

109-4/1058

MINISTERSTVO PRÁCE A ZPRÁVOSTI
ARCHIVNÍ A TISKOVNÍ ODBOR

Došlo
Čj. 109-4/1058
listů 39

39 listů

29.4.2009 Juel

Krab. 56.

ST S

I. Planungs- und Bauhoheit, Verwaltungsorganisation

- 1.) Die Ordnung des Lebensraumes des deutschen Volkes auf der Grundlage der Rechts- und Zwecksatzung für den Raum und Boden dient den Bedürfnissen der Volksgemeinschaft. Die Planung sowie ihre Vorbereitung und Durchführung ist Hoheitsaufgabe des Reiches (Planungshoheit).

Das Reich ordnet weiter die Einpassung der Einzelbauwerke in die Gesamtplanung und ihre Gestaltung im einzelnen. Darüber hinaus regelt es den ordnungsmässigen Gebrauch, die Erhaltung und Erneuerung der einzelnen Bauwerke (Bauhoheit).

Alle Massnahmen müssen den Anforderungen der Wohlfahrt und Gesundheit, der Sicherheit, Wirtschaftlichkeit und Schönheit in gleicher Weise entsprechen; sie sollen alle berechtigten Belange der einzelnen Volksgenossen wie der Gesamtheit wahren.

- 2.) Der Grundstückseigentümer und jeder an der Planung, Ausführung und Benutzung von Bauwerken Beteiligte muss sich in diese Regelung einfügen und an ihrer Verwirklichung mitarbeiten.
- 3.) Das Reich übt die Planungs- und Bauhoheit entweder selbst unmittelbar und durch die Gaue aus, oder es überträgt die Ausübung auf Gemeinden und Gemeindeverbände (Organe der Planungs- und Bauhoheit).

Das Reich erlässt die allgemeinen Bestimmungen im Reichsplanungs- und -baugesetz. Hierzu ergehen die erforderlichen allgemeinen und einzelnen Verordnungen in der Reichsbauordnung und in Einzelanordnungen.

Das Reich überlässt den Gemeinden und Gemeindeverbänden im Rahmen seiner Bestimmungen die Durchführungsverordnungen und Einzelanordnungen durch Gemeinde-(Orts-)satzung.

Bedarf für den Gau, den Kreis und für die Gemeinden (die Gemeindeverbände) in einem Raumordnungsplan aufzustellen. Er soll die für die betreffenden Bezirke bedeutsamen Tatsachen und Zusammenhänge aufzeigen:

- 1) Die natürlichen und von Menschen geschaffenen Gegebenheiten - unter Beachtung der vorhandenen raumwirtschaftlichen und raumpolitischen Mängel sowie der vorhandenen Planungen und Planungsabsichten,
- 2) die Folgerungen, die sich aus der Auswertung der Gegebenheiten mit der Zielsetzung einer organischen Gesamtentwicklung des Planungsraumes ergeben.

Der Raumordnungsplan bildet auf weite Sicht die Grundlage der Raumpolitik und der gesamten Planung; er wird geändert, sobald die fortschreitende Entwicklung dies erfordert.

Er besteht aus Richtsätzen mit entsprechenden Planzeichnungen. Im Einzelfalle kann bestimmt werden, wann, wem und in welchem Umfange von seinem Inhalt Kenntnis gegeben wird.

B) Flächennutzungsplan

1. Inhalt

Auf Grund des Raumordnungsplanes ist von der Gemeinde ein Flächennutzungsplan aufzustellen, der den Rahmen für die besonderen Zweckbestimmungen des Raumes enthält. Benachbarte Gemeinden haben zusammenzuarbeiten.

Der Flächennutzungsplan soll die erforderlichen Flächen für die verschiedenen Bedürfnisse ermitteln und sie ihren besonderen Zwecken widmen. Hierdurch soll die zukünftige bodenpolitische und bauliche Gestaltung des Planungsraumes unter Abwägung der Belange der verschiedenen Gemeinden, auch der benachbarten, voraus-

schauend geordnet werden. Gleichzeitig ist eine die Raumentwicklung störende Nutzung und Bebauung des Bodens zu verhindern.

