

SCHRIFTENREIHE FÜR FLURBEREINIGUNG

Herausgegeben vom
Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Heft 42

**Flurbereinigung
und
Dorferneuerung**

Von
Friedrich Osthoff



LANDWIRTSCHAFTSVERLAG GMBH. HILTRUP (WESTF.)

Druck: Landwirtschaftsverlag GmbH, 4403 Hiltrup bei Münster (Westf.)

Flurbereinigung und Dorferneuerung

Von
Dr.-Ing. Friedrich Osthoff



LANDWIRTSCHAFTSVERLAG GMBH. HILTRUP (WESTF.)

INHALT

1. Notwendigkeit und Ziel der Dorferneuerung	7
2. Ortsregulierungen in der Flurbereinigung in der Zeit vor dem Bundesbaugesetz	12
3. Flurbereinigung und Bauleitplanung in ländlichen Gemeinden	25
4. Zusammenwirken von Flurbereinigung und Dorferneuerung	33
5. Zusammenfassung	45

Geleitwort

Der strukturelle Wandlungsprozeß, der vor keinem Lebens- und Wirtschaftsbereich unserer Zeit halt macht, hat seit langem auch die Landwirtschaft erfaßt und tiefgreifende Veränderungen der Arbeits- und Lebensformen der in der Landwirtschaft tätigen Menschen ausgelöst.

Soweit es sich um produktionstechnische und betriebswirtschaftliche Vorgänge handelt, hilft die Flurbereinigung bei der Lösung der Probleme durch Neueinteilung der Grundstücke und damit Beseitigung der Zersplitterung und schafft so neue Produktionsgrundlagen für den zweckmäßigen und rationellen Einsatz der Maschinen. Mit der Aussiedlung und mit der gleichzeitig einhergehenden Sanierung von Altgebäuden sowie mit einer Verbesserung der Verkehrsverhältnisse aber ist die Flurbereinigung über ihren Ausgang weit hinaus gewachsen. Sie hat sich zu einer integralen Form gebündelter Maßnahmen entwickelt, die der Neuordnung des ländlichen Raumes dient. Dieser Raum ist schon lange nicht mehr der Lebensraum allein des bäuerlichen Menschen, sondern vieler Erwerbstätiger, die zwar auf dem Lande wohnen, aber einem nichtlandwirtschaftlichen Berufe nachgehen.

Die in Jahrhunderten gewordenen Ortslagen der Dörfer entsprechen vielfach nicht mehr den Lebensbedürfnissen der darin wohnenden Menschen. Es ist deshalb nicht verwunderlich, daß die Dorferneuerung zum zentralen Problem geworden ist. Wohl bietet das Bundesbaugesetz die gesetzliche Grundlage für die nötigen baulichen Erweiterungen und Verbesserungen der bisherigen Ortskerne. Dem Drängen des Geschehens aber entspricht es, daß bereits über den Entwurf eines Städtebauförderungsgesetzes diskutiert wird, das der Neugestaltung auch der Dörfer Auftrieb geben soll. Für die Bauleitplanung zuständig sind die Gemeinden, die dieses Recht auf Grund ihrer kommunalen Hoheit ausüben. Sie tragen die Verantwortung für die bauliche Gestaltung und die Ordnung der Verkehrsverhältnisse und müssen deshalb darauf achten, daß ihre Planungen sich behutsam und befruchtend in die Planungen anderer Fachbereiche einfügen. Das spielt eine besondere Rolle bei den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und muß auch in Einklang stehen mit den Interessen der Landschaftspflege, der gewerblichen und industriellen Wirtschaft und des übergeordneten Verkehrs.

Das Flurbereinigungsgesetz hat schon von der Reichsumlegungsordnung den gesetzgeberischen Auftrag übernommen, die Ortslagen aufzulockern und die wirtschaftlichen Grundlagen der Betriebe in jeder möglichen Weise zu verbessern. So ist die Flurbereinigungsverwaltung Träger von reichen Erfahrungen

geworden, die sie bei der Erneuerung von Dorfkernen und damit in der Dorferneuerung in Zusammenarbeit mit anderen Planungsträgern gewonnen hat.

Mit Recht weist der Verfasser auf diese Tätigkeit der Flurbereinigungsbehörden hin und bringt anhand der vom Bundesminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Unterstützung der Länderfachverwaltungen zur Verfügung gestellten Beispiele den Nachweis, daß bereits wertvolle Beiträge zur Dorferneuerung geleistet worden sind. Allen an dieser Arbeit mitwirkenden Stellen wird deshalb die Veröffentlichung willkommen sein. Möge sie dazu beitragen, die Zusammenarbeit aller insbesondere mit der Flurbereinigung zu verstärken.

Bonn, im April 1967

Dr. h. c. S t e u e r
Ministerialrat im Bundesministerium
für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

1. Notwendigkeit und Ziel der Dorferneuerung

Das Dorf oder die ländliche Gemeinde — wie wir heute etwas allgemeiner gefaßt meistens sagen — nimmt im Leben unseres Volkes nach wie vor einen bedeutenden Platz ein. Nach der Volkszählung von 1961 haben von den insgesamt 24 503 Gemeinden der Bundesrepublik rd. 23 000 Gemeinden weniger als 5 000 Einwohner. In ihnen wohnt mit 19,2 Millionen noch über ein Drittel der Gesamtbevölkerung. Von diesen fast ausschließlich ländlichen Gemeinden haben 21 000 unter 2 000 Einwohner und noch rd. 17 300 Gemeinden eine Einwohnerzahl unter 1 000. In der letzten Gruppe liegt die durchschnittliche Einwohnerzahl zwischen 500 und 600.

Vor dem ersten Weltkrieg haben diese ländlichen Gemeinden oft durch Jahrhunderte ihr Gesicht kaum gewandelt. Der erste große Aufschwung der Industrie in der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts führte zwar zu einer größeren Abwanderung vom Land in die wachsenden Industriestädte; sie fiel aber zusammen mit einem starken Wachstum der Bevölkerung und betraf im wesentlichen nur den Geburtenüberschuß. Die Anfänge zur Mechanisierung und Rationalisierung der landwirtschaftlichen Betriebe — als Beispiel sei hier nur an den Ersatz der Sense durch die Mähmaschine erinnert — führten nicht zu einer nennenswerten Abnahme der in der Landwirtschaft tätigen Erwerbspersonen; denn sie wurden durch eine fortschreitende Intensivierung der Betriebe ausgeglichen, die nötig wurde, um die stark anwachsende Bevölkerung der Industriegebiete zu ernähren. Der Anreiz zur Intensivierung der Landwirtschaft war zumindest bei der Masse der kleinbäuerlichen Betriebe weniger das Streben nach besseren Lebensverhältnissen als nach Mehrung des Besitzes und sei es auch nur in der Form von Sparguthaben für Notzeiten.

Die erste Intensivierungswelle führte aber auch zu einer baulichen Entwicklung des Dorfes; jedoch waren es überwiegend Wirtschaftsgebäude, die infolge der Abschaffung der Ackerweide und Waldmast zugunsten der Stallfütterung und überhaupt wegen einer Ausweitung des Viehbestandes vergrößert oder neu gebaut werden mußten. Im Kern der großen Haufendörfer, wie wir sie in den alten Siedlungsgebieten mit ihren ausgedehnten zusammenhängenden Ackerflächen — am ausgeprägtesten vielleicht im Rhein-Main-Gebiet und speziell in Franken — finden, wurden damals oft die letzten nicht unbedingt anderweitig benötigten freien Flächen bebaut.

In den zwanziger Jahren setzte dann, sich laufend verstärkend, eine absolute Abnahme der in der Landwirtschaft beschäftigten Erwerbstätigen ein, die sich nach dem letzten Kriege infolge immer durchgreifenderer Mechanisierungs- und Rationalisierungsmaßnahmen noch ganz erheblich verstärkt hat. Trotzdem wurde durch bessere Bewirtschaftungsmethoden, besseres Saatgut und durch den Kunstdünger die Produktion ganz erheblich gesteigert. Eine weitere Ausweitung der Wirtschaftsgebäude wurde erforderlich. Durch den Bau von Scheunen und Geräteschuppen wurde es in den Haufendörfern noch enger.

Mit dem Ende des Krieges veränderten sich unsere Dörfer durch den Zuzug von Ausgebombten, Flüchtlingen und Heimatvertriebenen. Trotz größter Anstrengungen der Regierung konnte es nur in bescheidenem Umfang gelingen, den aus der Landwirtschaft stammenden Teil wieder im alten Beruf unterzubringen. Am schwierigsten gestaltete sich das natürlich bei den selbständigen Landwirten. Auf Grund des Bodenreformgesetzes konnte nur verhältnismäßig wenigen ein neuer Hof gegeben werden.

Auch die reinen Bauerndörfer, die es bis dahin doch noch in weiten Bereichen gab, wurden zu Wohnstätten für Flüchtlinge, die nach Arbeitsmöglichkeiten suchten.

Der allgemeine Wirtschaftsaufschwung führte dann sehr schnell dazu, daß ein großer Teil der neuen Dorfbewohner in die Verdichtungsgebiete abwanderte und andere als Pendler ihre Arbeitsstätte in benachbarten Industrieorten fanden.

Die immer weiter fortschreitende Mechanisierung und Automatisierung in fast allen Wirtschaftszweigen führte zunächst im sekundären Sektor, also beim produzierenden Gewerbe zur stärksten Steigerung des Sozialproduktes und damit auch zu einer entsprechenden Erhöhung des Lebensstandards. Die Folge der wachsenden Ergiebigkeit der menschlichen Tätigkeit war eine Ausweitung des tertiären Gewerbes, das heißt der Versorgungsbetriebe, des Handels und der Verwaltung und nach Erreichung der Vollbeschäftigung auch hier ein schnell steigender Lebensstandard. Da Versorgung und Handel, aber auch die Verwaltungen schon aus wirtschaftlichen Erwägungen von sich aus immer bestrebt sind, in bestehende Verdichtungsräume zu gehen, nahm die Konzentration weiter zu.

Der höhere Lebensstandard in den Städten und Konzentrationsgebieten führte nun in den ländlichen Gemeinden zu einem Wandlungsprozeß größten Ausmaßes. Die modernen Verkehrsmittel, aber auch Presse, Rundfunk und insbesondere das Fernsehen hatten Stadt und Land einander näher gerückt. Der Dorfbewohner verglich immer häufiger und eingehender sein Leben mit dem der Stadtbewohner und forderte zwar nicht gleichartige aber doch angemessene Lebensverhältnisse.

Soweit sich die Forderungen auf das persönliche Einkommen bezogen, waren sie in der Landwirtschaft bei der gegebenen Struktur nicht durchzusetzen. Der Spielraum für Preiserhöhungen war im Hinblick auf einen gemeinsamen europäischen Markt nur gering und das gleiche galt für eine Steigerung der Arbeitsintensität, da in der Landwirtschaft die Arbeitszeit immer schon höher lag als in anderen Berufen. Die Folge davon war, daß die höheren Einkommen und die stark verkürzten Arbeitszeiten in anderen Erwerbszweigen, die mit verstärkter Rationalisierung und Automatisierung dort möglich geworden waren, auch die alteingesessenen Dorfbewohner lockte und zunächst die nicht selbständigen Arbeitskräfte der Landwirtschaft den Rücken kehrten. In der Bundesrepublik ist die Zahl der Lohnarbeitskräfte in der Landwirtschaft von 1,1 Millionen im Jahre 1949 auf 280 000 im Jahre 1963 gesunken [1].

Der hierdurch hervorgerufene Arbeitskräftemangel in den landwirtschaftlichen Betrieben machte eine weitere Mechanisierung vielfach bis zur Vollmotorisierung notwendig, die dann bei den mittleren und größeren Betrieben — insbesondere in den fruchtbaren Ackerbaugebieten — zu einer erheblichen Einkommenssteigerung führte. In den kleineren Betrieben haben sich jedoch die Erwerbsmöglichkeiten nicht entsprechend gebessert, da abgesehen von Spezialbetrieben eine Steigerung der Flächenergiebigkeit kaum noch möglich war und die durch die Mechanisierung gesteigerte Arbeitsergiebigkeit auf einer zu kleinen Fläche nicht ausgenutzt werden konnte.

Das Betriebsgrößenproblem muß daher heute von der Arbeitsergiebigkeit her betrachtet werden, und die Frage nach der optimalen Größe eines bäuerlichen Familienbetriebes sollte lauten: Welche Fläche kann bei dem heutigen Stand der Technik unter den gegebenen sonstigen Verhältnissen von der bäuerlichen Familie bewirtschaftet werden?

Die Statistik zeigt, daß sich die Betriebsgrößenstruktur in Richtung auf den so definierten bäuerlichen Familienbetrieb entwickelt. Nach den Ergebnissen der

landwirtschaftlichen Betriebszählungen von 1949 und 1960 ist die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von 2—10 ha in dieser Zeit um 227 000 zurückgegangen, während die Betriebe mit einer Größe über 10 ha um 41 000 zugenommen haben, wobei der größte Anteil noch auf die Betriebe mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von 10—20 ha entfiel. Nach den Ergebnissen der im Jahre 1965 in Nordrhein-Westfalen durchgeführten Bodennutzungserhebungen hat sich die Abnahme der Betriebe unter 10 ha nach 1960 in etwa gleichem Tempo fortgesetzt. Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe zwischen 10 und 20 ha ist dagegen nicht weiter angestiegen, sondern in der Zeit von 1960 bis 1965 schon um 201 gesunken. Die Anzahl der Betriebe über 20 ha hat sich in dieser Zeit um 1 582 verstärkt weiter erhöht.

Dort, wo die aus der Landwirtschaft ausscheidenden Arbeitskräfte auch ihren Wohnsitz an ihren neuen Arbeitsort verlegen und damit überwiegend in die Verdichtungsräume abwandern, folgen ihnen bald die Kaufleute und Handwerker, die Ärzte, Lehrer und Rechtsanwälte, die bei abnehmender Bevölkerung auf dem Lande ihre Existenz gefährdet sehen. Das führt in solchen ländlichen Gemeinden zu einem weiteren Rückgang der Steuerkraft. Die öffentlichen Dienstleistungen müssen eingeschränkt werden und ein schleichender kultureller und sozialer Rückschritt setzt ein. Um derartige Auswirkungen zu vermeiden, darf die Abwanderung aus der Landwirtschaft nicht zu einer Abwanderung aus den Dörfern führen [2].

In weiten ländlichen Gebieten wird die Kapazität der vorhandenen Versorgungseinrichtungen, insbesondere der Straßen, der Energie- und Wasserversorgung, der Entwässerung, aber auch der Schulen und anderer kultureller Institutionen nicht genügend ausgenutzt, während andererseits in den Verdichtungsgebieten die Belastung dieser Anlagen immer mehr zunimmt. Hier zeigt sich nun, daß die Kosten für öffentliche Anlagen und Versorgungsanlagen im weiteren Sinne von einem bestimmten Verdichtungsgrad ab progressiv zu einem weiteren Anwachsen der Bevölkerung steigen [3]. Der kritische Punkt ist allerdings nicht nur von der Bevölkerungsdichte abhängig, sondern auch von Standortbedingungen und selbst von der Art, Beschaffenheit und Größe der jeweils vorhandenen Anlagen.

Die Nachteile sind aber auch hier nicht nur wirtschaftlicher sondern ebenso gesellschaftspolitischer Natur. Sie zeigen sich in den überfüllten Massenverkehrsmitteln, in den verstopften Verkehrsstraßen, die den Autoverkehr, besonders den Berufsverkehr, nicht mehr fassen können, in den — zeitlich gesehen — weiten Wegen zur Arbeit, in den Schwierigkeiten, wenigstens an den Wochenenden einmal die freie Natur zu erreichen, in dem erschwerten Zugang zum Eigentum an Grund und Boden infolge der hohen Bodenpreise, ganz abgesehen von den gesundheitlichen Schäden durch Lärm, Staub und Dunst.

Die hier nur ganz grob aufgezeigte räumliche Entwicklung, die zu Defektformen sowohl in den schwachstrukturierten ländlichen Gemeinden als auch in den wirtschaftsstarken Konzentrationsgebieten geführt hat, vollzog sich regional äußerst differenziert, wie ebenfalls nur kurz angedeutet werden soll.

In den ländlichen Randzonen der Verdichtungsgebiete ist naturgemäß die Abwanderung aus der Landwirtschaft und die Änderung der Betriebsgrößenstruktur unter Anpassung an die Arbeitsergiebigkeit einer bäuerlichen Familie am weitesten fortgeschritten, da hier der Kontakt mit den besseren städtischen Lebensbedingungen am engsten ist. Die frei werdenden Arbeitskräfte brauchten ihren Wohnsitz nicht zu verlegen, da ihnen Industrie- und Gewerbebetriebe entgegenkamen, und zwar nicht nur der neuen Arbeitskräfte wegen, sondern auch, weil

in den Zentren der Verdichtungsräume der Grund und Boden für die Ausweitung der Betriebe nicht mehr zur Verfügung stand oder durch neue Verkehrsanlagen beschnitten worden war.

Im Herzen der Verdichtungsgebiete, wo keine Reserveflächen mehr zur Verfügung standen, mußte dagegen mit zunehmender Rationalisierung und Automatisierung der Industriebetriebe die Einwohnerzahl zurückgehen, soweit die frei werdenden Arbeitskräfte nicht von den Dienstleistungsbetrieben aufgefangen wurden, die aber ebenfalls für eine Ausweitung neuen Grund und Boden benötigen.

Im krassen Gegensatz zu den ländlichen Gemeinden in der Umgebung der großen Städte und Verdichtungsgebiete stehen die entlegenen und auch verkehrsmäßig unzureichend erschlossenen rein ländlichen Gebiete, die in großem Umfange wegen schlechter Boden- und Klimaverhältnisse auch mit den landwirtschaftlichen Problemgebieten zusammenfallen. Soweit sie nicht wegen ihrer landschaftlichen Reize dem Fremdenverkehr erschlossen werden können, gehören sie zu den wirtschaftsschwächsten Gebieten überhaupt. Hier hat sich die landwirtschaftliche Betriebsgrößenstruktur, die oft nur einen niedrigen Lebensstandard ermöglicht, noch am wenigsten geändert, da sich nur langsam die Erkenntnis durchsetzt, daß bessere Lebensbedingungen größere Betriebe oder den Wechsel in andere Berufszweige erfordern.

Der unter härtesten Lebensbedingungen arbeitende freie Bauer sträubt sich vielfach gegen ein stärker gebundenes Leben in anderen Wirtschaftszweigen, trotz des damit verbundenen wesentlich höheren Lebensstandards, insbesondere, solange ihm ein solches Leben nicht täglich vor Augen geführt wird und mit diesem neuen Leben eine Verlegung des Wohnsitzes in ferne Städte verbunden ist. Hier wird höchstens beim Generationswechsel ein landwirtschaftlicher Betrieb aufgegeben.

In landschaftlich besonders reizvollen ländlichen Gebieten liegen die Verhältnisse wieder anders, da hier der Fremdenverkehr den zu kleinen landwirtschaftlichen Betrieben zusätzliche Einnahmequellen erschließt durch Pensionsgäste im Jahresurlaub, durch den Ausflugsverkehr am Wochenende oder durch den Direktverkauf ihrer Produkte an Städter im eigenen Wochenendhaus und im Zweithaus während des Sommers. Für einen solchen Nebenerwerb steht um so mehr Zeit zur Verfügung, je stärker der Betriebsaufwand durch Mechanisierung und Flurbereinigung verringert werden kann.

Besondere Verhältnisse liegen auch in den großen zusammenhängenden fruchtbaren Bördengebieten vor, die, durchweg reizlos und rational gestaltet, keine Anziehungskraft als Wohnsitz auf die nicht in der Landwirtschaft tätige Bevölkerung ausüben. Infolge der günstigsten Voraussetzungen für eine weitgehende Mechanisierung ändert sich hier die Betriebsgrößenstruktur besonders stark, so daß die Abnahme der landwirtschaftlich Erwerbstätigen entsprechend erheblich ist. Gerade in diesen Dörfern sind trotz der allgemeinen starken Bevölkerungszunahme seit dem letzten Kriege kaum Neubauten errichtet worden. In vielen ist die Bevölkerungszahl schon jetzt rückläufig.

Nach dem Raumordnungsgesetz des Bundes vom 8. April 1965 sollen Maßnahmen zur Strukturverbesserung ergriffen werden, um in allen Gebieten gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie ausgewogene wirtschaftliche, soziale und kulturelle Verhältnisse herbeizuführen. Dazu sollen in Gebieten, in denen die Lebensbedingungen gegenüber dem Bundesdurchschnitt wesentlich zurückgeblieben sind, die allgemeinen wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse sowie die kulturellen Einrichtungen verbessert werden.

