, so wird man drei Komplexe unterscheiden müssen.

Kommunalpolitische Bewertung des Gesetzes

Die gesetzestechnische, die planungstechnische und die rechtspolitische Leistung dieses Gesetzes unterliegen unterschiedlicher Beurteilung. In rechtstechnischer Hinsicht liegt offensichtlich ein entscheidender Fortschritt in der jetzt weitgehend vollzogenen baurechtlichen Rechtsvereinheitlichung. Auf den Gebieten, die dem Bunde nach dem Zuständigkeitsgutachten des Bundesverfassungsgerichtes zustehen, ist der Rechtsstoff nunmehr übersichtlich und einheitlich dargestellt (wenn man von manchen der landesrechtlichen Regelung billigerweise zugestandenem Vorbehalten absieht und die kaum begründete Kuriosität außer Ansatz läßt, daß allein das Land Bayern nach § 188 Abs. 3 ermächtigt ist, die städtebauliche *Rechtsaufsicht* zu einer Ermessenskontrolle auszuweiten).

Neben der baurechtlichen Rechtsvereinheitlichung verdienen weite Teile des Gesetzentwurfes ehrlich begrüßt zu werden: So die Vorschriften über die Bauleitplanung, die Veränderungssperre, das gemeindliche Vorkaufsrecht, die Umlegung, das materielle Enteignungsrecht und das Erschließungsbeitragsrecht. Gerade im Blick auf diese Vorschriften fand in der breiteren Fachöffentlichkeit eine negative Bewertung statt, der nachdrücklich entgegenzutreten ist. Auf den genannten Gebieten stellt das Gesetz der Praxis durchaus ausreichende Handhaben zur Verfügung. Es wird darauf ankommen, sie im Bedarfsfalle konsequent auszu-schöpfen.

Nicht befriedigend dagegen sind die bau- und sozialpolitischen Grundprobleme angefaßt. Die dem Gesetzgeber aufgetragene Grenzziehung, zwischen entschädigungspflichtiger

Zeittafel zum Bundesbaugesetz

Um eine reibungslose Überführung auf das neue Recht zu gewährleisten, tritt das Gesetz – abgesehen von bestimmten Verordnungs- und Satzungsermächtigungen – erst nach unterschiedlichen Zeitabständen in Kraft, was diese Zeittafel im einzelnen darstellt.

	Gesetzesteil	Inkrafttreten am	Zugelassene oder erforderliche Sonderregelungen, Verordnungen, Satzungen
I.	Bauleitplanung §§ 1–13	29. 6. 1961	§ 2, X: RVO d. BMWO über Art und Maß der baulichen Nutzung etc. §§ 147, 188: Landesrechtliche Vorbehalte bzgl. abweichender Zuständigkeits- und Verfahrensregelungen
II.	Sicherung der Bauleitplanung §§ 14–28	29. 6. 1961	§ 19, VI: Landes-RVO bzgl. Ausschluß der Genehmigungspflicht f. d. Bodenverkehr („Negative Wohnsiedlungsgebiete“) §§ 25, 26 Ortssatzungen bzgl. erweiterter Vorkaufrechtsgebiete
III.	Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung §§ 29–44	29. 6. 1961	
IV.	Umlegung §§ 45–79 Grenzregelung §§ 80–84	29. 10. 1960	§§ 46, 182 Landes-RVO über Umlegungsausschüsse
V.	Enteignung §§ 85–122	29. 10. 1960	
VI.	Erschließung §§ 123–135	29. 6. 1961 evtl. früher	§ 132: Ortssatzung über Beitragsmaßstäbe etc. § 189, II: Landes-RVO über frühere Inkraftsetzung
	Vorzeitige Fälligkeit des Erschließungsbeitrages § 135	29. 10. 1960 ¹	¹ aber nur, soweit es sich um öffentlich-rechtliche Anliegerbeiträge alten Rechts handelt
VII.	Ermittlung von Grundstückswerten §§ 136–144	29. 10. 1960	§ 141: Bundes-RVO über Bewertungsrichtlinien § 143: Bundes-, Landes-RVO über Veröffentlichung der Übersichten § 144: Landes-RVO über Organisation der Gutachterausschüsse
VIII.	Allgemeine Vorschriften, Verwaltungsverfahren, §§ 145–156	29. 10. 1960	§ 147: Landesermächtigung zu abweichenden Zuständigkeitsregelungen
IX.	Verfahren vor den Baulandkammern etc. §§ 157–171	29. 10. 1960	§ 159, II: Landes-RVO über abweichende Zuständigkeitsregelungen
X.	Baulandsteuer § 172	29. 10. 1960	§ 12 a, VII: Landes-RVO über Gebiete, in denen die Baulandsteuer nicht zu erheben ist.

Enteignung und entschädigungslos zulässiger Eigentumsbeschränkung, ist ohne erkennbare politische Entscheidung in eben der Linie gezogen, die durch die tastende Rechtsprechung aufgezeigt war. Zu einer konstitutiven bau- und sozialpolitischen Grundsatzentscheidung hat sich die parlamentarische Mehrheit nicht entschließen können; es sei denn, im negativen oder bestanderhaltenden Sinne. Die bodenpolitischen Probleme insonderheit haben keine in ihrer Wirkung gesicherte Lösung gefunden. Es ist nur zu hoffen, daß Nevermanns Prognose: „Bei diesem Gesetz bleibt die Bodenspekulation am Leben“ sich nicht bewahrheitet und des Bundeswohnungsministers Optimismus sich als gerechtfertigt erweist.

Das Bundesbaugesetz, wie es sich uns jetzt nach der Verabschiedung darstellt, wird auf den Städtebauer, der eine Baurechtsreform an Haupt und Gliedern erwartet hatte, ernüchternd wirken. Wägt man den Gehalt des Gesetzes, so muß man bedenken, in welcher Stunde es beschlossen wurde. Unter den Auspizien des Wirtschaftswunders konnte das Bundesbaugesetz nur kodifizieren, zusammenfassen, syste-

matisieren, deklaratorisch ordnen, nicht aber reformieren und unserer Städtebaupolitik ein neues materielles Ziel zeigen. Insofern ist das Gesetz nichts als ein Instrument, nicht einmal ein scharfes, ein Verfahrensgesetz. Ohne Polemik sei konstatiert: Dieses Gesetz hat weder den Rang eines Grundgesetzes noch den einer Magna Charta. Es ist weder eine Garantie für einen guten, noch eine Versicherung gegen einen schlechteren Städtebau.

Die Baurechtsreform wäre vor 10 Jahren von Nöten und möglich gewesen. Die Schuld für die damals verpaßte Chance sollte man allerdings billigerweise nicht heute den für das Bundesbaugesetz Verantwortlichen zur Last legen. Jetzt ist das Gesetz des Handelns von der Legislative an die Exekutive übergegangen. An ihr, insbesondere also an den Räten und Verwaltungen der Gemeinden wird es liegen, ob die von diesem Gesetz dargebotenen Instrumente, mögen es nun die besten sein oder nicht, klug und bedachtsam, wenn nötig auch mit gebotener Strenge angewandt werden. Nicht verpaßten Chancen nachzusinnen, sondern das Beste aus den gebotenen zu machen, ist das Gebot der Stunde.