Der Flächennutzungsplan besteht aus Plänen, Erläuterungsberichten und Einzelvorschriften. Er ist zu ändern, sobald die Verhältnisse es erfordern.

Der Flächennutzungsplan muss alle notwendigen topographischen und technischen Angaben enthalten. Er soll ferner, soweit erforderlich, folgende Arten von Flächen vorsehen:

Land- und forstwirtschaftliche Flächen; Grünflächen; Wasser- und wasserwirtschaftliche Flächen; Verkehrsflächen für den Strassen-, Schienen-, Wasser- und Luftverkehr; Flächen für Versorgungs-, Abwasser- und Fernmeldeleitungen; Gewerbe- und Bergbauflächen; Vorbehaltsflächen, z.B. für öffentliche Gebäude und Anlagen, die gemeinnützigen oder sozialen Zwecken dienen, ferner z.B. für andere raumbestimmende Gebäude oder für Grundstücke, Gebäude und Anlagen des Denkmal- und Heimatschutzes.

Soweit erforderlich, sind ferner Flächen zu bezeichnen und zu begrenzen, die aus Gründen neuzeitlichen Städtebaues, vor allem auch zur Beseitigung von Mängeln der Wohnungs- und Verkehrsverhältnisse, einer Umgestaltung bedürfen (Umgestaltungsflächen). Darüber hinaus ist eine planmässige Erneuerung des gesamten Stadtorganismus in zweckmässigen Abschnitten und angemessenen Zeiträumen vorzusehen. ^{x)}

x) Vgl. die Abhandlung "Organische Stadterneuerung und ihre wirtschaftlichen Grundlagen" in "Raumforschung und Raumordnung" Heft 2/1941 (Vowinkel-Verlag, Heidelberg).

16

- (2) Die Baubereichsfestsetzung geschieht aus freier Entschliessung der Gemeinde oder auf Antrag der Grundstückseigentümer für ihr Grundeigentum, ggf. in Verbindung mit Nachbargrundstücken, die zur Durchführung der Erschliessung mit einbezogen werden müssen.
- (3) Die Baubereichserklärung ist von der Gemeinde den beteiligten Grundstückseigentümern schriftlich mitzuteilen. Ausserdem ist sie, tunlichst zusammen mit dem Feststellungsverfahren des Grenzlinienplanes, offen zu legen. Das Verfahren ist im übrigen das gleiche wie bei der Feststellung des Grenzlinienplanes.

Lehnt die Gemeinde den Antrag eines Grundstückseigentümers auf Baubereichserklärung ab, so kann dieser unter besonders zu bestimmenden Voraussetzungen Beschwerde einlegen.
- (4) In Baubereichen sind Bodenflächen, die bebaut oder zu Bauzwecken verkauft werden sollen, von der Gemeinde als Baugrundstücke festzustellen. Die Baugrundstücke müssen sich nach Lage, Form, Grösse, Bodenbeschaffenheit, den Hoch- und Grundwasserverhältnissen usw. zur Bebauung mit einer nach dem Aufbauplan zulässigen Bauanlage eignen und von einer Strasse aus in ausreichender Weise zugänglich sein; wenn die durch die Feststellung von Baugrundstücken gezogenen Grundstücksgrenzen nicht mit den Eigentumsgrenzen übereinstimmen, so sind von der Gemeinde die erforderlichen Grenzberichtigungen durchzuführen oder es ist ein Umlegungsplan aufzustellen.
- (5) In Baubereichen ist die Gemeinde verpflichtet, die Verkehrs- und Grünflächen in angemessener Frist in Eigentum zu übernehmen, sowie in angemessener Weise auszubauen und zu unterhalten. Sie ist ferner verpflichtet, die zur Durchführung der Planung notwendigen Gemeinschaftseinrichtungen in angemessener Frist herzustellen. Sind hierzu andere Träger gesetzlich oder nach Lage der

Verhältnisse verpflichtet, so muss sie diese dazu anhalten. Führt die Gemeinde Anlagen aus, deren Kosten von anderen Stellen getragen werden müssen, so kann sie auf diese zurückgreifen.