„Für ländliche Gebiete sind eine ausreichende Bevölkerungsdichte und eine angemessene wirtschaftliche Leistungsfähigkeit sowie ausreichende Erwerbsmöglichkeiten auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft anzustreben.“

Um diese Raumordnungsziele zu erreichen, wird heute zunächst die Schaffung neuer Verdichtungsgebiete begrenzten Umfangs in bisher rein ländlichen Bezirken weitab der bestehenden Ballungsräume allgemein für erforderlich gehalten. Geeignete Gemeinden, bevorzugt geeignete Landkreisstädte in Reichweite der bisher abgelegenen ländlichen Siedlungen, sollen zu regionalen Konzentrationspunkten gewerblicher Produktion und von Leistungen des tertiären Sektors ausgebaut werden [4]. Es gilt hier in den schwachstrukturierten Gebieten die Vorteile der Ballung zu schaffen, ohne zugleich die mit einem uferlosen Wachstum verbundenen Nachteile wirksam werden zu lassen.

Da nun allein schon aus wirtschaftlichen Erwägungen nicht jedes Dorf mit allen wünschenswerten Versorgungseinrichtungen ausgestattet werden kann, sollen sie aber wenigstens in einer zumutbaren Entfernung zur Verfügung stehen.

In der Umgebung der neuen regionalen Wirtschaftszentren sind daher weitere Zentralorte abgestufter Größe zur Übernahme verschiedener überörtlicher Funktionen zu planen und zu entwickeln. In den übrigen ländlichen Gemeinden sollte aber wenigstens die erforderliche soziale Grundausrüstung zur Verfügung stehen. Eine mehr oder weniger umfassende bauliche Erneuerung, ausreichende Wohnungen, gepflegte Wohnstraßen, zentraler Wasseranschluß, Entwässerung und eine Schule für die Kinder der unteren Jahrgänge sind erforderlich, um diese Gemeinden auch für die nicht mehr in der Landwirtschaft Tätigen oder dort nicht mehr vollbeschäftigt Tätigen so attraktiv zu gestalten, daß wenigstens der Bevölkerungsstand gehalten wird. Letzteres ist wiederum erforderlich, um die soziale Grundausrüstung finanzieren zu können.

In einem Nahbereich von wenigen Kilometern soll wenigstens ein Zentralort niedrigster Ordnung liegen, der als ländlicher Wohnstandort mit einer vollklassigen Volksschule, einem Sportplatz, einem Schwimmbad und ähnlichen öffentlichen Einrichtungen ausgestattet sein muß, auf die heute auch der Dorfbewohner Anspruch erhebt, die aber nicht in jedem Dorf geschaffen werden können, finanziell nicht und weil sie nicht ausgelastet wären.

Auf guten Straßen und mit ausreichenden öffentlichen Verkehrsmitteln muß schließlich in angemessener Zeit ein Zentralort mit Erwerbsmöglichkeiten in verschiedenen Wirtschaftszweigen erreicht werden können.

Durch diese Maßnahmen soll sich schließlich ein ausgewogenes soziales Verhältnis zwischen Stadt und Land ergeben, d. h. die Vor- und Nachteile eines Lebens in der Großstadt gegenüber dem Leben in Gemeinden abgestufter Größe und Bedeutung bis hin zum letzten kleinen Dorf, ja bis zum letzten Einzelhof im ländlichen Raum, sollten von ihren Einwohnern so empfunden werden — und sie werden grundverschieden empfunden —, daß möglichst viele gerade ihre Situation als die ideale ansehen.

Vorarbeiten für eine umfassende Neuordnung des ländlichen Raumes und speziell der Dorferneuerung werden seit einigen Jahren in allen Bundesländern durchgeführt. Dabei ist es Aufgabe der Landesplanung nach den Grundsätzen des Bundesraumordnungsgesetzes und gemäß den eingehenderen Landesplanungsgesetzen für größere Teilräume, die eine in sich geschlossene wirtschaftliche und soziale Einheit bilden, Regionalpläne zu erarbeiten, wozu auch die Bestimmung der zentralen Orte und ihrer unterschiedlichen Funktionen im nachbarlichen Verbund gehört. Die Landesplanung stimmt dabei ihre Vorstellungen mit den

Ergebnissen der von der Landwirtschaft gelieferten agrarstrukturellen Rahmen- und Vorplanung ab, berücksichtigt die Wünsche der Träger spezieller Fachplanungen und, soweit es die Bauleitplanung betrifft, auch Anträge der Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

Vom Bundesministerium für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung werden Studien- und Modellvorhaben gefördert, die seit 1965 einen Nahbereich mit einem zentralen Ort und den zugehörigen Gemeinden umfassen sollen. Als Träger dieser vorgesehenen Maßnahmen haben vorwiegend ländliche Siedlungsgesellschaften die notwendigen Strukturuntersuchungen vorgenommen und im Auftrage der betreffenden Gemeinden Flächennutzungspläne aufgestellt. Die Vorhaben sind jedoch noch nicht über das Planungsstadium hinaus weitergeführt worden.

Nach Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes sind auch in mehreren Ländern umfassende Dorferneuerungen in Einzelgemeinden bei gegebenen landesplanerischen Zielen als Demonstrativvorhaben eingeleitet und teilweise schon durchgeführt worden, die sich hauptsächlich auf die bauliche Erneuerung der Dörfer bezogen.

In den folgenden Abschnitten soll untersucht werden, in welcher Art und in welchem Umfang die Flurbereinigungsbehörde bei der Erneuerung unserer Dörfer mitwirken kann und mitwirken sollte.

Im einzelnen wird zunächst dargelegt, wie die Flurbereinigungsbehörde schon in der Vergangenheit an der Entwicklung des Dorfes beteiligt war und wie sich das Bundesbaugesetz auf diese Tätigkeit auswirkte. An Beispielsverfahren aus jüngster Zeit soll dann gezeigt werden, wie die verschiedenen Planungsträger im ländlichen Raum in enger Zusammenarbeit die besten Ergebnisse erzielen können.

2. Ortsregulierungen in der Flurbereinigung in der Zeit vor dem Bundesbaugesetz

Bebaute Grundstücke, aber auch unbebaute Flächen in den Ortschaften, wie Gärten und Parkanlagen sind von jeher in der Flurbereinigung besonders behandelt worden, weil ihre Verlegung oder auch nur eine Veränderung an ihnen einen stärkeren Eingriff in das Privateigentum darstellt als die Verlegung von Flächen in der freien Feldmark und weil die Ortsplanung doch höchstens teilweise zur Flurbereinigung in ihrem ursprünglichen Sinn als rein landwirtschaftliche Maßnahme gehört.

Das Problem der Ausdehnung der Flurbereinigung auf die Ortslagen ist jedoch etwa so alt wie die Flurbereinigung selbst, mit der im größeren Umfang in der ersten Hälfte des vorigen Jahrhunderts begonnen wurde. In den meisten Flurbereinigungsgesetzen des 19. Jahrhunderts finden wir nur einen kurzen Satz, wonach bebaute Grundstücke, Gärten und Parkanlagen oder überhaupt die Ortslagen nur mit Zustimmung aller Grundeigentümer ins Flurbereinigungsverfahren einbezogen werden konnten. Hier ist zu berücksichtigen, daß auch die Durchführung der Feldbereinigung von einer einfachen oder gar qualifizierten Mehrheit der Grundeigentümer abhängig war.

Nähere Bestimmungen finden wir aber schon in der Instruktion für die Vollziehung der Güterkonsolidation in Nassau vom 2. 1. 1830 [5].

Wenn es dort auch im § 10 zunächst heißt, daß u. a. Städte, Flecken und Dörfer vor der Hand von der „Konsolidation“ ausgeschlossen sind, so wird doch weiter wörtlich ausgeführt:

„Diese sind zwar ihrer Natur nach von der Konsolidation ausgeschlossen, allein da auch hier, besonders in letzteren, wesentliche Vorteile, z. B. Vermeidung von Überwanderungen, gemächliche Aus- und Einfahrten, Zusammenlegung der Gärten und Baumbesitzungen der Einzelnen, auch Erweiterung der Straßen, Hofräume usw. erreicht werden können, so ist aller Bedacht dahin zu nehmen, daß diejenige Gemeinde, die sich entschlossen hat, ihre Gemarkung konsolidieren zu lassen, zuvor auch von dem Nutzen und Zwecke der Konsolidierung des Dorfberinges oder der Hofraiten mit ihren Gärten und Baumstücken gehörig unterrichtet und zur Vorname dieses Geschäftes zu vermögen gesucht werde.“

Der § 20 mit dem Titel „Regulierung der Hofraiten, Ortsberinge, Gärten und Baumstücke, nebst Vorschriften über deren Konsolidation“ bringt weitere Einzelheiten und lautet:

„Hat eine Gemeinde die Konsolidation des Ortsberinges mit seinen Hofraiten, Gärten und Baumstücken zugleich mit den übrigen Besitzungen beschlossen, so ist solche vorerst, d. h. vor der Wiesen- oder Feldkonsolidation zu beginnen, weil von dem Wohnorte, als dem Zentralpunkte, alle erforderlichen Hauptanlagen größtenteils ausgehen, und dadurch deren gefällige Ausführung erleichtert wird. Wenn auch eine solche Konsolidation (der Ortslagen) nicht zu Stande kommt, so muß dennoch darauf gesehen werden, daß eine schickliche Grenze zwischen einer Stadt, einem Flecken oder Dorfe und dessen Gärten einerseits, und den um den Wohnort herumliegenden Wiesen und Feldern andererseits ausgemittelt wird. Jedenfalls hat der Geometer die Befugnis, die zur Verbesserung der Kulturarten notwendigen Fußpfade, Wege, Bewässerungs- und Entwässerungsanlagen und sonstige schickliche Einrichtungen zu bestimmen. Über diesen Gegenstand werden folgende nähere Vorschriften erteilt:

1. Die Hauptstraßen in- und außerhalb des Wohnortes sind möglichst auszustrecken, nicht schmaler als zwei (10 m) und nicht breiter als zwei und eine halbe Normalrute*) (12,5 m) anzulegen.
2. Außer diesen Hauptstraßen sind noch so viele Nebenstraßen, wie es die Lokalität erlaubt, mit einer Breite von zwei Ruten (10 m) und, wo dieses nicht geschehen kann, von einer und einer halben Rute (7,5 m) und, wo auch dieses un erreichbar ist, auch mit einer geringeren Breite, jedoch so anzulegen, daß mit beladenen Wagen oder Karren dieselben ungehindert befahren werden können; dabei dürfen schickliche und notwendige Fußpfade von drei Fuß (1,5 m) Breite nicht vergessen werden, damit jeder Eigentümer ungehindert zu seiner Hofraite oder seinem Garten, wenn letzterer von der Hofraite entlegen ist, gelangen kann.
3. Nachdem nun die Straßen und erforderlichen Wege usw. schicklich reguliert und auch dafür gesorgt worden ist, daß alle Abtauchen, Kanäle, Brunnenleitungen und öffentlichen Plätze dadurch nicht gestört, vielmehr zu einem freieren Gebrauche erhalten oder angelegt werden, so werden durch den Geometer an Ort und Stelle geeignete Vorschläge zur Regulierung der bestehenden Hofraiten nach möglichst geraden Grenzlinien gemacht.

Werden die Vorschläge von den betreffenden Interessenten angenommen oder vereinigen sich dieselben selbst über zweckmäßige Anlagen, so ist dieser Gegenstand in so weit abgetan und der Geometer hat demnächst bloß diese Hofraiten nach den getroffenen Bestimmungen usw. auszumessen und auf die Karte zu tragen; wobei jedoch bemerkt werden muß, was ein jeder Besitzer hierdurch zuviel oder wenig erhalten hat, damit demnächst bei der Konsoli-

*) Die nassauische Normalrute hatte eine Länge von 5 m (vergl. Holzapfel a. a. O., S. 42)

dation der Gärten, Baumstücke, Wiesen oder Felder nach Maßgabe der durch die Taxatoren geschehenen Abschätzung die erforderliche Ausgleichung in Land, oder wo solches nicht stattfinden kann, in Geld bewirkt werde.

Werden die Vorschläge des Geometers von den Interessenten nicht angenommen und wollen oder können sich dieselben nicht selbst vereinigen, so erscheint es notwendig, daß zu diesem Geschäft drei Schiedsrichter, die einmal für allemal für die betreffenden Parteien entscheiden, gewählt werden. Jede der Parteien wählt einen, der dritte wird vom Geometer gewählt, und sämtliche vom Herzoglichen Amte bestätigt.

4. Befinden sich innerhalb des Ortsberinges noch solche Gärten, welche den Straßen und Weganlagen, sowie den neu zu bildenden Hofberingen nicht im Wege stehen, auch groß genug sind, um forthin bestehen zu können, so werden dieselben gleich den übrigen Gartenanlagen behandelt und in eine regelmäßige Figur gebracht "

Es ist interessant, festzustellen, daß sich die Ortsregulierungen in Flurbereinigungen in ihren Grundzügen seit 1830 kaum geändert haben. Auch heute ist der Flurbereinigungsingenieur bestrebt, bei der Planung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen in ländlichen Ortschaften an Ort und Stelle volles Einvernehmen mit den beteiligten Grundeigentümern zu erreichen. Auch heute liegt seine besondere Stärke darin, daß er ein Zuviel oder Zuwenig im Dorfe in den meisten Fällen draußen in der Feldmark ausgleichen kann. Das gilt nicht nur für ein meßbares Zuviel oder Zuwenig, sondern ganz besonders auch für die nicht meßbaren meistens lagebedingten Vor- oder Nachteile, die sich für die einzelnen Beteiligten ergeben.

Jeder Flurbereinigungsingenieur weiß, wie sehr er die Durchführung einer Flurbereinigung erleichtert, wenn es ihm gelingt, die Beteiligten davon zu überzeugen, daß er mit Erfolg bestrebt ist, alle Grundeigentümer in gerechter Weise an den Vorteilen des Verfahrens teilhaben zu lassen. Jeder weiß aber auch, daß die Neueinteilung der Feldmark fast immer einzelnen Beteiligten besonders große Vorteile bringt, die den anderen nicht verschafft werden können. Gelingt es hier, die Vorteilhabenden zu entsprechenden Opfern in der Ortslage zu bewegen, so werden häufig Sanierungsmaßnahmen möglich, die sonst nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten für die Allgemeinheit oder nur gegen den Willen der Betroffenen durchgeführt werden können. Außerdem wird erreicht, daß die Masse der Beteiligten die besonderen Vorteile einzelner in der Feldmark nicht mehr als ungerechtfertigt empfindet.

Umgekehrt kann man natürlich Beteiligten, denen bei der Ortsregulierung z. B. durch eine erhebliche Vergrößerung der Hofstelle wesentliche Vorteile zufallen, am ehesten bei der Neueinteilung der Feldmark die geringeren Vorteile zumuten. So gesehen kann die Einbeziehung der Ortslage in die Flurbereinigung die Durchführung des Verfahrens sogar erleichtern.

Nach 1900 nahmen Ortsregulierungen in der Flurbereinigung stärker zu. Betriebswirtschaftliche Umstellungen, vor allem die Ausdehnung der Stallfütterung ließen die Wirtschaftsgebäude und damit vielfach die Hofstellen zu klein werden. Das zwang die Landwirte meistens dazu, bei einer Flurbereinigung auch die Neueinteilung der Ortstalengrundstücke zu beantragen.

Nach der Eingliederung Nassaus in den Preußischen Staat im Jahre 1866 wurde die Durchführung der Konsolidationen der preußischen Gesetzgebung angeglichen. So wurden die Schiedsgerichte durch die Sondergerichtsbarkeit der preußischen Landeskulturverwaltung ersetzt. Nachdem durch Königliche Verordnung

vom 2. 9. 1867 [6] die Konsolidation einer Gemarkung oder eines Gemarkungsteils ermöglicht wurde, „wenn dieselbe von den Besitzern von mehr als der Hälfte der nach dem Stockbuche berechneten Fläche der beteiligten Grundstücke beantragt wird“, stellte eine höchstrichterliche Entscheidung des Preußischen Oberlandeskulturgerichtes vom 1. 7. 1909 [7] dazu fest:

„Eine Gemarkungsabteilung ist auch der Ortsbering. Er kann daher trotz § 10 der Instruktion von 1830 für sich allein durch Mehrheitsantrag zum Gegenstand einer Konsolidation gemacht werden. Ferner kann eine Gemarkungsabteilung aus einem Teil des Ortsberinges bestehen oder aus dem Ortsbering oder einem Ortsberingsteil und einem Teil der Feldmark zusammengesetzt sein.“

Eine weitere Entscheidung des Oberlandeskulturgerichtes vom 11. 6. 1909 [8] besagte, daß die Bestimmungen des § 20 Abs. 3 und 4 der o. a. Instruktion von 1830 nur Anwendung finden, daß also eine Neuordnung der Hofgrundstücke und Gärten nur durchgeführt werden kann, „wenn die Konsolidation den Ortsbering mitumfaßt, nicht in dem Falle Abs. 2, der voraussetzt, daß eine Ortsberingskonsolidation nicht zustande kommt“.

Über die Behandlung von Bauland in der Flurbereinigung schreibt W. Holzapfel 1912 [5] „Das innerhalb oder außerhalb des Ortsberinges liegende für die Bebauung in Betracht kommende Land eignet sich zur Umlegung, erfordert jedoch meistens eine gesonderte Behandlung.“ Holzapfel führt aus, daß die Erhebung des regelmäßigen Wegebeitrages für aufzuschließende Baugebiete ungerecht ist und schlägt vor, für solche Gebiete im Wege der Vereinbarung besondere Beitragsmaßstäbe festzusetzen und die Aufschließung neuer Baugebiete von dem Zustandekommen solcher Vereinbarungen abhängig zu machen.

Über die Berücksichtigung von Baufluchtlinienplänen — die zwar in ländlichen Gemeinden nur äußerst selten aufgestellt worden sind — schreibt Holzapfel, daß nach einer Verfügung der Generalkommission in Kassel vom 16. 12. 1908 dem Regierungspräsidenten vor Beginn der Regulierungsarbeiten Gelegenheit gegeben werden soll, „zu entscheiden, ob ein bestehender Fluchtlinienplan abgeändert oder beibehalten, sowie, ob und für welchen Bezirk ein Fluchtlinienplan aufgestellt und wie weit er technisch durchgearbeitet werden soll. Doch behält sich die Generalkommission die Entscheidung darüber vor:

1. ob und wann der Fall vorliegt, daß sie auf die Fluchtlinienpläne nicht länger warten kann,
2. ob und inwieweit, falls sich der Bebauungsplan mit den landwirtschaftlichen Interessen nicht vereinigen läßt, die Rücksicht auf diese oder auf jenen für die Konsolidation maßgebend sein soll,
3. ob eine bestimmte Fläche als Bauland oder als freies Feld zu behandeln sei.“

Über den Umfang der im Zuge von Flurbereinigungen bisher durchgeführten Ortsplanungen liegen keine statistischen Unterlagen vor. Untersuchungen in den Archiven der Flurbereinigungsbehörden haben ergeben, daß abgesehen von den süddeutschen Ländern, wo bis zum letzten Kriege die Ortschaften noch regelmäßig von der Flurbereinigung ausgeschlossen wurden, die kleineren Ortslagen in den Weilergebieten fast immer mit bereinigt worden sind, wogegen in den typischen Dorfgebieten insbesondere die großen Haufendörfer bis zum 1. Weltkrieg meistens von der Flurbereinigung ausgeschlossen wurden.

Wenn man bedenkt, daß nach den älteren preußischen Flurbereinigungsgesetzen bis 1920 bebaute Grundstücke nur mit Zustimmung der Eigentümer in das Verfahren einbezogen werden konnten, muß man sich wundern, daß dennoch in vielen Dörfern durchgreifende Sanierungsmaßnahmen vorgenommen worden sind.

Vielfach waren es Dörfer mit besonders krassen Mißständen und solche mit fast rein landwirtschaftlicher Bevölkerung, in denen eine Ortsregulierung gelang. Die Beseitigung einer ständigen Hochwassergefahr durch Bachregulierungen, die Verbesserung besonders schlechter Verkehrsverhältnisse für den landwirtschaftlichen Verkehr und die Schaffung neuer Ortsausfahrten, nachdem ein wirtschaftliches Feldwegenetz geplant war, führte doch häufig die Einigkeit aller Dorfbewohner herbei.

Hatte man erst einmal die Flurbereinigung auf die Ortslage ausgedehnt, dann wurden in der Regel folgende Maßnahmen durchgeführt (Abb. 1 u. 2):

Die bestehenden Ortsstraßen wurden verbreitert und zügiger gestaltet, soweit es für den landwirtschaftlichen Verkehr erforderlich war. Vor dem Abbruch hinderlicher Gebäude schreckte man der hohen Kosten wegen meistens zurück, es sei denn, daß es sich um total veraltete, halb verfallene Bauwerke handelte.