- (6) Vom Zeitpunkt der Bebauung ab, jedenfalls innerhalb einer angemessenen Frist von der Baubereichserklärung ab, soll sie einmalige und laufende Baubereichsabgaben (s. C 5 a) von den Grundstückseigentümern erheben, diese in einem besonderen Fonds verwalten und für den Erwerb der Verkehrs-, Grün- und Vorbehaltsflächen sowie für den Ausbau und die Unterhaltung der städtebaulichen Gemeinschaftseinrichtungen verwenden.
- (7) Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, sein Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist zu bebauen, anderenfalls das Grundstück an die Gemeinde oder an von ihr bestimmte Dritte zum Zwecke der unverzüglichen Bebauung gegen angemessene Entschädigung zu übereignen.
- (8) Zum Zwecke der Durchführung einer einheitlichen Bebau-

die im Flächennutzungsplan als Umgestaltungsflächen ausgewiesen sind und eine Umgestaltung erfahren sollen, sind rechtzeitig zu Umgestaltungsbereichen zu erklären. Träger der Umgestaltung ist die Gemeinde.

- (2) Umgestaltungsmassnahmen geringen Umfanges können durch Vertrag oder Anordnung durchgeführt werden.

Umfassende Massnahmen werden nach folgendem Verfahren durchgeführt:

Durch die Feststellung des Umgestaltungsbereiches erhält die Gemeinde das Recht zur Anordnung vorbereitender Massnahmen: Bau- und Verfügungssperre, Entschuldungs-

Die Bestimmungen des bürgerlichen Rechts und vertragliche Vereinbarungen über Kostenersatz werden durch diese öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen nicht berührt.

2. a) Der Eigentümer muss in Auswirkung seines Eigentumsrechtes die ihm gehörigen Baulichkeiten ordnungsmässig verwalten, jederzeit eine zweckentsprechende Benutzung ermöglichen, Arbeits- und Wohnräume dauernd in einem den berechtigten Ansprüchen der Gesundheit, Wohnlichkeit und Sittlichkeit angemessenen Zustand gemäss den gesetzlichen und verwaltungsmässigen Bestimmungen der Bau-, Arbeits- und Gewerbebehörden er-

32

- c) In Umgestaltungsbereichen muss der Eigentümer auf Anordnung der dazu Berechtigten das Gebäude beseitigen, ganz oder teilweise erneuern, gegebenenfalls an der Beseitigung oder Erneuerung der Baulichkeiten in angemessener Weise mitwirken.

B) Mitwirkung von Gemeinde und Organisationen

- 1) Die Gemeinde überwacht durch sachgemässe Fachaufsicht alle Baulichkeiten auf ihren Zustand, namentlich zur Fernhaltung bestimmter Gefahren (Einsturz, Feuer, Krankheiten, Gefährdung der Sittlichkeit). Sie betreut Inhaber und Eigentümer bei der Erfüllung ihrer Verpflichtungen durch Aufsicht, Beratung, Sachförderung, Anordnungen und erforderlichenfalls durch Auflagen unter Strafandrohung, um die notwendigen Massnahmen zur ordnungsmässigen Benutzung, Verwaltung, Erhaltung, finanziellen Bewirtschaftung und Erneuerung sicherzustellen. Nach vorhergehender Androhung kann sie dringende Massnahmen auf Kosten des Eigentümers selbst durchführen; die Kosten sind nach den für Steuern geltenden Bestimmungen beizutreiben. Erforderlichenfalls kann die Gemeinde den Gebrauch der Gebäude ganz oder teilweise, allgemein oder für bestimmte Personenkreise oder Gebrauchszwecke auf Zeit oder dauernd verbieten und die Beseitigung oder Erneuerung verlangen.
- 2) Von einem zu bestimmenden Lebensalter der Gebäude ab kann die Gemeinde eine Gebäudealtersabgabe erheben. Die Altersabgabe ist so zu bemessen, dass sie den aus der Entschuldung der Gebäude erwachsenden höheren Reinertrag zu einem grossen Teil abschöpft. Die entstehenden Mehrkosten infolge von grösseren Instandsetzungen und Mindereinnahmen infolge von vorzunehmenden Mietsenkungen oder von Mietausfällen sind zu berücksichtigen.