Wichtigste Maßnahme war die Schaffung wirtschaftlich zweckmäßiger und ausreichend großer Hofgrundstücke durch Grenzregulierungen und durch einen Austausch der häufig abseits vom Hof in der Ortslage verstreut liegenden Gärten und Obstwiesen. Soweit eine Verbreiterung der Straßenfront der Hofstellen nicht möglich war, wurden diese wenigstens in der Tiefe erheblich vergrößert, wobei teilweise auch angrenzendes Acker- oder Weideland in die Ortslage einbezogen wurde.

Die so geschaffene neue Ortslage wurde dann durch Ortsrandwege klar gegen die Feldmark abgegrenzt und dadurch den meisten landwirtschaftlichen Betrieben eine zweite Hofausfahrt ermöglicht. Diese rückwärtigen Ausfahrten waren vor allem für den Viehtrieb auf die möglichst anstoßenden Weiden von Bedeutung, wodurch dann der Verkehr auf den Dorfstraßen insbesondere auf Durchgangsstraßen erheblich entlastet wurde.

Soweit durch die Zusammenlegung der in der Ortslage verstreuten Gärten und Obstwiesen die vorher in großem Umfange bestehenden Überfahrtsrechte und Dienstbarkeitswege nicht schon entbehrlich geworden waren, wurden sie durch neue Ortsstraßen ersetzt.

Um die Hofstellen besser mit den Feldlagen zu verbinden, wurden neue Ortsausfahrten geschaffen, wodurch ebenfalls der Verkehr auf den Hauptdurchgangsstraßen entlastet wurde.

Allgemein kann gesagt werden, daß die Planungen in den Ortslagen ausschließlich oder doch überwiegend der Landwirtschaft dienten. Die Ortsregulierungen erstreckten sich aber nicht ausschließlich auf kleinere Dörfer, wie schon das Beispiel Langendernbach (Abb. 3 u. 4) aus dem Kreis Limburg/Lahn zeigt. In dieser Flurbereinigung wurde neben der Schaffung eines ausreichenden Platzes für eine neue größere Kirche auch der den Ort durchfließende Wasserlauf in seinem Bett verbreitert und neu ausgebaut, wobei aber der natürliche Lauf voll erhalten geblieben ist.

Die Abb. 5 u. 6 zeigen die Regulierung eines Weilers im Bergischen Land, wie sie regelmäßig schon vor dem ersten Weltkrieg in Flurbereinigungen vorgenommen wurde. Den viel zu engen Ortswegen gab man die erforderliche Breite. Auf eine hier und da zweckmäßig erscheinende Verlegung von Ortsstraßen verzichtete man meistens wegen der damit verbundenen wesentlich höheren Kosten. Manche der unbegründet erscheinenden scharfen Kurven und Knicke sind aber auf die Geländeformen zurückzuführen.

Das Beispiel Niederwennerscheid zeigt auch gut, wie durch die Planung der Ortsrandwege häufig schon die Grundlage für eine spätere bauliche Erweiterung des Ortes gelegt wurde.

Flurbereinigung Hundheim

Kreis Bernkastel

Planausführung 1909

alter Zustand

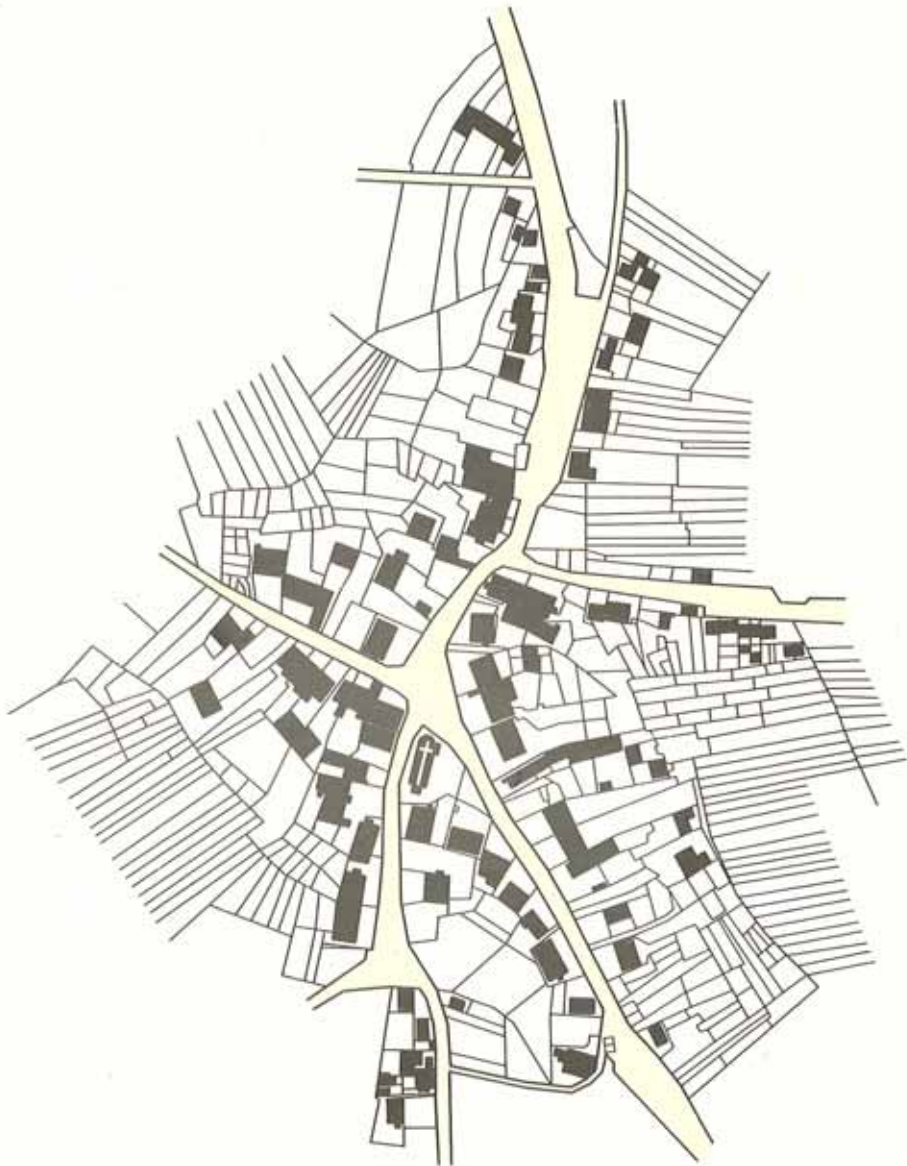


Abb. 1

Flurbereinigung Hundheim

Kreis Bernkastel

Planausführung 1909

neuer Zustand 1912

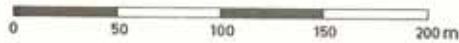
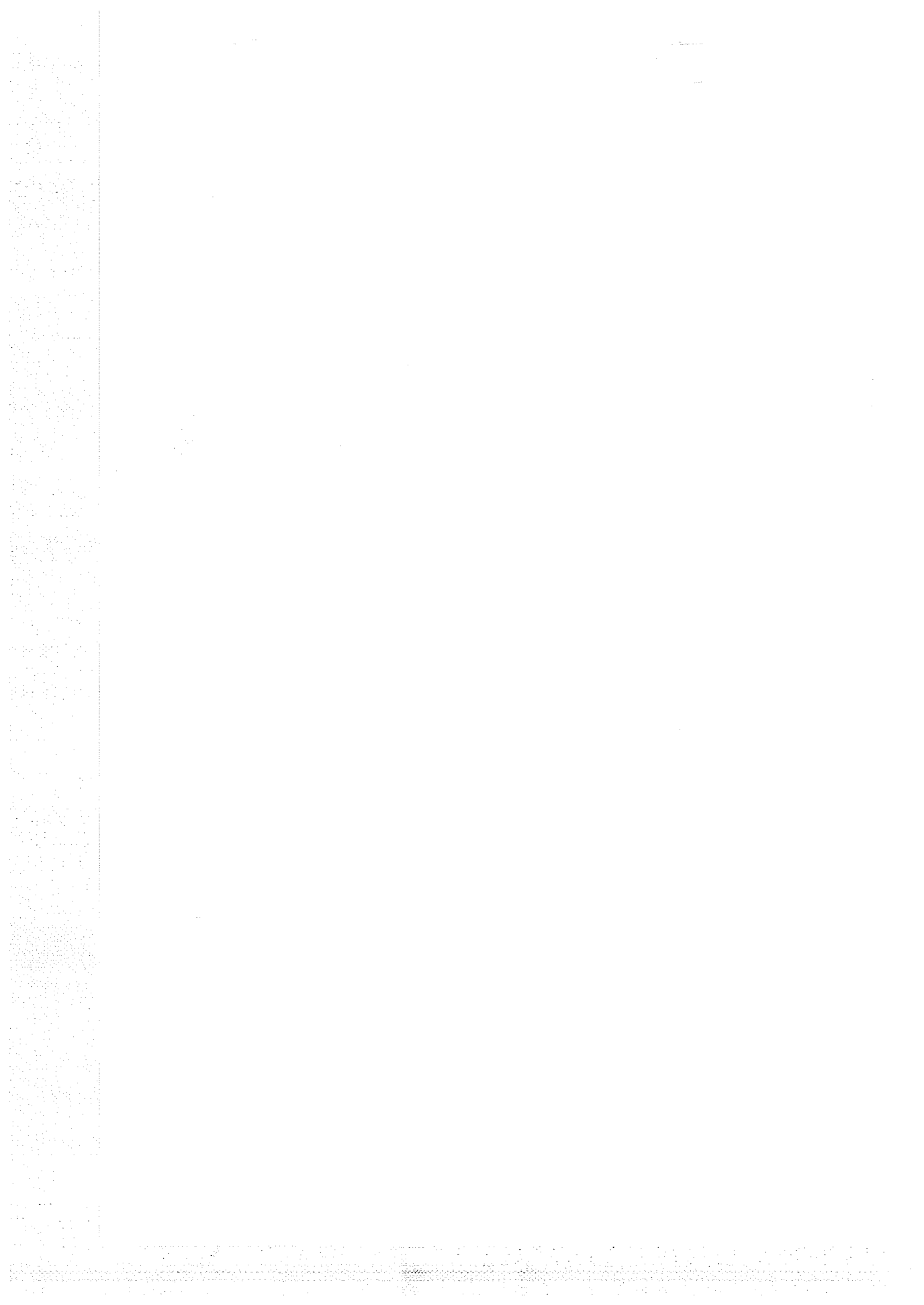