Die Einkünfte hieraus müssen von der Gemeinde in einem besonderen Fonds verwaltet und zur Bestreitung von Ausgaben für Stadtgesundungs- und Stadterneuerungsmassnahmen (s. II C 4 b: Umgestaltungsbereich) sowie zu Mietenausgleich

und Mietermässigung verwendet werden.

- 3) Zur Sicherung und Erhaltung eines angemessenen Eigenkapitals ist für die Neubeleihung eine amtliche Schätzung des jeweiligen Wertes und eine Beleihungsgrenze vorzusehen.
- 4) Zur Entlastung der Gemeinden bei der Durchführung dieser Aufgabe kann die Gemeinde die laufende Aufsicht einschliesslich der Aufsicht über die Durchführung von Auflagen und Zwangsmassnahmen einer Organisation des Hausbesitzes - Hausbesitzgenossenschaft - übertragen. Die Hausbesitzgenossenschaft muss sämtliche Hausbesitzer umfassen; sie ist eine öffentliche Körperschaft und untersteht der Verwaltungsaufsicht der Gemeinde. Gegen Anordnungen der Gemeinde steht der Organisation das Beschwerderecht zu. An den Aufgaben dieser Organisation können zugelassene Organisationen der Mieter sowie die Organisation der Nationalsozialistischen Volkswohlfahrt beteiligt werden.

Die Hausbesitzgenossenschaft führt die regelmässige Aufsicht über Wohnungen und Gewerberäume durch. Die Gemeinde bestimmt, inwieweit zur Wahrung der allgemeinen Belange auf dem Gebiete der Feuer-, Gesundheits- und Sittlichkeitspolizei eine Mitwirkung von Gemeindeorganen erforderlich ist. Die Betreuung der Inhaber und Eigentümer von Wohn- und Gewerberäumen ist ebenso Sache der Hausbesitzgenossenschaft.

-.-.-.-.-.-

Zusammenfassung

Durch die vorliegenden Leitsätze soll zunächst die Grundlage für eine Planungsarbeit gegeben werden, die nicht nur auf dem Papier bleibt, sondern wirklich durchführbar sein wird. Die Sprache des Technikers ist nach Möglichkeit der gezeichnete Plan, der nach Bedarf durch Vorschriften und erläuternden Text ergänzt wird.

343

Die grundlegenden Ideen werden in einem Raumordnungsplan niedergelegt.

Der hierauf fussende Flächennutzungsplan ist kein "Schubkastenplan", sondern eine vorbereitende Massnahme - zwar mit der notwendigen Anpassungsfähigkeit an die stets im Fluss befindlichen Verhältnisse, aber mit Verbindlichkeit für die staatlichen und gemeindlichen Behörden hinsichtlich weiterer Planungen und der Erteilung von Baugenehmigungen. Darüber hinaus bringt er für die Grundstückseigentümer bestimmte Nutzungsbeschränkungen, damit das Ziel der Planung ohne Störung erreicht werden kann. Natürlich muss zur richtigen Zeit die Feststellung durch den Bebauungsplan folgen, damit keine Unsicherheit oder gar Willkür entsteht.

Der Bebauungsplan selbst ist in die Teile aufgegliedert, die sich begrifflich und in der praktischen Arbeit voneinander abheben, wobei die wechselseitigen Beziehungen nicht übersehen werden dürfen.

Der Grenzlinienplan scheidet nur das öffentliche und private Bodeneigentum und macht damit dem bisherigen Neben- und Durcheinander von Bau- und Strassenfluchtlinien - wozu noch Freiflächenabgrenzungen kommen - ein Ende.