Abb. 2



**Flurbereinigung Langendernbach
Kreis Limburg/Lahn**

Vor der Planausführung 1912

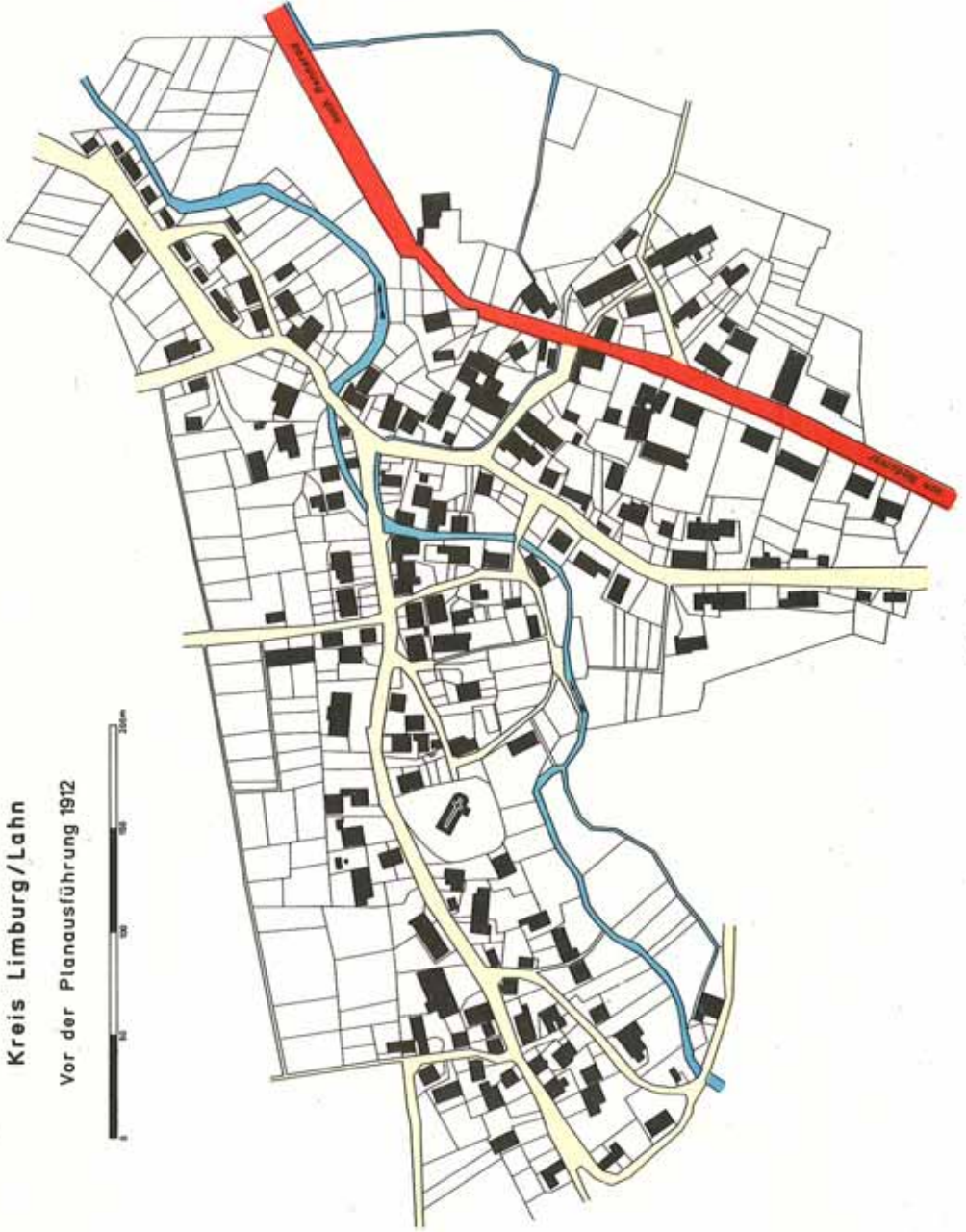


Abb. 3

**Flurbereinigung Langendernbach
Kreis Limburg/Lahn**

Nach der Planausführung 1912

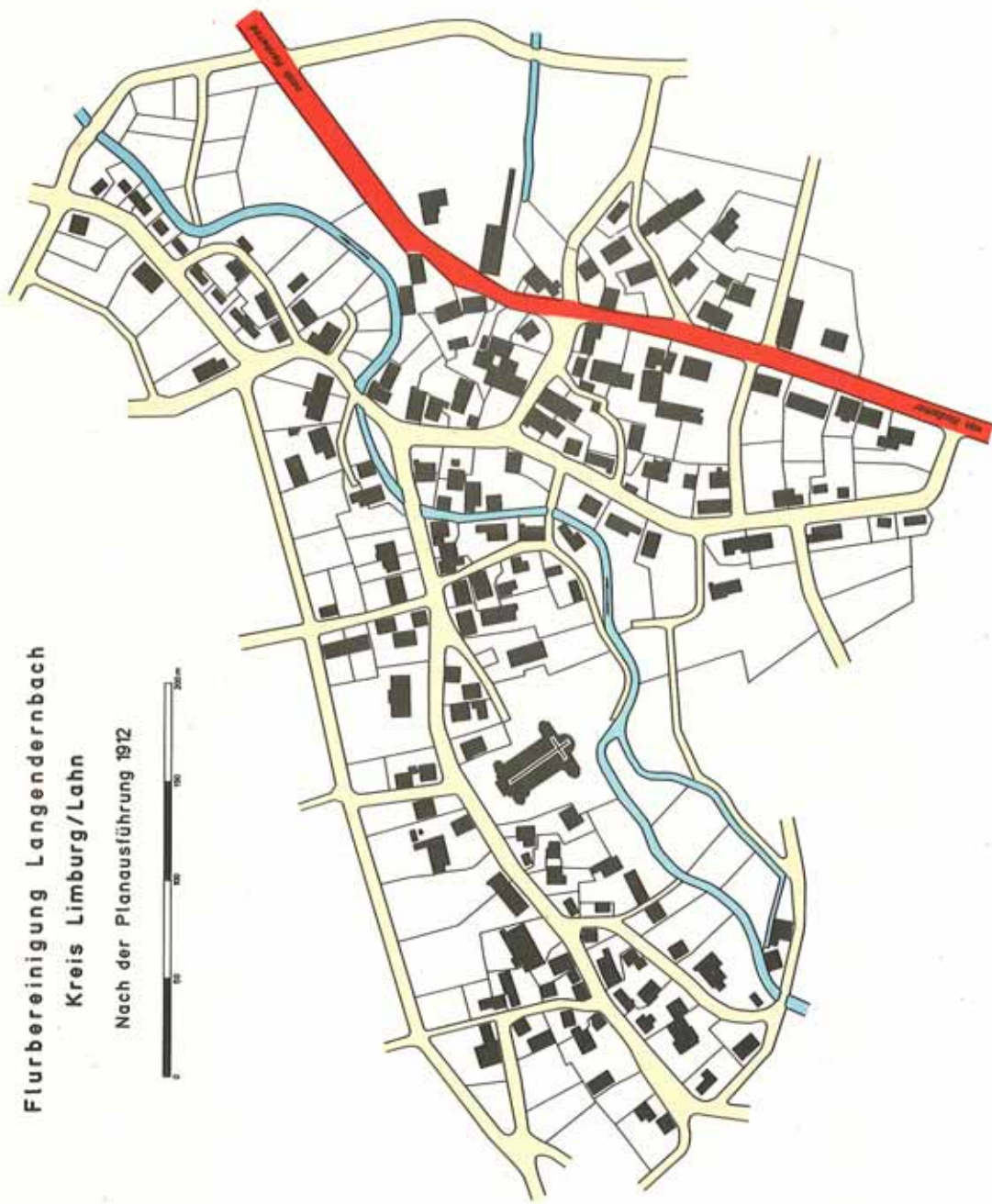


Abb. 4



Flurbereinigung Söntgerath

Siegkreis

Niederwennerscheid vor der Planausführung 1912



Abb. 5

Flurbereinigung Söntgerath

Siegkreis

Niederwennerscheid nach der Planausführung 1912



Abb. 6

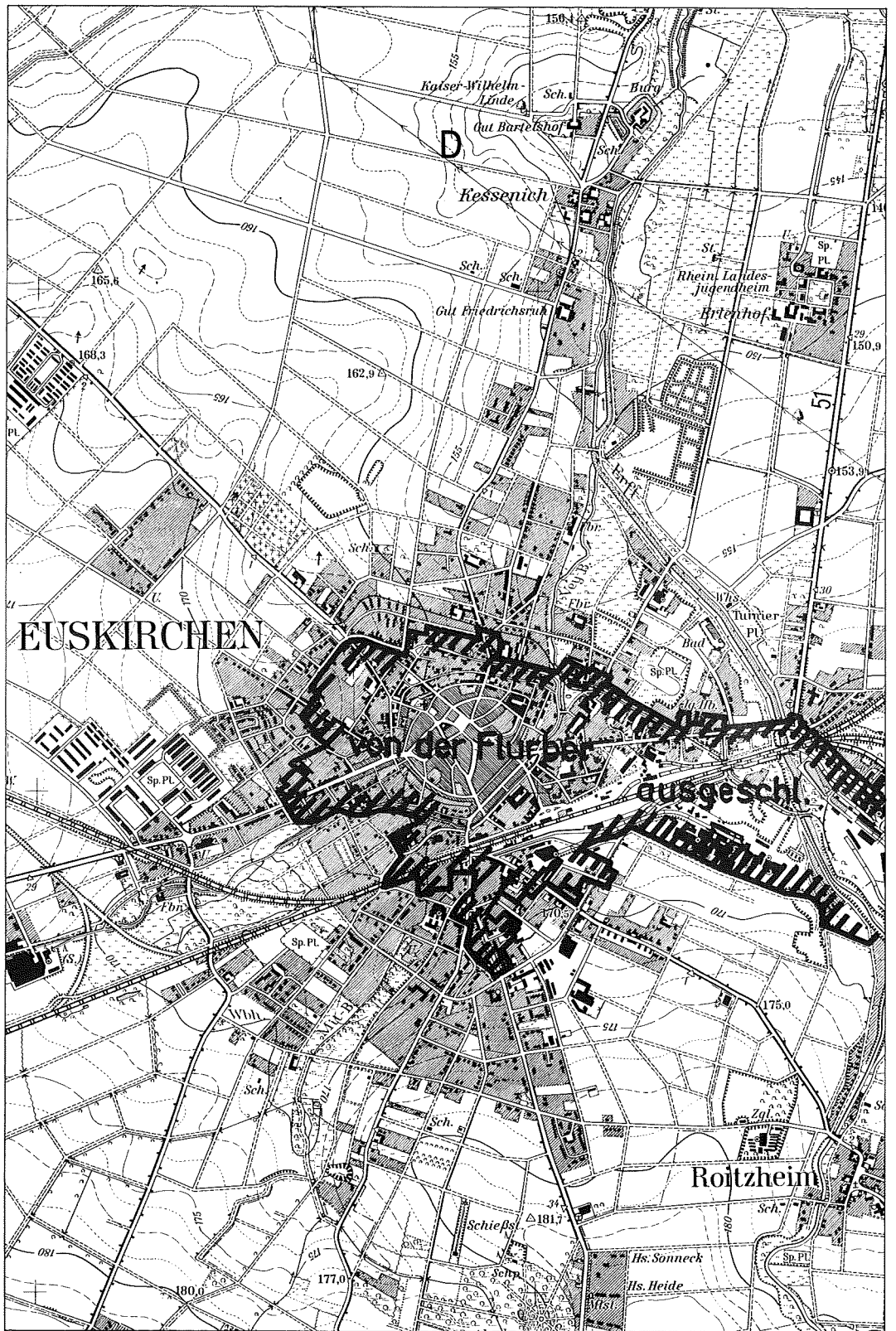
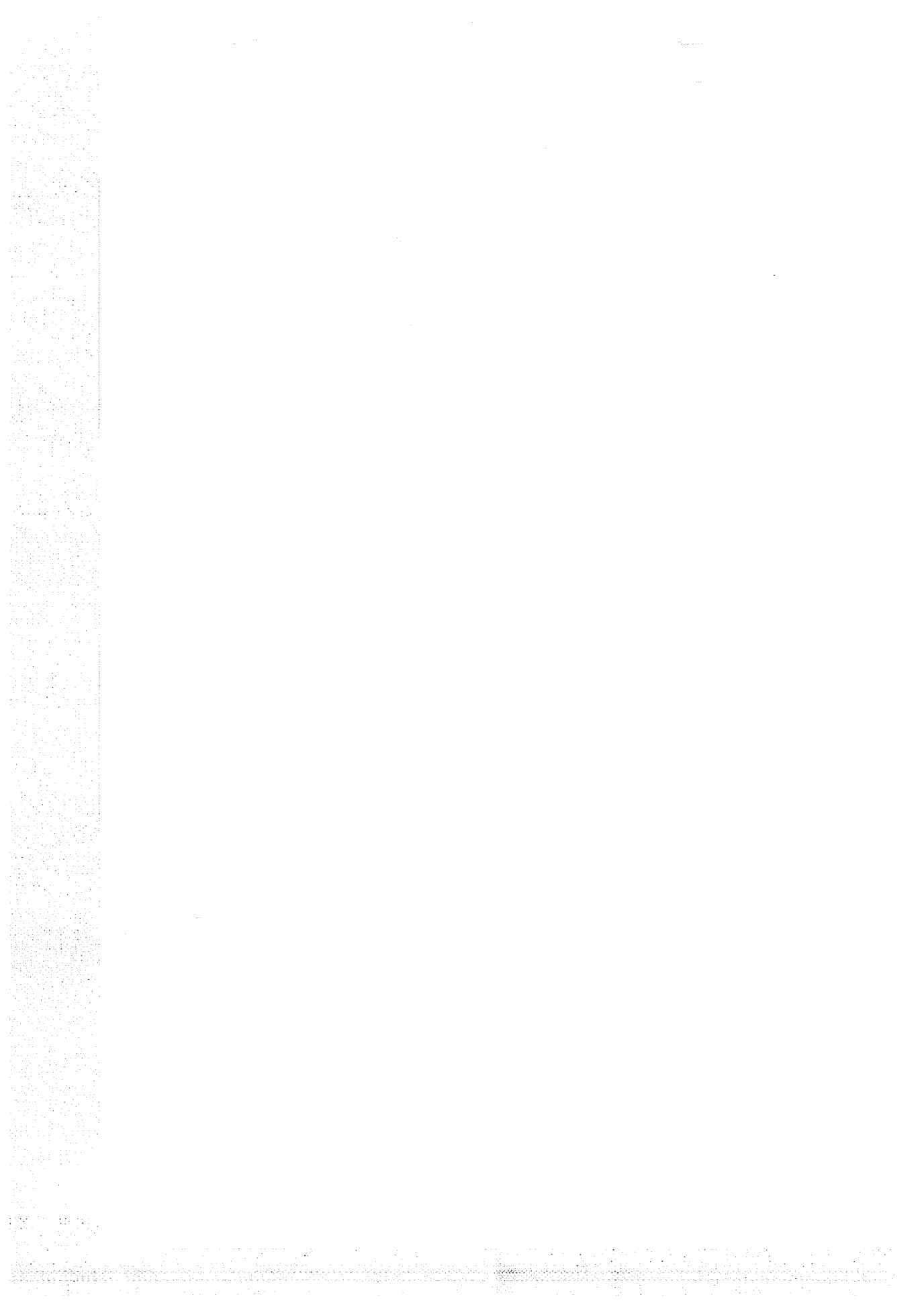


Abb. 7



Flurbereinigung Boslar Kreis Jülich

Ortslage vor der Planausführung 1931



Abb. 8

Flurbereinigung Boslar Kreis Jülich

Ortslage nach der Planausführung 1931

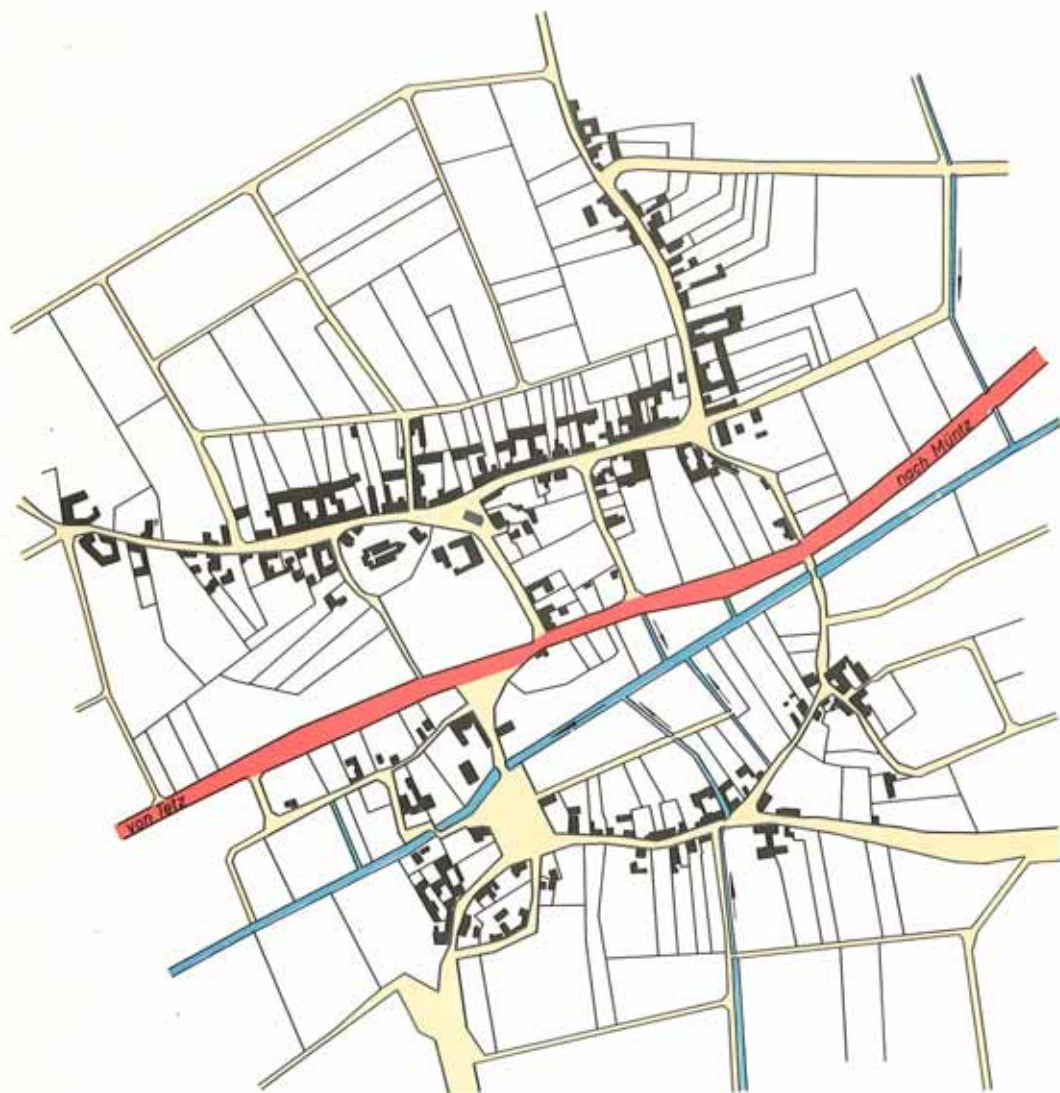
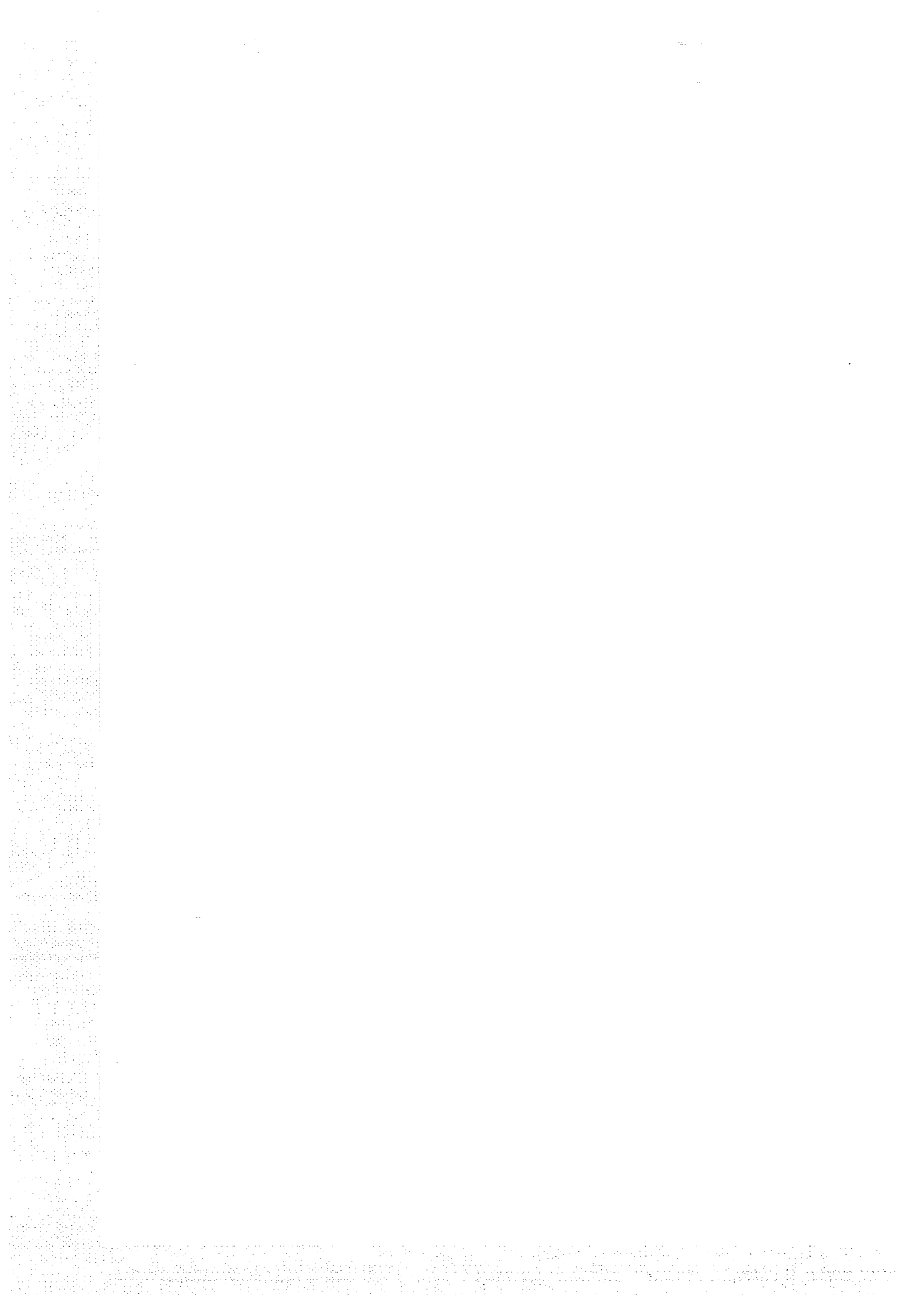


Abb. 9



Nach 1900 sind dann in zunehmendem Maße am Rande großer, wachsender Ortschaften insbesondere auch der Landstädte, deren bebaute Ortskerne von der Flurbereinigung ausgeschlossen blieben, neue Baugebiete geplant und die Aufschließungsstraßen im Flurbereinigungsverfahren für die Gemeinden ausgewiesen worden. Hierbei wurden natürlich eventuell vorliegende Baufluchtlinienpläne, soweit sie den landwirtschaftlichen Interessen nicht entgegenstanden, mit berücksichtigt.

So wurde z. B. bei der kurz vor dem 1. Weltkrieg durchgeführten Flurbereinigung Euskirchen der in Abb. 7 schwarz schraffiert dargestellte, damals schon bebaute Ortskern der Kreisstadt vom Verfahren ausgeschlossen, aber ein großes, die alte Stadt von Süden über Westen bis nach Norden umschließendes neues Baugebiet geplant. Die in diesem Gebiet heute vorhandenen Straßen sind, abgesehen von den alten Landstraßen, die aber wesentlich verbreitert wurden, größtenteils schon im Flurbereinigungsverfahren für die Stadt ausgewiesen worden.

Nach 1920 nahmen in den ehemals preußischen Gebieten die Ortsregulierungen in Flurbereinigungsverfahren erheblich zu, da die neue „Umlegungsordnung“ es zuließ, bei ländlichen Ortschaften die Ortslage oder einen Teil der Ortslage zum Verfahren zu ziehen, wenn die nach der Fläche berechnete Mehrheit der Eigentümer der zuzuziehenden Grundstücke damit einverstanden war.

Mit dem zunehmenden Straßenverkehr tauchten auch die ersten Fälle auf, in denen enge und unübersichtliche Ortsdurchfahrten mit stärkerem Verkehr durch eine Umgehungsstraße außerhalb der bestehenden Bebauung entlastet wurden (Abb. 8 u. 9).

Mit Inkrafttreten der Reichsumlegungsordnung von 1937 wurde dann allgemein die Zuziehung der Ortslagen von der Zustimmung der beteiligten Grundeigentümer unabhängig; auch alle Grundstücke im Ort konnten verändert werden, wenn der Zweck der Flurbereinigung es erforderte. Die Erweiterung der Ziele der Flurbereinigung war in dem Satz zusammengefaßt, alle Maßnahmen zu treffen, durch welche die Grundlagen der Wirtschaftsbetriebe verbessert werden, der Arbeitsaufwand vermindert und die Bewirtschaftung erleichtert wird. Von den diesen Zielen dienenden Maßnahmen wurde die „Auflockerung der Ortslage“ besonders genannt.

Das geeignete Mittel hierzu war die Aussiedlung landwirtschaftlicher Betriebe mit beengten und nicht erweiterungsfähigen Hofstellen in die freie Feldmark, die jedoch nur mit Einwilligung der Betroffenen durchgeführt werden konnte. Die freiwerdenden Flächen wurden je nach Wichtigkeit zur Vergrößerung der Nachbargehöfte und zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse verwendet.

Die Auflockerung der Ortslagen und eine Vergrößerung der Hofstellen war im Laufe der Zeit infolge betriebswirtschaftlicher Umstellungen immer dringender geworden. Nicht nur die Abschaffung der Ackerweide und Waldmast zugunsten der Stallfütterung, sondern auch die Anwendung des Kunstdüngers und eine bessere Bodenbearbeitung machten eine Vergrößerung der Wirtschaftsgebäude erforderlich.

Vor allen Dingen brauchten aber auch die neuen Maschinen, wie Düngerstreuer, Drillmaschinen, Mähmaschinen, Heuwender, Kartoffelroder, Traktoren und Mähdrescher auf der Hofstelle Platz, der bald nicht mehr zur Verfügung stand.

Zu den ersten Aussiedlungen landwirtschaftlicher Betriebe in größerem Umfange kam es dort, wo auch im Bergland ein stärkerer Ackerbau und damit auch meistens eng bebaute Dörfer anzutreffen waren, weil in solchen Fällen die Vorteile sowohl für die Aussiedler als auch für die Ortsplanung am größten waren.

So wurden z. B. schon 1939 im Rahmen der Umlegung Meisburg im Kreise Daun in der Eifel 6 landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe mit Betriebsflächen von durchschnittlich 20 ha in zwei Gruppen in die vom Dorf entfernt liegenden Feldlagen ausgesiedelt. Die freiwerdenden Altgehöfte der Aussiedler wurden fast alle zur Erweiterung der Hofstellen der im Dorf verbliebenen Landwirte verwendet. Das am besten erhaltene Gehöft wurde von einem kleineren Betrieb übernommen, für den es noch ausreichend groß war. Die übrigen wurden größtenteils abgebrochen und die Flächen den angrenzenden Hofstellen zugeteilt, soweit sie nicht auch teilweise zur Vergrößerung der öffentlichen Verkehrsflächen dienten. Ein Altgehöft, das nicht anders verwendet werden konnte, wurde an einen benachbarten Kaufmann zur Erweiterung seines zentral gelegenen Geschäftes verkauft. Da durch den Flurbereinigungsplan an geeigneter Stelle am Dorfrand auch eine ausreichende Fläche für einen Schulneubau ausgewiesen worden war, konnte auch ein Teil des alten Schulhofes zur Vergrößerung des angrenzenden Gehöftes in Anspruch genommen werden.

Bei den im Verfolg von Aussiedlungen häufig vorkommenden Umsiedlungen innerhalb der Dörfer war man natürlich bestrebt, auch solche Gehöfte zum Abbruch frei zu bekommen, die den Straßenverkehr behinderten oder gefährdeten oder deren Beseitigung auch aus anderen Gründen nicht nur im landwirtschaftlichen sondern auch im öffentlichen Interesse lag.

Nach dem Kriege wurden die Bestimmungen über die Auflockerung der Ortslagen fast unverändert in das heute geltende Flurbereinigungs-gesetz vom 1. 7. 1953 übernommen.

Nachdem seit Inkrafttreten der Reichsumlegungsordnung von 1937 Ortsregulierungen in Flurbereinigungen zur Regel wurden, haben die Flurbereinigungsbehörden auf der Grundlage des Flurbereinigungs-gesetzes in den ersten Nachkriegsjahren auch reine Baulandumlegungen in kriegszerstörten Ortschaften — in Nordrhein-Westfalen auch in mehreren Städten — durchgeführt, z. B. in der Bonner Altstadt, in Meckenheim und vor allem in mehreren zerstörten Orten des Aachener Raumes. Die Grundzüge der Planung, insbesondere die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen wurden bei einigen dieser Verfahren von der Gemeinde vorher festgelegt, bei anderen in Gemeinschaft mit der Flurbereinigungsbehörde oder auch — in überwiegend landwirtschaftlich orientierten Orten — von dieser allein erarbeitet.

Nur teilweise erwies es sich nach Inkrafttreten der Wiederaufbaugesetze der Länder noch als erforderlich, solche Verfahren nach diesen den Verhältnissen natürlich besser angepaßten Gesetzen abzuschließen.

Zum Teil wurde aber auch die Neuplanung kriegszerstörter Ortschaften in ein Flurbereinigungsverfahren des gesamten Gemeindebezirks einbezogen wie z. B. in Uedem, Kreis Kleve, am Niederrhein (Abb. 10).

Der Gebäudebestand des Ortes mit seinen rd. 3 800 Einwohnern wurde im letzten Kriege zu 80 Prozent vernichtet.

Durch den Flurbereinigungsplan, der im Jahre 1951 ausgeführt wurde, ist im Ortskern, der in Abb. 10 dargestellt ist, zwischen der damals zerstörten, aber jetzt wieder aufgebauten großen katholischen Kirche und der vor dem Kriege fast ganz zugebauten evangelischen Kirche ein schöner Markt- platz geschaffen worden (Abb. 12).