Durch den Aufbauplan werden alle Baugestaltungsvorschriften zusammengefasst. Mit voller Absicht sollen erst in diesem Plan die Bebauungsart, die Grundstücksausnutzung und die Baufluchtlinien - hier Baulinien genannt - jeweils kurz vor der tatsächlichen Bebauung förmlich festgesetzt werden. In Verbindung damit ist die Bildung der Baugrundstücke, die Blockaufteilung und nötigenfalls eine weitere Beeinflussung der baulichen Gestaltung im einzelnen vorzunehmen, wobei zu beachten ist, wie umfassend der "Aufbau" und die "Baugestaltung" hier angesehen werden. Von vornherein muss an die Stelle von beschränkenden und verhütenden Vorschriften die positive Gestaltung treten, die im grossen nur in der Hand des Städtebauers liegen kann, im einzelnen natürlich weitgehend befähigten Architekten überlassen werden sollte.

35

Endlich gehören Umlegung und Grenzberichtigung mit einfachem Verfahren zu den Selbstverständlichkeiten neuzeitlicher städtebaulicher Planung.

Die Verfahrensvorschriften sind absichtlich nur in einigen wesentlichen Punkten angedeutet.

Dagegen ist als eine wichtige Neuordnung die Bereichserklärung eingeführt; hierdurch erhält die Regelung der Bebauung als Hoheitsaufgabe eine eindeutige, feste Form. Nur in den festgesetzten Baubereichen kann gebaut werden und werden Baugenehmigungen erteilt; in den Baubereichen muss aber auch gebaut werden, so dass wirklich abgeschlossene Baugebiete entstehen. Ein Bauverbot, z.B. in sog. Aussengebieten erübrigt sich auf diese Weise.

Unter den gleichen Gesichtspunkten wird die Festsetzung von Umgestaltungsbereichen vorgeschlagen. Zur Kennzeichnung der Umgestaltungsmassnahmen kann auf einen von der Deutschen Akademie für Städtebau im Jahre 1935 ausgearbeiteten Vorschlag eines Gesetzes über städtebauliche Gesundheitsmassnahmen (veröffentlicht in den Monatsheften für Baukunst und Städtebau 2/1935) sowie teilweise auf die inzwischen getroffenen Regelungen nach dem Gesetz für die "Neugestaltung deutscher Städte" hingewiesen werden.

Im Anschluss hieran werden die bodenrechtlichen Regelungen zur Durchführung des Bebauungsplanes aufgeführt. Hierin sind die sehr wichtigen Regelungen zur Aufbringung der Mittel für die Durchführung der Planung, damit also zur Finanzierung der Planungsmassnahmen in einer Weise gegeben, die an die Quelle geht, aus der die Mittel fliessen: die Bodenwertsteigerung, die "städtische Grundrente". Bisher hat man nur mit unzulänglichen Mitteln einen Teil davon für die öffentlichen Aufgaben zurückzugewinnen versucht. Wesentlich für die Durchführung ist eine amtliche Liegenschaftsbewertung.

Damit sind grundlegend die Handhaben gegeben, die für die Planung und ihre reibungslose Verwirklichung nach national-

36

sozialistischen Gesichtspunkten notwendig sind. Durchführungs- und Uebergangsbestimmungen werden aus den Schwierigkeiten der heute noch bestehenden Verwirrung herausführen. Wesentlich ist, dass bei den notwendigen Eingriffen in das Grund- und Gebäudeeigentum niemandem eine unverdiente Schädigung zugefügt werden soll. Es ist aber notwendig, den entscheidenden Schritt zur Erfassung unverdienter Gewinne zu tun, damit nicht immer wieder die gleichen Unzuträglichkeiten und Schwierigkeiten in der Stadtentwicklung entstehen, die dann durch gesetzliche Massnahmen und meist mit erheblichen öffentlichen Mitteln beseitigt werden müssen.

In dem folgenden Hauptabschnitt III ist nur kurz und ohne Anspruch auf Vollständigkeit erwähnt, dass zu einem Baugesetz die Fragen der Bauausführung und des Bauverfahrens gehören.