Die wichtigsten Straßen wurden wesentlich verbreitert und dadurch die meisten Baufluchtlinien zurückverlegt. Der größte Wohnblock, im Südteil, wurde durch

die neue Laurentiusstraße geteilt. Günstig gelegene und ausreichend große Flächen für ein neues Rathaus und ein Postgebäude wurden zur Verfügung gestellt.

Soweit bei dieser großzügigen Planung die alten Bauplätze erhalten blieben, wurden die Grundstücksgrenzen so reguliert, daß eine günstige Bebauung ermöglicht wurde. 15 Jahre nach dieser Planung hat die Ortsmitte von Uedem ein völlig neues Gesicht. Der Marktplatz hat unter Einbeziehung der erhalten gebliebenen Bauwerke eine moderne Randbebauung erhalten und der Wiederaufbau auch der übrigen Ortsteile ist soweit abgeschlossen, daß die Zerstörungen des Krieges nicht mehr zu erkennen sind.

Für fast ein Viertel der vor dem Kriege vorhandenen Wohngebäude war natürlich nach der weitgehenden Auflockerung der Ortsmitte kein Platz mehr im Ortskern. Bei den Verhandlungen mit den betroffenen und damit anderweitig zu entschädigenden Grundeigentümern zeigte sich nun vor allem der Vorteil einer Ortsplanung im Flurbereinigungsverfahren. Die Grundeigentümer brauchten nicht bewegt zu werden, sich mit einer Geldentschädigung zufriedenzugeben. Es war auch nicht nötig, für sie an den geeigneten Stellen am Ortsrande neue Bauplätze von Grundeigentümern zu erwerben, die kein Interesse an einem Verkauf von Grundstücken hatten, oder doch zumindest kein Interesse zeigten und die schließlich, die Zwangslage der Gemeinde ausnutzend, nur zu ungerechtfertigten Überpreisen bereit gewesen wären, Land abzugeben.

In der Flurbereinigung war es möglich, im südlichen Anschluß an den in Abb. 10 dargestellten Ortskern ein großes Ortserweiterungsgebiet zu schaffen, das den Baulandbedarf in Uedem für absehbare Zeit decken kann. Auch den hier weichen Grundbesitzern konnte bei der Neuordnung des gesamten Flurbereinigungsgebietes Land von gleichem Wert zurückgegeben werden, da ausreichendes Ersatzland, wenn auch in der Gemarkung verstreut liegend, aufgekauft worden war.

Wie es in der ersten Nachkriegszeit in ländlichen Gemeinden häufig geschehen ist, wurde auch in Uedem im Flurbereinigungsverfahren eine Ortskanalisation mit der notwendigen Kläranlage gebaut. Für das inzwischen errichtete Wasserwerk zur zentralen Wasserversorgung von Uedem und den Nachbargemeinden konnte die erforderliche Fläche zur Verfügung gestellt werden.

Zum Schutz gegen Überschwemmungen wurden in einem großen Halbkreis um den in einer Mulde gelegenen Ort herum von Osten über Norden nach Westen große Wasserauffanggräben geplant und ausgebaut. Außerdem wurden schon Flächen für die noch zu bauenden Ortsumgehungsstraßen ausgewiesen.

Die Ortsplanung in dem kleinen niedersächsischen Dörfchen Twixlum, Kreis Norden (Abb. 19), ist zunächst ebenfalls ein Beispiel für den Wiederaufbau eines kriegszerstörten Ortes. Die im Zustand von 1940 dargestellte Ortslage wurde gegen Ende des Krieges durch Bomben zerstört. Schon 1948 wurde zur Einleitung des Wiederaufbaues ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt, in dem die Dorfstraßen verbreitert und der Privatbesitz durch Grenzbegradigungen und die Zusammenlegung kleinerer Grundstücke teilweise neu geordnet wurde. Die hierdurch nicht schon hinfällig gewordenen Überfahrtsrechte und privaten Gemeinschaftswege wurden durch neue Ortsstraßen ersetzt. Von einer Flurbereinigung der Feldmark mußte 1948 abgesehen werden, weil sie nicht finanziert werden konnte.

Nach dem Abschluß der Ortsbereinigung hat die Gemeinde im Anschluß an die alte Ortslage in einer großen Schleife des Twixlumer Fließes ein neues Baugebiet für die Errichtung von rd. 70 Eigenheimen, überwiegend für Flüchtlinge

aus den deutschen Ostgebieten erschlossen. Da die gesamte in Anspruch genommene Fläche im Eigentum der Gemeinde stand, war für diese Maßnahme natürlich keine Flurbereinigung erforderlich.

In den letzten Jahren wurde dann aber doch noch die ganze Gemarkung einer Flurbereinigung unterzogen und bei dieser Gelegenheit der Durchgangsverkehr aus der alten Ortslage herausgenommen und über eine Umgehungsstraße geleitet. Schon vor der Einleitung dieses Verfahrens waren drei landwirtschaftliche Betriebe aus der Ortslage ausgesiedelt worden. Die neuen Gehöfte wurden aber unmittelbar im Anschluß an den Ort errichtet.

In den normalen Flurbereinigungsverfahren wurden nach dem letzten Kriege in immer größerem Umfange am Rande der ländlichen Ortschaften neue Wohngebiete ausgewiesen, einmal als Folge der Bevölkerungszunahme durch den Flüchtlingsstrom aus dem Osten und aus den kriegszerstörten Großstädten, aber auch zur Unterbringung des eigenen Bevölkerungszuwachses. Die größte Bautätigkeit entwickelte sich in den ländlichen Gemeinden im weiteren Einzugsgebiet der Städte und Verdichtungsgebiete sowie in den größeren Dörfern mit über 1 000 Einwohnern.

So wurde z. B. schon in der im Jahre 1947 eingeleiteten Flurbereinigung Leiwen ein 43 ha großes neues Baugebiet mit über 250 neuen Baustellen erschlossen (Abb. 20 u. 21). Leiwen liegt 25 km unterhalb Trier an der Mosel und war damals ein Ort mit rd. 1 300 Einwohnern und 310 Haushaltungen. Neben 206 Winzerbetrieben mit teilweiser Landwirtschaft, von denen aber die Hälfte nur eine Betriebsfläche bis zu 2 ha besaßen, gab es noch 40 gewerbliche Betriebe und 64 Arbeiterhaushaltungen.

Die Ortslage erstreckte sich im wesentlichen längs der Moselstraße und einer Abzweigung zu den Weinberghängen. Die bebauten Grundstücke waren schmal und winklig, die Gebäude selbst ineinander verschachtelt; Wohn- und Wirtschaftsgebäude lagen häufig getrennt voneinander. Infolge der laufenden Realteilungen waren die Grenz- und Eigentumsverhältnisse in vielen Fällen unklar. Grenzprozesse häuften sich, und es bestand eine Unzahl von Dienstbarkeiten, die die Quelle dauernder Streitigkeiten waren. Im Umkreis der bebauten Ortslage war die Teilung der Gärten und Feldwiesen, die meistens ohne Wegeanschluß ungeregelt im Gemenge lagen, so weit gegangen, daß viele Grundstücke kleiner als 100 qm waren.

In der Flurbereinigung wurde zunächst versucht, die eng bebaute Ortslage etwas aufzulockern. Eine Verbreiterung der Dorfstraßen und eine Regulierung der bebauten Grundstücke war in vielen Fällen nur möglich, wenn alte Gebäude beseitigt wurden. In der Feldflur wurden die Voraussetzungen für die Aussiedlung mehrerer Winzerbetriebe geschaffen, um im Ort wenigstens etwas Luft zu bekommen. Insgesamt wurden im Flurbereinigungsverfahren 50 einzelne Gebäude abgerissen, um die Straßenführung zu verbessern, die Hauptgefahrenpunkte, besonders an Kreuzungen, zu beseitigen und um stellenweise einen zweckmäßigeren Wiederaufbau zu ermöglichen.

In den neu geplanten Baugebieten wurden günstig gelegene Flächen für eine neue Schule, einen mustergültigen Kindergarten, ein Jugendheim, ein neues Pfarrhaus und ein Altersheim sowie eine ausgedehnte Sportanlage ausgewiesen. Mit dem Bau dieser Einrichtungen wurde schon vor Abschluß der Flurbereinigung begonnen; sie sind heute längst fertiggestellt.

In der Zwischenzeit sind auch schon 135 neue Wohngebäude errichtet und bezogen, und es wundert daher niemanden, daß sich die Einwohnerzahl fast auf 2 000 erhöht hat.



Abb. 11 Uedem 1951: Blick vom Turm der katholischen Kirche nach Nordosten



Abb. 12 Uedem 1966: Gleicher Blick wie oben; links im Vordergrund der neue
Marktplatz
Fotos: van den Broek, Uedem/N.rh.



Abb. 13 Uedem 1951: Blick nach Nordosten



Abb. 14 Uedem 1966: Gleicher Blick wie oben; in der Bildmitte neue geschaffene Grünanlagen hinter den wiederaufgebauten Gewerbebetrieben im Vordergrund

Fotos: van den Broek, Uedem/N.rh.



Abb. 15 Uedem 1951: Blick nach Südwesten auf die schon teilweise wieder aufgebaute Moslerstraße



Abb. 16 Uedem 1966: Blick auf die vollständig wieder aufgebaute Moslerstraße
Fotos: van den Broek, Uedem/N.rh.



Abb. 17
Flurbereinigung Kleinsassen/Rhön
Planausführung 1961

Die Bieber floß vor der Flurbereinigung in völlig unausgebautem Zustand durch den Ort und führte fast alljährlich zu Überschwemmungen der angrenzenden Gehöfte und Keller.



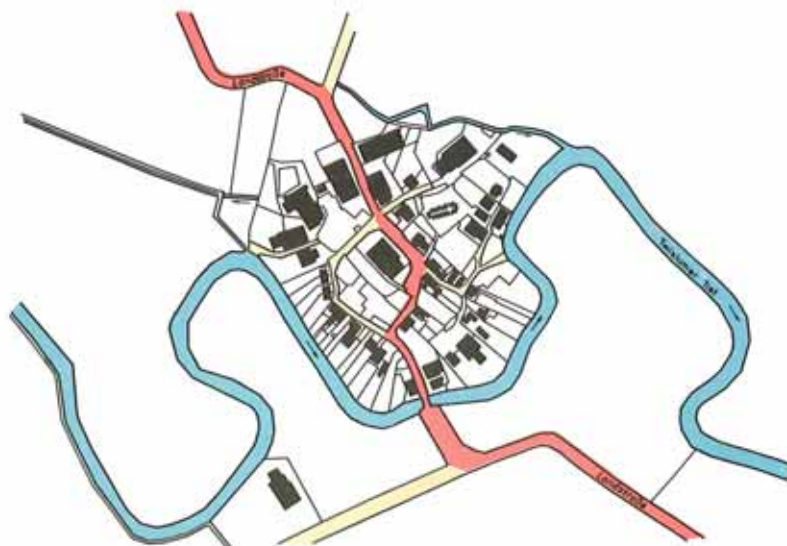
Abb. 18
Flurbereinigung Kleinsassen/Röhn

Im Rahmen der Flurbereinigung wurde die Bieber im Dorf reguliert und damit die Hochwassergefahr gebannt. Außerdem wurde die gesamte Ortsanlage großzügig aufgelockert. Zur Entlastung der Hauptstraße wurden für den landw. Verkehr 4 neue Ortsausgänge geschaffen. Für ein Dorfgemeinschaftshaus, einen Bushalteplatz, Spielplatz und Sportplatz sowie für eine Umgehungsstraße wurden die notwendigen Flächen bereitgestellt.

Fotos: Becker

Flurbereinigung Twixlum Kreis Norden

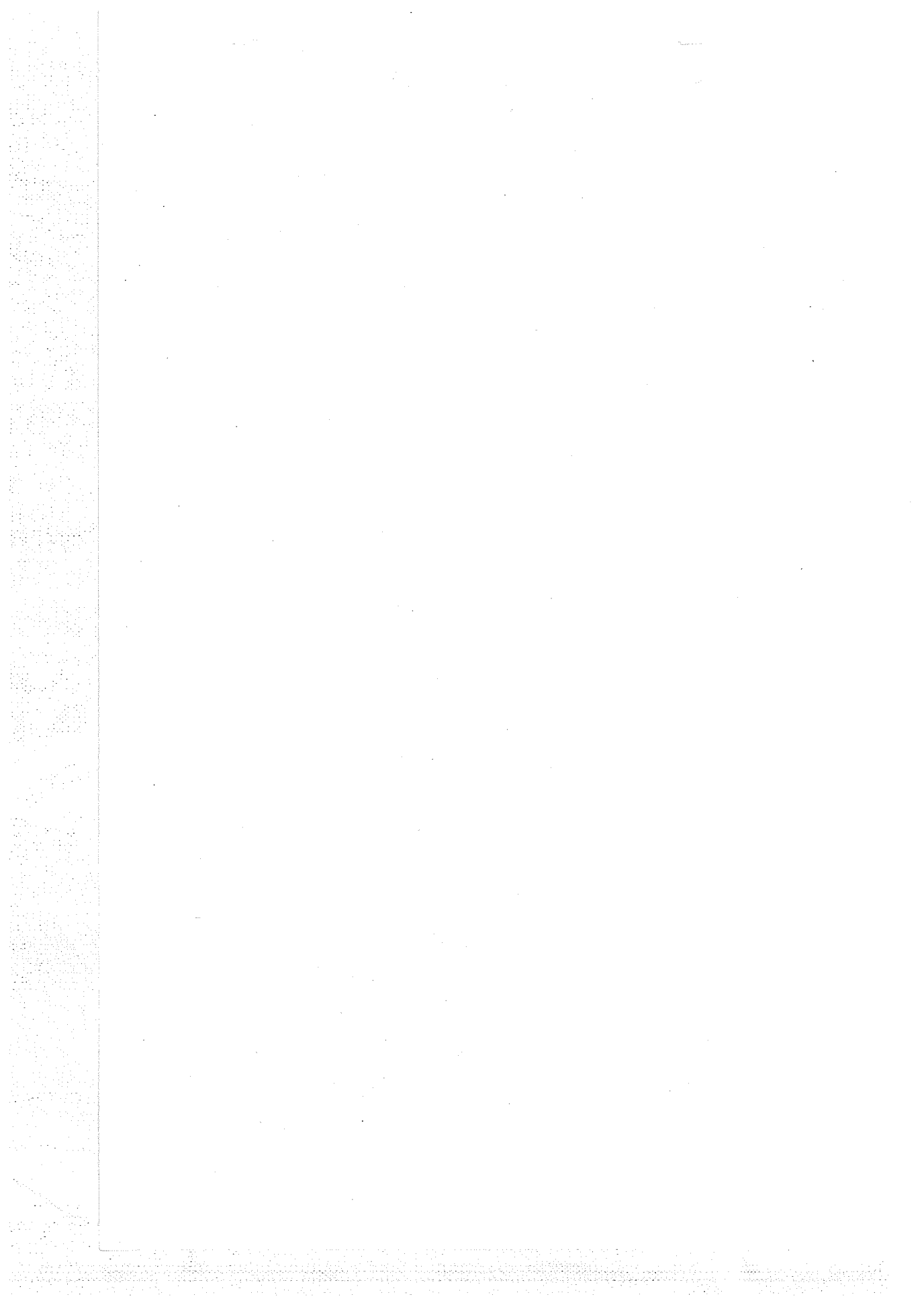
Ortslage im Jahre 1940



Zustand nach der Flurbereinigung
1965



Abb. 19



Flurbereinigung Leiwien

Kreis Trier

Ortslage vor der Flurbereinigung

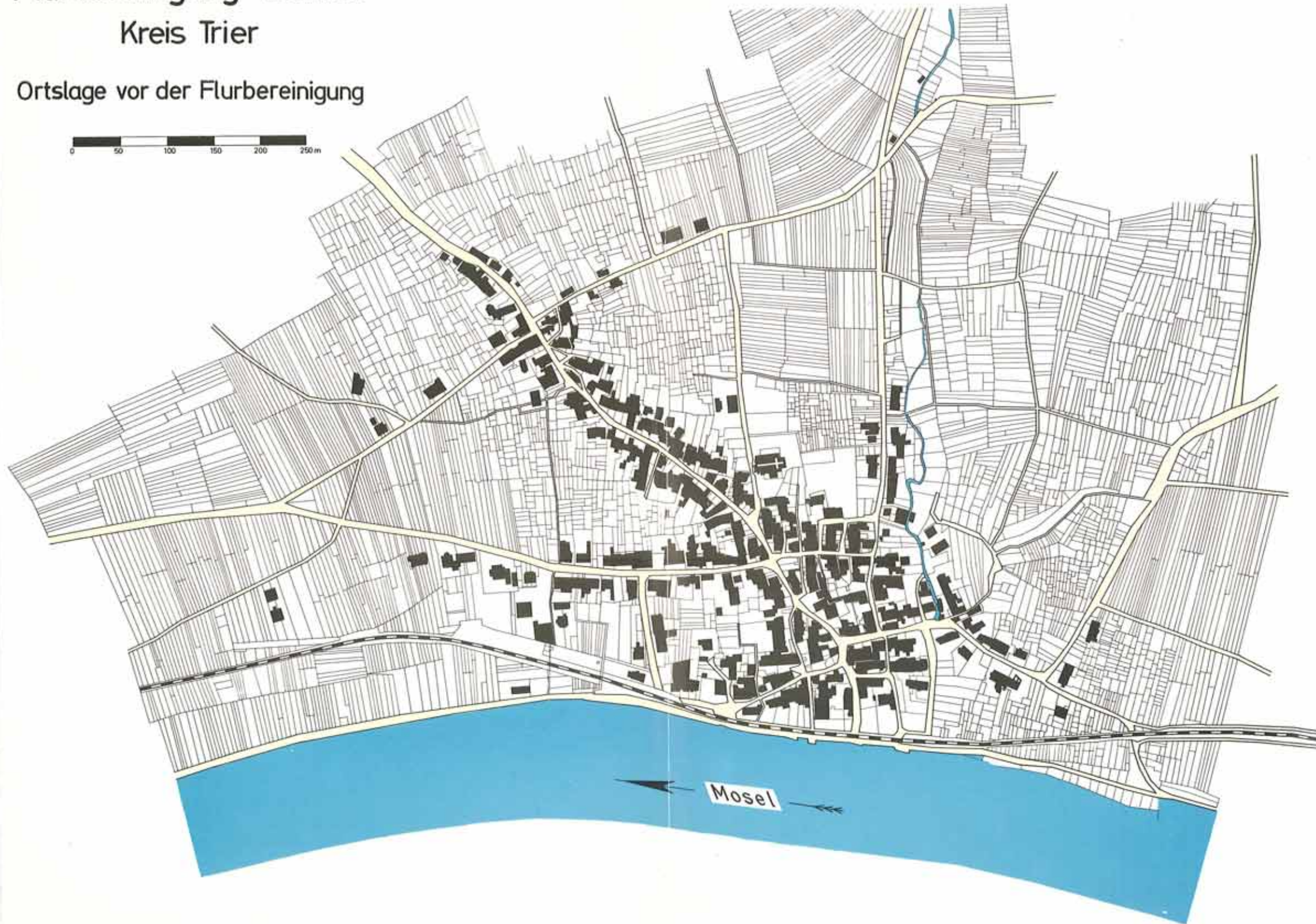


Abb. 20

Flurbereinigung Leiwien

Kreis Trier

Ortslage 1965

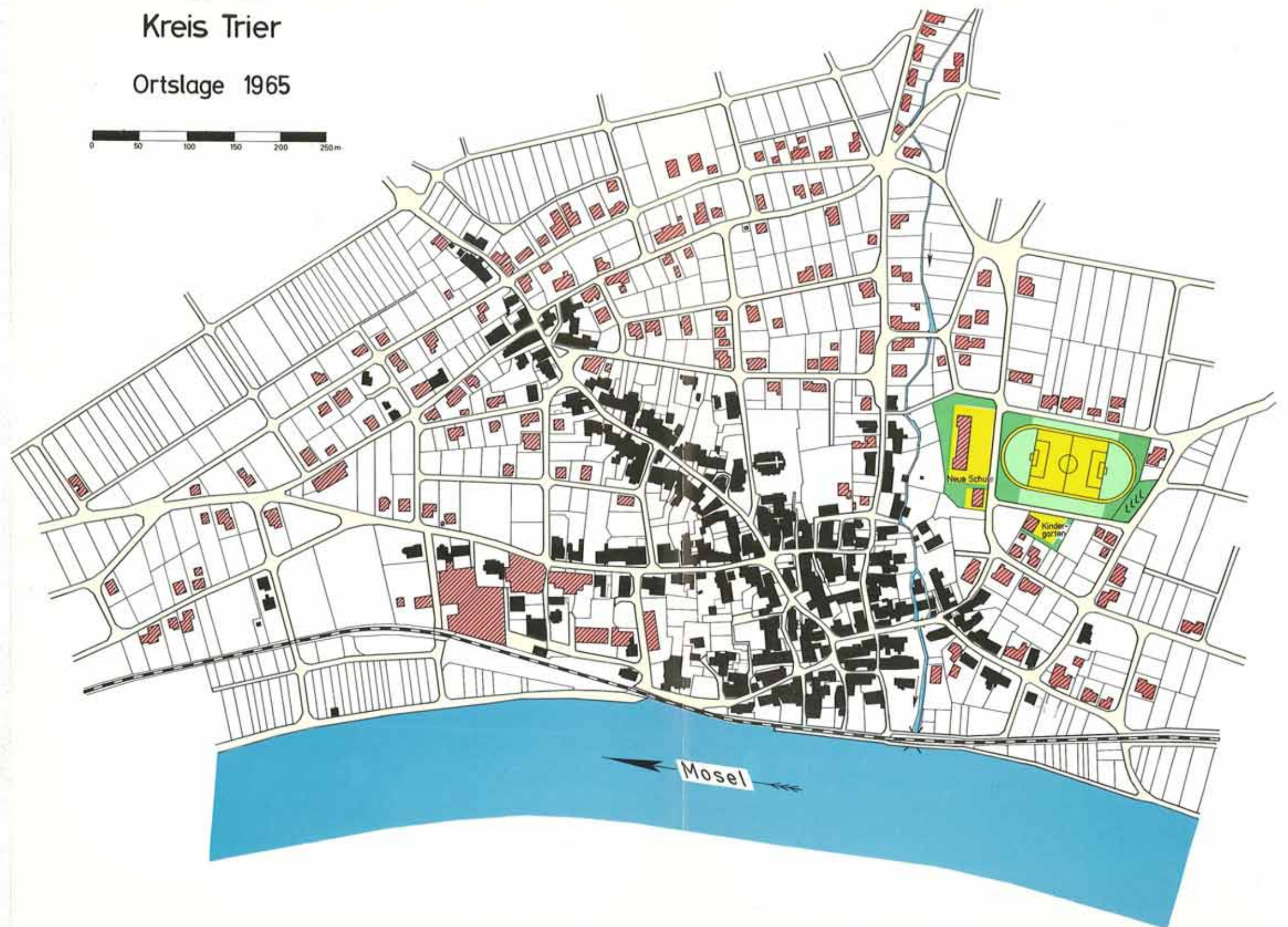


Abb. 21

Die durch die Flurbereinigung ermöglichte Entwicklung des Ortes hat auch die persönliche Initiative aller Einwohner so angeregt und das Gemeinschaftsdenken so gefördert, daß der Ort Leiwen in dem Wettbewerb „Unser Dorf soll schöner werden — Unser Dorf in Grün und Blumen“ die Silberplakette des Landes Rheinland-Pfalz erringen konnte.

Es waren jedoch nicht nur die großen Dörfer oder die ländlichen Gemeinden in der Nähe der Industriegebiete, die nach dem letzten Kriege in Flurbereinigungsverfahren eine oft erhebliche Ortserweiterung erfuhren. Auch in den kleinen Orten abgelegener und von der Natur benachteiligter Gebiete sind neue Baugebiete erschlossen worden, wenn es gelang, Industrie- oder Gewerbebetriebe heranzuziehen, um die in der Landwirtschaft frei werdenden und die zugezogenen Arbeitskräfte zu binden.

Die Flurbereinigung Altstrimmig ist zunächst ein typisches Beispiel für eine Ortsregulierung, wie sie schon vor dem letzten Kriege vorgenommen wurden und die in erster Linie auf eine Verbesserung der landwirtschaftlichen Betriebsverhältnisse hinzielten (Abb. 22 u. 23). In dem kleinen Ort mit 400 Einwohnern und 90 Haushaltungen treffen wir noch auf 20 landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe. Die im Ortskern und im engeren Umring zersplittert und schlecht geformt liegenden Hof-, Garten-, Obstgarten- und Futterwiesenflächen dieser Betriebe wurden weitgehend so zusammengefaßt und besser geformt, daß Platz für neue Wirtschaftsgebäude möglichst mit Anschluß an die neuen Ortsrandwege geschaffen wurde, wie es in den Abbildungen 14 und 15 an zwei Beispielen gezeigt wird.

Natürlich wurden auch hier zu enge Ortsstraßen verbreitert und begradigt, soweit es ohne Eingriff in den vorhandenen Gebäudebestand möglich war, und die durch die Zusammenlegung nicht entbehrlich gewordenen Dienstbarkeitswege durch neue Dorfstraßen ersetzt.

Über die klassische Ortsregulierung hinaus wurde ein neues Baugebiet mit rd. 60 Bauplätzen und den zugehörigen Wohnstraßen so ausgewiesen, daß der Ort günstig abgerundet wird.

Auch innerhalb der alten Ortslage wurden in Nachbarschaft der Wohngebäude von Nichtlandwirten durch Neuformung der Grundstücke noch einzelne Bauplätze geschaffen, soweit diese Flächen eben nicht zur Vergrößerung der Hofstellen der landwirtschaftlichen Betriebe verwendet werden konnten.

Da es in engerer Zusammenarbeit mit der Gemeinde gelungen war, für einen größeren Gewerbebetrieb — eine Stuhlfabrik — aufgekaufte Splitterparzellen in einer ausreichend großen Fläche am Ortsrand zusammenzuziehen, wurde auch die Erwerbsgrundlage für einen großen Teil der ansässigen, nicht mehr in der Landwirtschaft tätigen Bevölkerung gesichert und eine wichtige Voraussetzung für einen weiteren Zuzug in diese etwas abgelegene Gemeinde geschaffen.

Diese Maßnahme ist nun durchaus kein Einzelfall, denn nach dem letzten Kriege wurde bei Flurbereinigungen in abgelegenen, verkehrsmäßig schlecht erschlossenen, kleinbäuerlichen Gebieten in Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung immer versucht, für die im Zuge der Rationalisierung der landwirtschaftlichen Betriebe aus der Landwirtschaft ausscheidenden Erwerbstätigen neue Erwerbsquellen zu erschließen; in landschaftlich reizvollen Gegenden durch Maßnahmen zur Förderung des Fremdenverkehrs und in anderen Gebieten durch Heranziehung geeigneter Gewerbe- oder kleinerer Industriebetriebe, für die geeignete Grundstücke — meistens durch Verlegung von Gemeindebesitz — zur Verfügung gestellt und entsprechend aufgeschlossen wurden.

Selbst in sehr kleinen Dörfern wie z. B. in dem nur rd. 300 Einwohner zählenden Waldmühlen (Abb. 24 u. 25) im Oberwesterwaldkreis wurden in der Flurbereinigung neue Baugebiete ausgewiesen und auch benötigt, wenn die nächsten Arbeitsplätze für den nicht mehr in der Landwirtschaft tätigen Bevölkerungsteil in erreichbarer Nähe lagen, wie hier in der 8 km entfernten Kreisstadt Westerbürg.

Wichtigste Sanierungsmaßnahme war aber hier die Verlegung des Holzbaches, der bis zur Flurbereinigung in den Jahren 1954 bis 1959 mit einem Mühlgraben mitten durchs Dorf floß und infolge mangelnder Vorflut fast in jedem Frühjahr und Herbst ein Hochwasser verursachte, bei dem weite Teile des Ortes und damit die meisten Keller unter Wasser standen.

Durch Einziehung des Mühlgrabens, durch Ablösung des Wasserrechtes und durch Verlegung des Holzbaches aus der Ortsmitte an den Ostrand des Dorfes sowie durch seinen Ausbau mit dem erforderlichen Querschnitt wurde die Überschwemmungsgefahr vollkommen beseitigt.

Außerdem wurde durch diese Maßnahme eine Vergrößerung der landwirtschaftlichen Gehöfte und die notwendige Verbreiterung der Dorfstraßen, die vor der Flurbereinigung ausgefahrenen Feldwegen glichen, wesentlich erleichtert, und teilweise sogar erst ermöglicht.

Inzwischen sind auch hier die neuen Straßen von der Gemeinde gut ausgebaut worden, Kirche und Schule wurden auf den dafür ausgewiesenen Grundstücken errichtet und auch die private Bautätigkeit schreitet zügig voran.

In den Nachkriegsjahren wurden in den Flurbereinigungen, in denen Bundes- oder Landstraßen durch Ortschaften führten, infolge des immer stärker zunehmenden Straßenverkehrs zur Beseitigung der damit verbundenen Gefahren in Zusammenarbeit mit den Straßenbauverwaltungen Ortsumgehungsstraßen geplant und ausgewiesen, oder bei weniger starkem Durchgangsverkehr die Ortsdurchfahrten, soweit erforderlich, verbreitert und zügiger gestaltet. Bei der Planung neuer Fernverkehrsstraßen oder bei ihrer Verlegung auf längeren Strecken wird heute versucht, sie längs der Bewirtschaftungsgrenzen zwischen den einzelnen Ortschaften hindurchzuführen, um dadurch Kreuzungen mit dem landwirtschaftlichen Hof-Feld-Verkehr zu vermeiden. Wenn in einem Flurbereinigungsverfahren nur eine verhältnismäßig kurze Umgehung im Bereich einer Ortslage geplant ist, ist man bestrebt, durch die Errichtung von Aussiedlungen auf der vom Dorf abgewandten Seite den Hof-Feld-Verkehr über die Umgehungsstraße hinweg möglichst gering zu halten, oder doch wenigstens das landwirtschaftliche Wegenetz so zu gestalten, daß nur wenige Kreuzungsstellen entstehen, die dann bei stärkerem Fernverkehr den Bau von Über- oder Unterführungen auch wirtschaftlich rechtfertigen.

Die Flurbereinigung Dirlammen (Abb. 26) ist ein Beispiel dafür, wie Landstraßen mit nur mäßig starkem Fernverkehr teilweise aus den Ortslagen herausgenommen und teilweise innerhalb der Ortslagen verbreitert und zügiger gestaltet wurden.

Vor der Flurbereinigung lag die Gabelung zweier Landstraßen mitten im Ort. Jeder Durchgangsverkehr, gleich aus welcher Richtung, führte durch zahlreiche und unübersichtliche, scharfe Kurven, gefährliche Engpässe und rechtwinklige Knicke.

Im Flurbereinigungsverfahren wurde in Zusammenarbeit mit der Landesstraßenbauverwaltung die Straßenführung ganz erheblich verbessert und schon dadurch