Wesentlicher ist es jedoch, dass im letzten Hauptabschnitt die Aufgaben der Gebäudepflege und Gebäudebewirtschaftung - wenn auch wiederum nur kurz - mit in die Leitsätze zum Baurecht aufgenommen worden sind. Hierbei musste auf eine neue Forschungsarbeit der Akademie über die wirtschaftlichen und rechtlichen Grundlagen der Stadtgesundheit Bezug genommen werden, deren Studium zum vollen Verständnis dieser Fragen notwendig erscheint. Damit rundet sich das Bild ab: von der Planung des grossen und kleinen Raumes bis zur Pflege und Bewirtschaftung des Gebauten, schliesslich auch bis zur Erneuerung des Baufälligen und nicht mehr Zeitgemässen fügt sich alles zu einer sinnvollen Ordnung in einem dann nicht mehr unterbrochenen Kreislauf.

-.-.-.-.-.-

MINISTER DES INNERN

34

Nr. D-2270-8/4-1941-6.

Prag, den 10. April 1941.

18/4

St. S. 112/41
1. 18/4. 41.

Der höhere- und Beigeführer in Böhmen und Mähren.			
13-			
Eingang am: 18./V. 1941		finlg.:	
Führer	Stabsf.	Abt.	Bearb.

Büro	St. S.
18. APR. 1941	

Sehr geehrter Herr Staatssekretär.

Ich bestätige den Empfang Ihres Schreibens vom 7. April 1941, Nr. St. S. 112/41 und erlaube mir zu berichten, dass ich bereits auf Grund Ihrer fernmündlichen Weisung vom 6. April 1941 um 14.20 Uhr das Verbot der Veranstaltung öffentlicher Tanzunterhaltungen im Protektorat Böhmen und Mähren veranlasst habe. Auf Grund des Verbotes sind bereits erteilte Bewilligungen augenblicklich ausser Kraft getreten, neue dürfen nicht erteilt werden.

Diese Weisung wurde der Landesbehörde in Prag um 14.25 Uhr und der Landesbehörde in Brünn und der Polizeidirektion in Prag um 14.30 Uhr fernmündlich erteilt. Um dieses Verbot schnellstens allgemein bekanntzumachen, sind hiervon gleichzeitig die Gendarmerielandeskommanden in Prag und in Brünn verständigt und das Verbot im Rundfunk - die erste Meldung erfolgte um 15.45 Uhr - und in der Tagespresse verkündet worden.

Den Präsidien der Landesbehörden in Prag und in Brünn wurde als Nachtrag, und zwar der Landesbehörde in Prag am 6. April d. J. abends und der Landesbehörde in Brünn am 7. April d. J. früh, un-

St. S. 117-2a/41

38

ter Zahl D-2270-6/4-41-6 folgende schriftliche Weisung übermit-
telt.

"Die bisherige, mit dem Runderlasse des Ministeriums des
Innern vom 20. Dezember 1940, Z.D-2270-20/12-40-6, bewilligte Lok-
kerung des Verbotes von öffentlichen Tanzunterhaltungen wird mit
sofortiger Wirkung ausser Kraft gesetzt.

Unter Hinweis auf die fernmündliche Weisung vom 6. April
1941 wird mit sofortiger Wirkung ein allgemeines Verbot von
öffentlichen Tanzunterhaltungen im Gebiete des Protektorates
Böhmen und Mähren erlassen. Gegebene Bewilligungen sind sofort
zurückzuziehen. Neue Bewilligungen dürfen nicht erteilt werden.

Hiervon sind die nachgeordneten Behörden **s o f o r t**
zu verständigen; eine Abschrift der dortigen Verfügung ist dem
Ministerium vorzulegen!"

Mit dem Ausdruck meiner vorzüglichen Hochachtung,

Der Minister.



39

7. April 1941.

Hö.
St.S. 112/41.

7. IV. 1941

An Herrn
Minister J e ž e k,
P r a g .

Sehr geehrter Herr Minister!

Ich bestätige hiermit die gestrige telefonisch gegebene Anordnung betreffend Tanzverbot schriftlich:

Ich ordne mit sofortiger Wirkung für das Protektorat Böhmen und Mähren das Tanzverbot an. Alle gegebenen Tanzerlaubnisse sind zurückzuziehen, neue nicht zu geben.

Mit dem Ausdruck vorzüglicher Hochachtung


H-Gruppenführer.

7. IV. 1941

- 2. Durchschrift für Herrn Ministerialdirigenten Fuchs.
- 3. Z.d.A.

St. S. IV 7-2/41