Flurbereinigung Altstrimmig

Kreis Zell / Mosel

Planausführung 1958

alter Zustand

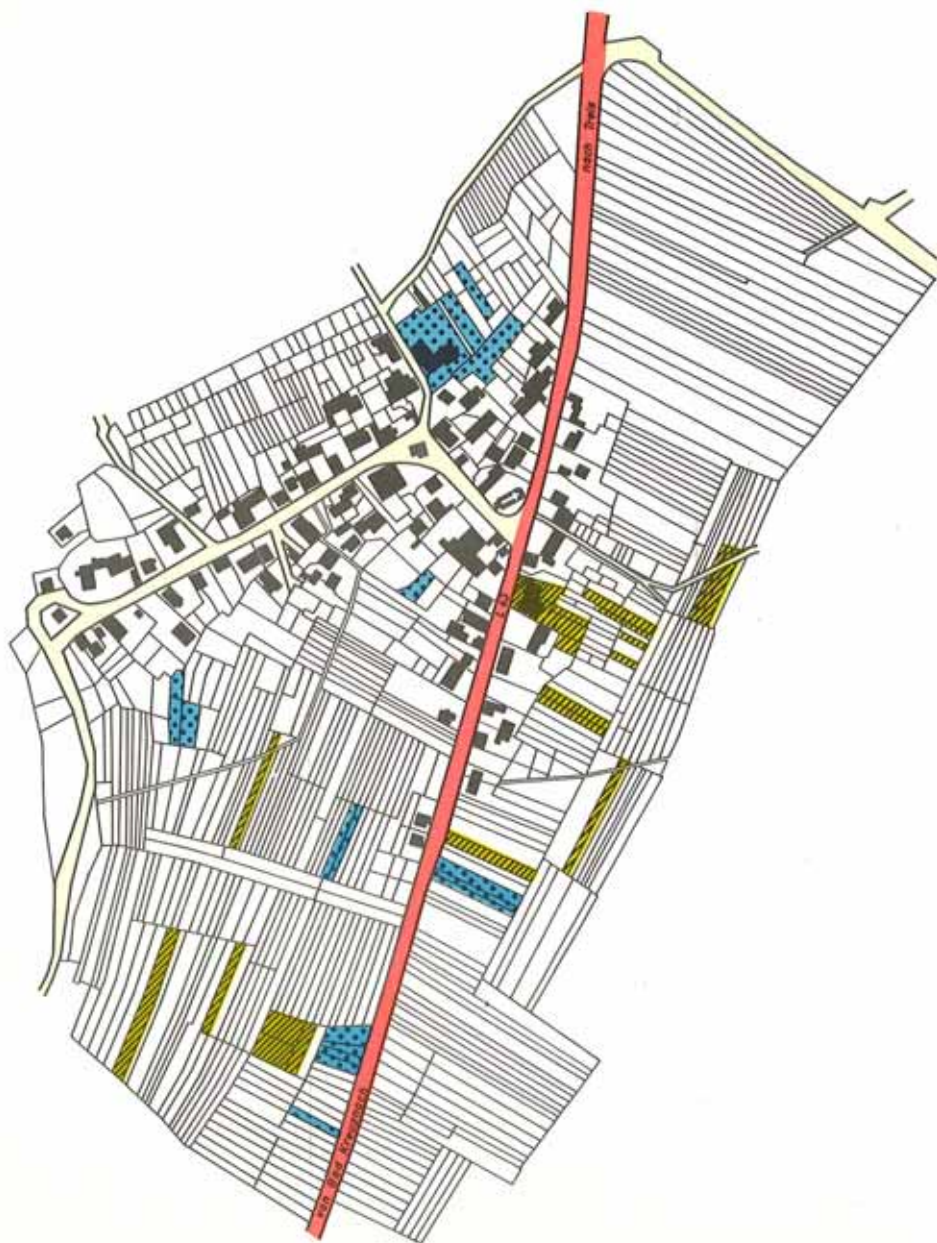


Abb. 22

Flurbereinigung Altstrimmig

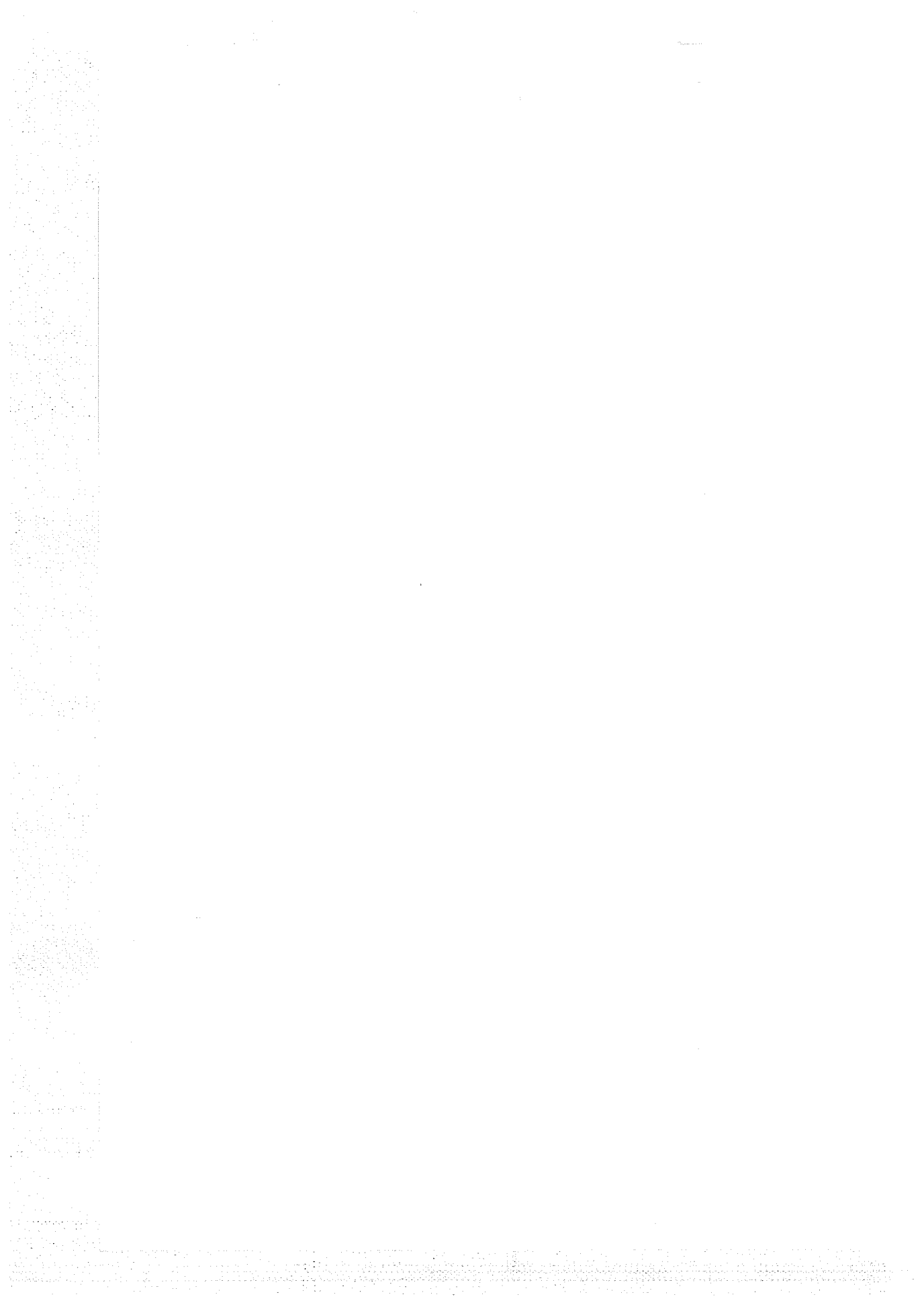
Kreis Zell / Mosel

Planausführung 1958

neuer Zustand 1964



Abb. 23



Flurbereinigung Waldmühlen

Oberwesterwaldkreis

Planausführung 1959

alter Zustand 1959



Abb. 24

Flurbereinigung Waldmühlen

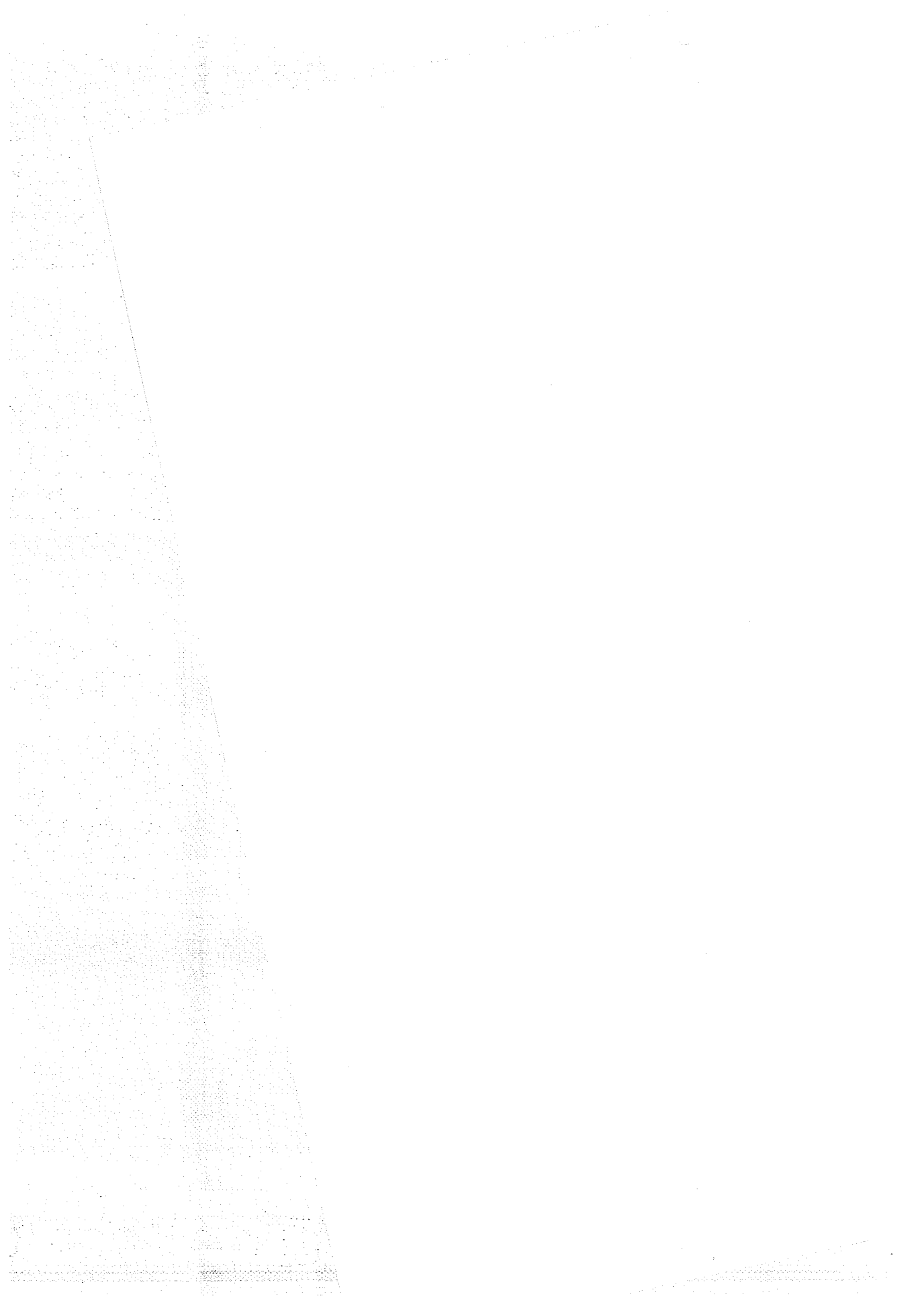
Oberwesterwaldkreis

Planausführung 1959

neuer Zustand 1965



Abb. 25



Flurbereinigung Dirlammen Kreis Lauterbach

vor der Dorfsanierung 1961

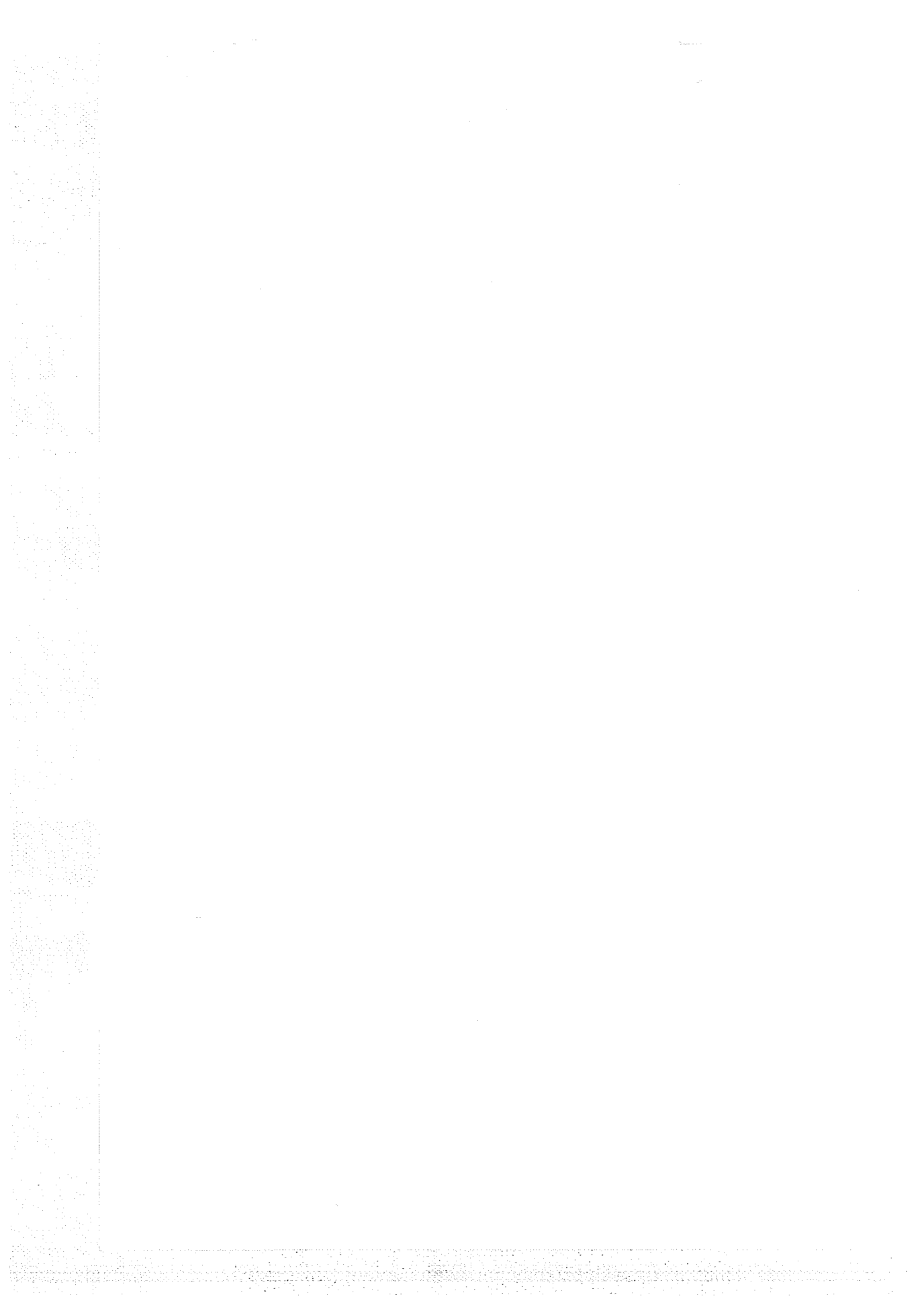


0 50 100 150 200 250 m

nach der Dorfsanierung 1961



Abb. 26



eine wichtige Voraussetzung für eine weitere Ortssanierung geschaffen. Die Gabelung der Landstraßen wurde aus der Ortsmitte herausgenommen und an den Nordwestrand des Dorfes verlegt.

Dadurch wird der stärkere Verkehr von Südwesten nach Nordosten am Dorf vorbeigeführt. Nur der Durchgangsverkehr nach Süden geht weiterhin durch den Ort. Die Durchfahrt wurde jedoch grundlegend verbessert, was erhebliche Verlegungen, Verbreiterungen sowie den Abbruch eines Gehöftes und eines weiteren Gebäudes, die in der Abbildung 18 grün punktiert dargestellt sind, zur Voraussetzung hatte. Der im Interesse des Durchgangsverkehrs aus dem Dorf weichende landwirtschaftliche Betrieb wurde mit noch zwei anderen zur weiteren Auflockerung des Ortes in die Feldmark ausgesiedelt.

Die im Zuge der Flurbereinigung in Dirlammen durchgeführten Ortssanierungsmaßnahmen sind typisch für die hessischen Nachkriegsverfahren. Neben den immer wiederkehrenden Maßnahmen, wie die Verbesserung des Ortsstraßennetzes, die Grenzregulierungen, die Vergrößerung der Hofstellen, die Schaffung neuer Ortsausgänge — auch wenn sie wie hier den Abbruch von Wirtschaftsgebäuden notwendig machten — und die Erschließung neuer Baugebiete wurden Flächen zur Vergrößerung des Schulgebäudes und des Friedhofes sowie für ein Dorfgemeinschaftshaus und eine Sportanlage an geeigneten Stellen geplant und bereitgestellt. Die durch das Dorf führenden Wasserläufe wurden neu ausgebaut und teilweise verrohrt. Wie so oft, nutzte auch hier die Gemeinde die Gelegenheit, während der Flurbereinigung die Ortskanalisation auszuführen.

An den hier gezeigten Beispielen sollte dargelegt werden, wie sich die Durchführung von Ortsregulierungsmaßnahmen in der Flurbereinigung bis zum Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes entwickelt hat. Da die durchgeführten Ortsplanungen in Abhängigkeit von der Größe und Struktur der ländlichen Gemeinden aber auch infolge jeweils vorliegender besonderer Verhältnisse in Umfang und Art sehr unterschiedlich sind, wurden einige typische Beispiele herausgesucht. Die Abb. 27—40 geben noch einen weiteren Einblick in Ortsauflockerungsmaßnahmen in der Flurbereinigung. Die getroffene Auswahl gibt aber keine Übersicht über den Umfang der Ortsregulierungen in den einzelnen Bundesländern. Manche besonders interessanten Beispiele wurden hier nicht erwähnt, da sie schon an anderer Stelle veröffentlicht worden sind. So sei z. B. auf die Flurbereinigung Herscheid, Landkreis Neustadt/Saale hingewiesen, wo im Jahre 1959 eine umfangreiche Ortsplanung aufgestellt und durchgeführt worden ist [9]. Ähnlich wie in der Flurbereinigung Leiwen (Abb. 21) wurde auch hier ein großes Industriegelände ausgewiesen. Neben einer Reihe von gemeinschaftlichen Anlagen für die Teilnehmergeinschaft wurden für die Gemeinde geeignete Flächen für eine neue Schule, einen Sportplatz, eine Friedhofserweiterung, zur Wassergewinnung, für einen Hochbehälter und eine Kläranlage geplant und bereitgestellt. An geeigneter Stelle wurde zur Abrundung der Ortslage ein neues Baugebiet mit über 100 Bauplätzen ausgewiesen. Auch hier zeigt sich der große Vorteil einer Baulandausweisung im Flurbereinigungsverfahren darin, daß im Jahre 1966, also nur sieben Jahre nach der Planung, die Bauplätze bis auf wenige schon bebaut sind und zwar, weil eben die Flurbereinigung die Bodenordnung mit umfaßt und weil in der Regel durch einen regen Flächenaustausch über die Grenzen eines neuen Baugebietes hinweg die Bauplätze weitgehend sofort ins Eigentum derjenigen gelangen, die auch wirklich bauen wollen. Auch diese Ortsplanung wird hier nur stellvertretend für viele erwähnt, da gerade in Bayern die Ortsregulierungen in der Flurbereinigung einen großen Umfang angenommen haben, obwohl hier erst nach dem letzten Kriege damit begonnen wurde.

Einen gewissen Überblick über den Umfang der in Flurbereinigungsverfahren durchgeführten Ortsplanungen gibt eine Übersicht über die Anzahl der in der Flurbereinigung ausgewiesenen neuen Bauplätze, wenn dadurch auch nur ein kleiner Teil der in den Ortslagen durchgeführten Maßnahmen erfaßt wird. Danach wurden in der Bundesrepublik in den letzten Jahren vor 1960 jährlich rd. 5 000 neue Bauplätze in Flurbereinigungsverfahren ausgewiesen. Seit 1961 liegt der Jahresdurchschnitt bei rd. 7 000 Bauplätzen.

Die Verteilung auf die einzelnen Bundesländer in den Jahren 1962—1964 zeigt folgende Tabelle [10]:

Land	Anzahl der in Flurbereinigungen ausgewiesenen neuen Bauplätze		
	1962	1963	1964
Schleswig-Holstein	61	19	115
Niedersachsen	15	228	143
Nordrhein-Westfalen	2 051	1 401	876
Hessen	2 831	1 801	2 437
Rheinland-Pfalz	1 032	595	1 277
Baden-Württemberg	416	229	326
Bayern	1 110	1 206	1 820
Saarland	1	40	20



Abb. 27 Flurbereinigung Berk, Kreis Schleiden, Planausführung 1954
 Hier windet sich eine Landstraße völlig unübersichtlich zwischen den Gehöften
 durch die Ortslage. Zwei breite Fahrzeuge kommen nicht aneinander vorbei.

Foto: B. Naurath



Abb. 28 Flurbereinigung Berk, Kreis Schleiden

Die Aussiedlung eines landw. Betriebes und der Abbruch der alten Hofstelle
 schaffen die erforderliche Straßenbreite. Die Kinder gehen ungefährdet zur Schule.

Foto: F. Osthoff



Abb. 29 Flurbereinigung Berk, Kreis Schleiden
Die Landstraße ist auch im weiteren Verlauf zu schmal und unübersichtlich.

Foto: B. Naurath

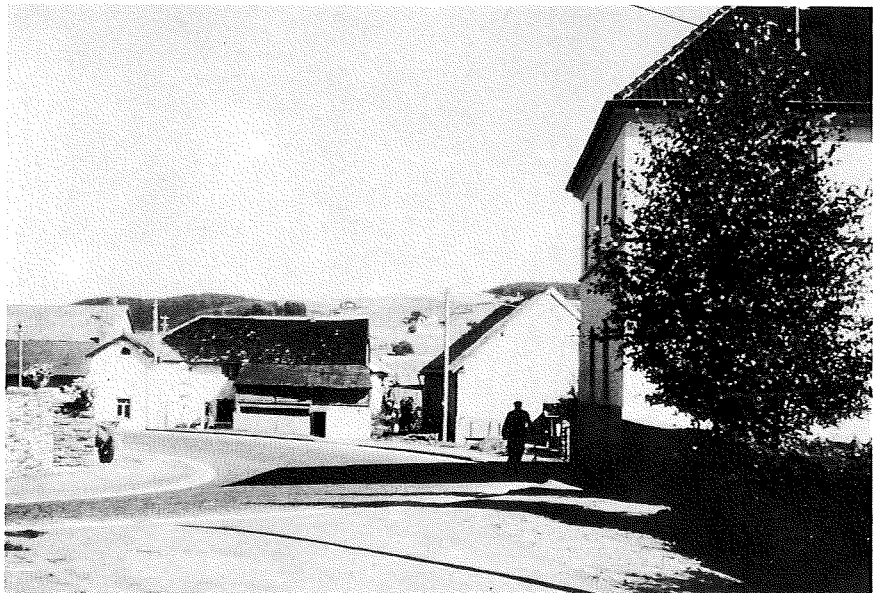


Abb. 30 Flurbereinigung Berk, Kreis Schleiden
Im Zuge der Ortsregulierung wurden auf der linken Straßenseite weitere Gebäude abgebrochen.

Foto: F. Osthoff



Abb. 30a
 Flurbereinigung Berk, Kreis Schleiden
 Der Abbruch der Hofstelle eines Aussiedlers hat den Blick von der Hauptstraße auf die alte Dorfkirche frei gemacht.



Abb. 30b
 Flurbereinigung
 Berk,
 Kreis Schleiden

Fotos: F. Osthoff

Blick von einem gegenüberliegenden Hause auf einen Teil der großzügig regulierten und verbreiterten Ortsdurchfahrt, nachdem hier im Flurbereinigungsverfahren drei Gebäude abgebrochen wurden. Der Treppenaufgang zur Kirche wurde zu einem Schmuckstück des Dorfes ausgebaut. Das Ehrenmal links oben im Bild wurde auf der Anhöhe neben der Kirche in alter Form wieder aufgebaut, nachdem es in der Ortsmitte dem Straßenverkehr weichen mußte.

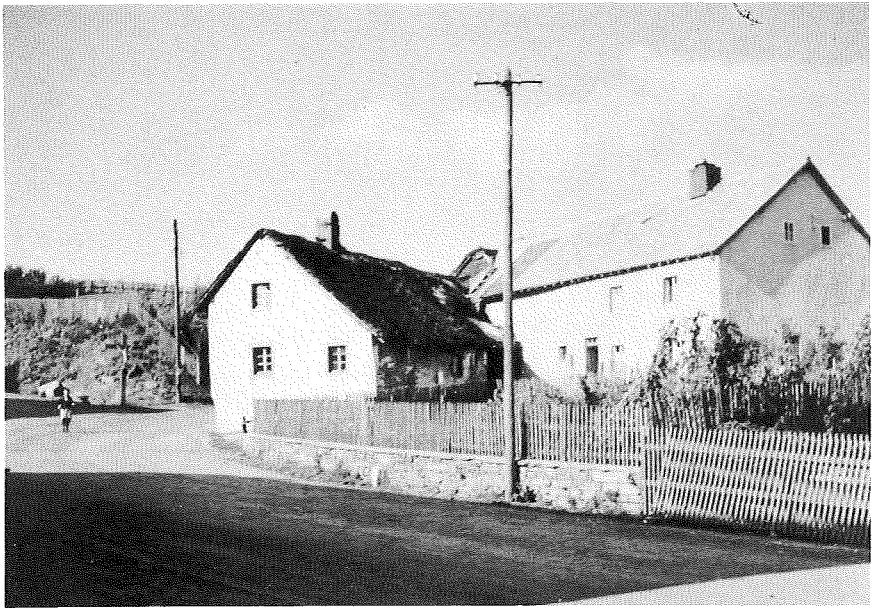


Abb. 31 Flurbereinigung Berk, Kreis Schleiden

Der Ortsausgang in Richtung Schleiden wurde vor der Flurbereinigung durch das Wohnhaus eines landw. Betriebes verstellt, dessen Wirtschaftsgebäude auf der linken Straßenseite stehen.

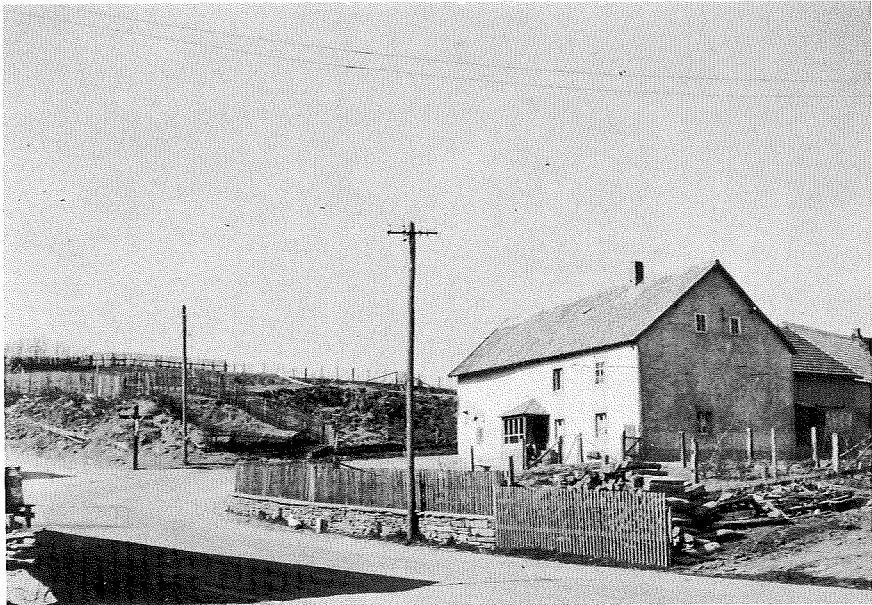


Abb. 32 Flurbereinigung Berk, Kreis Schleiden

Durch den Abbruch des Wohnhauses nach Aussiedlung des Betriebes wurde auch dieser Ortsausgang etwas übersichtlicher. Insgesamt sind 6 landwirtschaftliche Betriebe ausgesiedelt worden, wodurch schon eine erhebliche Auflockerung der Ortslage erreicht wurde.

Fotos: B. Naurath

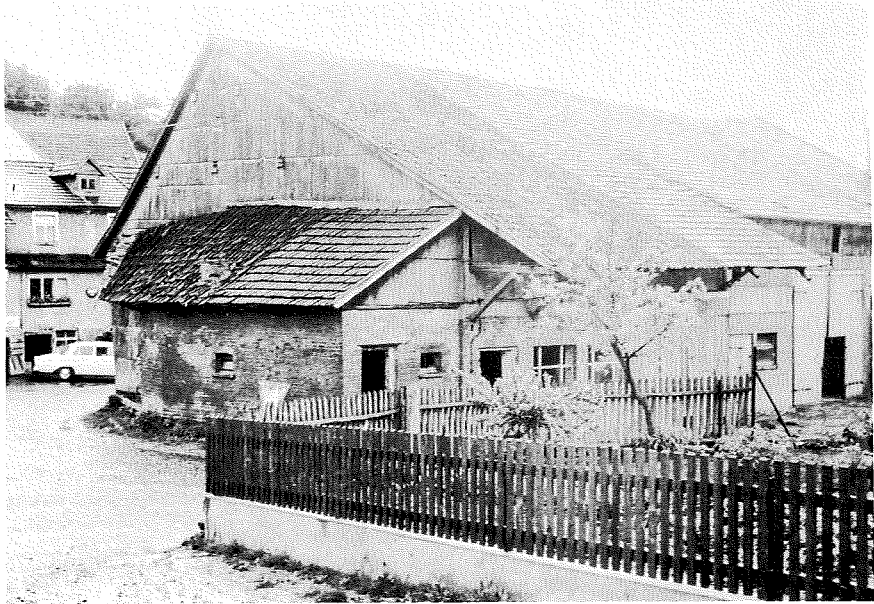


Abb. 33 Flurbereinigung Urzell, Kreis Schlüchtern, Planausführung 1962
 Altgehöft eines im Flurbereinigungsverfahren ausgesiedelten landw. Betriebes.



Abb. 34 Flurbereinigung Urzell, Kreis Schlüchtern
 Altgehöft eines weiteren Aussiedlers.
 Durch die Aussiedlung von zwei Betrieben wird schon eine erhebliche Auflocker-
 rung der Ortslage herbeigeführt. Durch den Abbruch der Gebäude werden zwei
 Gefahrenpunkte im Zuge der durch den Ort führenden Kreisstraße beseitigt.

Fotos: Kulturamt Hanau



Abb. 35 Flurbereinigung Willinghausen, Kreis Ziegenhain

In dieser Gemeinde mit 850 Einwohnern wurden durch die im Jahre 1960 begonnene Flurbereinigung die bodenordnungsmäßigen Voraussetzungen für den völligen Umbau einer sehr unübersichtlichen Kreuzung zweier Landstraßen im Zentrum des Dorfes geschaffen. Die Gastwirtschaft im Vordergrund des Bildes wurde schon zurückgesetzt. Das Gehöft in der Bildmitte wird abgebrochen, sobald der neue Aussiedlungshof bezogen werden kann. Auch hier wurden die sonstigen öffentlichen Belange berücksichtigt und der Gemeinde die erforderlichen Flächen für Vergrößerungen des Friedhofes und des Sportplatzes sowie die Anlage eines Freibades zur Verfügung gestellt. 50 Bauplätze mit den dazugehörigen Wohnstraßen und ein Kleingartengelände wurden ausgewiesen.

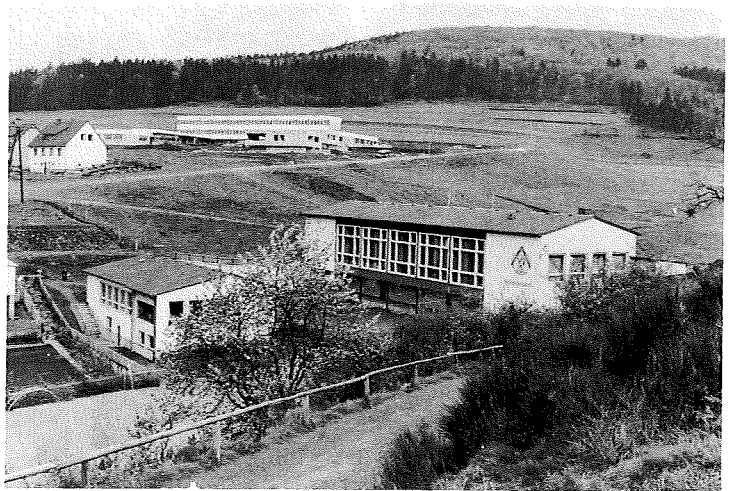


Abb. 36 Flurbereinigung Hatzfeld, Kreis Frankenberg (Eder)

Im Vorderhaus das Bürgerhaus mit dem Kindergarten. Im Hintergrund am Rande eines neuen Baugebietes die Mittelpunktschule. Im Zuge der 1961 eingeleiteten Flurbereinigung wurden für die Stadt Hatzfeld umfangreiche Flächen für den Bau eines Bürgerhauses mit angrenzendem Sportplatz und Schwimmbad, für eine Mittelpunktschule sowie für die Erweiterung des Friedhofes ausgewiesen. Das Kulturamt hat an der gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanung maßgebend mitgewirkt und die Bodenordnungsmaßnahmen für 160 Bauplätze mit den erforderlichen neuen Wohnstraßen sowie für ein Industriegebiet vorgenommen.

Fotos: Kulturamt Marburg

Abb. 37
Engpaß in einer Ortsstraße von Beilstein,
Dillkreis
Das Wohnhaus eines der drei in der Flurbereinigung ausgesiedelten Betriebe versperrt die Straße.



Abb. 38 Beilstein, Dillkreis
Nach Abbruch des in die Straße hineinragenden Wohnhauses ist die Übersicht erheblich verbessert worden. In der Flurbereinigung wurde u. a. ein neues Baugebiet mit 98 Bauplätzen und für die rd. 1 200 Einwohner zählende Gemeinde Gelände zur Errichtung einer Mittelpunktschule sowie für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung bereitgestellt.

Fotos: Kulturamt Dillenburg

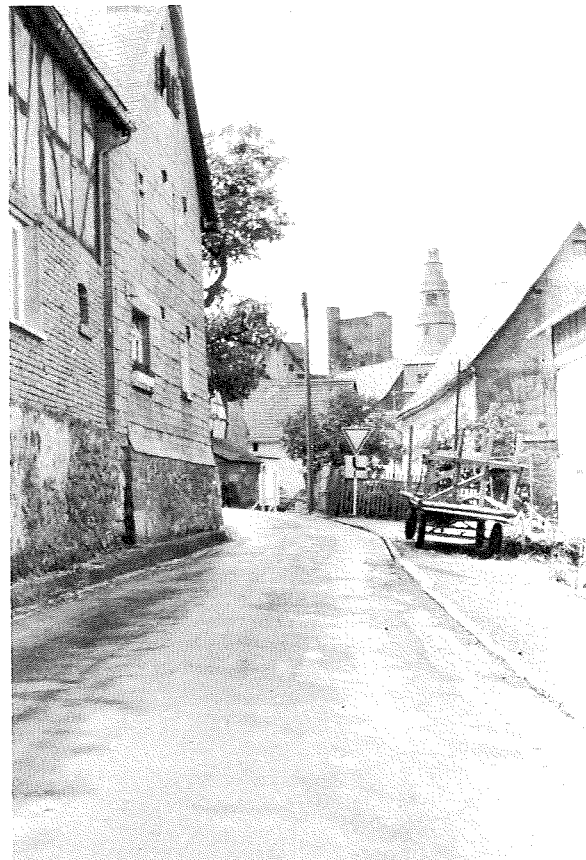




Abb. 39 Flurbereinigung Reichensachsen, Kreis Eschwege
 Altgehöft einer der im Flurbereinigungsverfahren ausgesiedelten 6 landwirtschaftlichen Betriebe.



Abb. 40 Flurbereinigung Reichensachsen, Kreis Eschwege
 Nach dem Abbruch des hinter den Bäumen versteckten Gehöftes eines Aussiedlers im Zuge der 1961 eingeleiteten Flurbereinigung wird die bisher zu enge Straßeneinmündung breit und übersichtlich.

Fotos: Kulturamt Kassel

3. Flurbereinigung und Bauleitplanung in ländlichen Gemeinden

Bis zum Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes in den Jahren 1960/61 war — abgesehen von Fachplanungen, wie z. B. die Planung der Verkehrs- und Wasserwege — die Flurbereinigungsbehörde die einzige Stelle, die den ländlichen Raum ordnete. Von einer ursprünglich rein landwirtschaftlichen Maßnahme hat sich die Flurbereinigung im Laufe der Zeit durch ihre Mitwirkung bei der Lösung anderer Probleme, wie z. B. den Planungen im Straßen- und Wasserbau, der Energieversorgung, der Ortsplanung und zuletzt einer umfassenden Dorferneuerung zu einer allgemeinen Neuordnung des ländlichen Raumes entwickelt.

Gesetzliche Grundlage ist heute einheitlich im Bundesgebiet das Flurbereinigungsgesetz vom 14. 7. 1953. Gemäß § 1 dieses Gesetzes ist es Aufgabe der Flurbereinigung zur Förderung der landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Erzeugung und der allgemeinen Landeskultur zersplitterten oder unwirtschaftlich geformten Grundbesitz nach neuzeitlichen betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammenzulegen, wirtschaftlich zu gestalten und durch andere landeskulturelle Maßnahmen zu verbessern.

Die zur Erledigung dieses Auftrages erforderlichen und zulässigen Maßnahmen sind im wesentlichen in § 37 des Flurbereinigungsgesetzes näher bezeichnet. Dieser stellt klar, daß das Flurbereinigungsgebiet im Normalfall Feldmark und Ortslagen einschließt und daß im allgemeinen in beiden dieser Gebietsteile Flurbereinigungsmaßnahmen durchzuführen sind; denn er beginnt:

„Das Flurbereinigungsgebiet ist unter Beachtung der jeweiligen Landschaftsstruktur neu zu gestalten, wie es das Wohl der Allgemeinheit fordert. Die Feldmark ist neu einzuteilen und zersplitterter Grundbesitz . . . zusammenzulegen; Wege, Gräben und andere gemeinschaftliche Anlagen zu schaffen, Bodenverbesserungen vorzunehmen, die Ortslagen aufzulockern und alle sonstigen Maßnahmen zu treffen, durch welche die Grundlage der Wirtschaftsbetriebe verbessert, der Arbeitsaufwand vermindert und die Bewirtschaftung erleichtert wird. Durch Baugebietspläne, Bebauungspläne und ähnliche Planungen wird die Zuziehung der Ortslage zur Flurbereinigung nicht ausgeschlossen.“

Wie umfassend die Ordnung des ländlichen Raumes in der Flurbereinigung durchgeführt werden soll, geht aus dem 2. Absatz des § 37 hervor:

„Die Flurbereinigungsbehörde hat dabei die rechtlichen Verhältnisse zu ordnen, die öffentlichen Interessen, vor allem die Interessen der allgemeinen Landeskultur zu wahren und den Erfordernissen der Landesgestaltung und Landesplanung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der Wasserwirtschaft einschließlich Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, der Fischerei, der Energieversorgung, des öffentlichen Verkehrs, der landwirtschaftlichen Siedlung, der Kleinsiedlung, des Kleingartenwesens und anderer Aufbaumaßnahmen sowie einer bergbaulichen Nutzung Rechnung zu tragen.“

Obwohl die Flurbereinigungsbehörde die öffentlichen Interessen zu vertreten hat, so stehen jedoch die landwirtschaftlichen Interessen und damit alle Maßnahmen, durch welche die Grundlagen der Wirtschaftsbetriebe verbessert werden, im Vordergrund.

Die Gestaltungsbefugnis der Flurbereinigungsbehörde wird durch § 45 des Flurbereinigungsgesetzes für Grundstücke „besonderer Art“, die dort im einzelnen aufgeführt sind, insoweit eingeschränkt, als diese nur verändert werden können, wenn es der Zweck der Flurbereinigung erfordert. Im Hinblick auf die Durchführung von Ortsplanungen kommen von den angegebenen Grundstücken besonderer

Art vor allem die Hof- und Gebäudeflächen sowie Parkanlagen in Betracht. Wenn der Zweck der Flurbereinigung in anderer Weise nicht erreicht werden kann, können diese Grundstücke auch verlegt oder einem anderen gegeben werden. Bei Wohngebäuden und Parkanlagen ist jedoch hierzu die Zustimmung der Eigentümer erforderlich.

Die Frage, wann der Zweck der Flurbereinigung die Änderung oder gar Verlegung von „Grundstücken besonderer Art“ erfordert, ist durch Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts ganz allgemein dahingehend beantwortet worden, daß nicht jegliche Maßnahme, die wegen ihres öffentlichen Interesses dem Wohl der Allgemeinheit förderlich ist und für deren Durchführung die Flurbereinigung eine einmalige Gelegenheit bietet, zum Zweck der Flurbereinigung gehört. Im Urteil vom 31. 11. 1958 [11] hat das Bundesverwaltungsgericht ausgeführt, daß die Flurbereinigungsbehörde nicht jedwede Anordnung oder Maßnahme treffen könne, die sie im Rahmen ihres weitgespannten Tätigkeitsbereiches für notwendig und zweckmäßig halte. Sie müsse sich in jedem Fall auf eine konkrete Vorschrift des Flurbereinigungsgesetzes stützen können, die die einzelne Maßnahme zulasse. Im Hinblick auf die Ortsplanung sind solche Vorschriften außer in § 37 noch in § 39 enthalten, der besagt, daß im Flurbereinigungsgebiet Wege, Gewässer und andere zur gemeinschaftlichen Benutzung oder einem gemeinschaftlichen Interesse dienende Anlagen zu schaffen sind, soweit das Interesse der allgemeinen Landeskultur und das wirtschaftliche Bedürfnis der Teilnehmer es erfordern; entsprechend können vorhandene Anlagen geändert, verlegt oder eingezogen werden.

Nach der Begründung zum Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 25. 10. 1962 [12] kann auch eine öffentliche Ortsstraße zugleich als „gemeinschaftliche Anlage“ im Sinne des § 39 FlurbG gelten, wenn eben die dort aufgeführten Voraussetzungen zutreffen.

Das Urteil lautet wörtlich:

„Die Schaffung eines öffentlichen Weges hält sich im Rahmen der Ziele der Flurbereinigung und kann auch einen Eingriff in einen Hofraum rechtfertigen, wenn der Wegebau der Stärkung der wirtschaftlichen Grundlagen der am Verfahren teilnehmenden Betriebe und der Förderung der allgemeinen Landeskultur dient.

Dagegen ist die Schaffung eines öffentlichen Weges im Rahmen der Flurbereinigung dann nicht zulässig, wenn der Weg den Bedürfnissen der gemeindlichen Planung dient.“

Das Urteil löste zunächst eine gewisse Unruhe innerhalb der Flurbereinigungsbehörde aus. Man erkannte jedoch bald, daß Ortsplanungen, die von der Flurbereinigungsbehörde selbst durchgeführt wurden oder die unter ihrer Mitwirkung zustandekamen, wohl immer auch die Grundlagen der Wirtschaftsbetriebe verbesserten, wie das Gesetz es verlangt. Das gilt zunächst unbestritten für alle Maßnahmen, die mit Aussiedlungen landwirtschaftlicher Betriebe in die freie Feldmark zusammenhängen.

Unabhängig davon liegt aber auch die Schaffung neuer Straßen in der bebauten Ortslage und die Verbreiterung bestehender im Interesse der Landwirte, soweit diese sie benutzen oder andere von ihnen benutzte Straßen dadurch vom öffentlichen Verkehr entlastet werden, die Schaffung zusätzlicher Bauplätze innerhalb der Ortslagen ebenfalls, wenn die Landwirte als Eigentümer bei einem wertgleichen Austausch in die freie Feldmark einen Flächengewinn erzielen, die Ausweisung neuer Baugebiete am Ortsrande, wenn bei deren Auswahl und Abgrenzung die Flurbereinigungsbehörde die landwirtschaftlichen Interessen berücksichtigt, erst recht, weil dann durch einen Flächenaustausch manche Landwirte ihren Besitz im freien Feld oft ganz erheblich vergrößern können.

Trotzdem ist es nicht von der Hand zu weisen, daß sich doch zumindest in den Dörfern, in denen der nicht mehr in der Landwirtschaft tätige Teil der Bevölkerung stark dominiert, Schwierigkeiten ergeben können, rein städtebauliche Maßnahmen mit dem Flurbereinigungsgesetz, einem landwirtschaftlichen Gesetz, auszuführen.

Das Flurbereinigungsgesetz legt zwar der Flurbereinigungsbehörde auf, bei ihren Maßnahmen auch die öffentlichen Interessen zu vertreten. Es bestimmt auch noch weiter, in welchem Umfang und in welcher Form das zu geschehen hat. Gemäß §§ 5, 38 und 41 FlurbG sind mit den beteiligten Behörden und Organisationen, insbesondere also auch mit den betroffenen Gemeinden und den Gemeindeaufsichtsbehörden zunächst die Einleitung der Flurbereinigung und später der von der Flurbereinigungsbehörde aufzustellende Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen, vor allem das geplante Wegenetz, zu erörtern. Im Benehmen mit diesen Institutionen sind allgemeine Grundsätze für die zweckmäßige Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes aufzustellen.

Soweit nun in einer Flurbereinigung die Anforderungen der landwirtschaftlichen und einer mehr städtischen Bevölkerung an eine Ortsplanung nicht miteinander übereinstimmen, können sich natürlich Schwierigkeiten ergeben, da die Flurbereinigungsbehörde keine Maßnahmen durchführen darf, die den landwirtschaftlichen Interessen entgegenstehen.

Gemäß § 41 FlurbG ist der von der Flurbereinigungsbehörde aufzustellende Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen durch die obere Flurbereinigungsbehörde festzustellen. Diese Feststellung bezieht sich jedoch nicht auf Anlagen, für welche die Planfeststellung in anderen Gesetzen geregelt ist, wie z. B. Bundesautobahnen, Bundes- und Landstraßen. Seit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes und teilweise auch schon seit Inkrafttreten der Wiederaufbaugesetze der Länder kann sie sich auch nicht mehr auf die Ortsplanung beziehen, wenigstens nicht, soweit gemäß § 2 des Bundesbaugesetzes die Aufstellung von Bauleitplänen erforderlich ist.

Nach § 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 ist die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke durch Bauleitpläne vorzubereiten und zu leiten, um die städtebauliche Entwicklung in Stadt und Land zu ordnen. Damit soll eine bauliche Planung, die früher fast nur in Städten durchgeführt wurde, nun auch die ländlichen Gemeinden erfassen.

Wenn im § 8 des Bundesbaugesetzes festgelegt ist:

„Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung“, so ist damit die Planfeststellung in einem anderen als dem Flurbereinigungsgesetz geregelt. Die Feststellung des Wege- und Gewässerplanes in einer Flurbereinigung bezieht sich daher nicht auf Anlagen, die der Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz unterliegen. Ebenso kann ein verbindlicher Bebauungsplan durch einen Flurbereinigungsplan nicht abgeändert werden.

Da im ländlichen Raum einmal die Gemeinden — auf Grund des Bundesbaugesetzes —, außerdem aber auch die Flurbereinigungsbehörden — auf Grund des Flurbereinigungsgesetzes — ortsplannerische Aufgaben zu erfüllen haben, ist eine Zusammenarbeit beider Institutionen erforderlich.

Die Abstimmung von Flurbereinigung und Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz wurde zuerst in Hessen durch einen gemeinsamen Erlaß des Ministers für Landwirtschaft und Forsten und des Ministers des Innern vom 18. 6. 1962 geregelt, denen ähnliche Erlasse der jeweils für die Flurbereinigung und die Bauleitplanung zuständigen Minister, vom 17. 5. 1963 in Schleswig-Holstein, vom 19. 12. 1963 in Baden-Württemberg, vom 27. 2. 1964 in Nordrhein-Westfalen und vom

18. 5. 1965 in Bayern folgten. Zum Teil gehen sie in ihrem Inhalt auf entsprechende Erlasse zur Regelung des Zusammenwirkens von Flurbereinigung und Ortsplanungen nach den Aufbaugesetzen der Länder zurück, insbesondere auf den gemeinsamen Runderlaß des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und des Ministers für Wiederaufbau in Nordrhein-Westfalen vom 13. 8. 1958.

Die Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Flurbereinigungsbehörde mußte je nach dem Verfahrensstand der Planungen unterschiedlich geregelt werden. Bevor hierauf näher eingegangen wird, sollen zunächst die wesentlichen Unterschiede beider Planungen herausgestellt werden.

Der bedeutendste Unterschied besteht wohl darin, daß die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz eine Bodennutzungsregelung darstellt, die von dem Vollzug der Planung getrennt ist, während die Flurbereinigung auch die Ausführung des Flurbereinigungsplanes einschließt. Erst wenn nach der Bauleitplanung in einem bestimmten Gebiet zur Regelung der Eigentumsverhältnisse noch eine Baulandumlegung nach dem Bundesbaugesetz durchgeführt wird, können beide Verfahren schon eher mit einer Flurbereinigung verglichen werden.

Beide Planungen haben aber auch verschiedene Zielsetzungen, wenn diese sich auch teilweise überschneiden.

Eine Bauleitplanung ist nach §§ 1 und 2 BBauG von den Gemeinden vorzunehmen, um die städtebauliche Entwicklung in Stadt und Land zu ordnen, *sobald und soweit es erforderlich ist*, wozu gemäß §§ 5 und 8 BBauG Pläne aufzustellen sind, die nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde die beabsichtigte Art der Bodennutzung und die städtebauliche Ordnung rechtsverbindlich festsetzen.

Die Flurbereinigung wird gemäß § 1 FlurbG durchgeführt, um zersplitterten oder unwirtschaftlich geformten ländlichen Grundbesitz zusammenzulegen, wirtschaftlich zu gestalten und durch andere Maßnahmen zu verbessern, wozu gemäß § 37 FlurbG die Schaffung von Wegen, Gräben und anderen gemeinschaftlichen Anlagen, die Auflockerung der Ortslagen und alle sonstigen Maßnahmen gehören, durch welche die Grundlagen der Wirtschaftsbetriebe verbessert werden, der Arbeitsaufwand vermindert und die Bewirtschaftung erleichtert wird.

Mittel der Bauleitplanung sind der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan. Während der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan mit behördenverbindlicher Wirkung die beabsichtigte Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet festlegt, insbesondere die für die Bebauung vorgesehenen Flächen von den der Land- und Forstwirtschaft vorbehaltenen Flächen abgrenzt, die Art ihrer baulichen Nutzung, die Hauptverkehrszüge und die Flächen für den Gemeinbedarf darstellt, enthält der Bebauungsplan die detaillierten rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich. Neben den erforderlichen baurechtlichen Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan alle Flächen verschiedener vorgesehener Nutzung, insbesondere aller Verkehrsflächen und alle sonstigen Flächen für den Gemeinbedarf mit der erforderlichen geometrischen Genauigkeit festgesetzt. Der Vollzug eines Bebauungsplanes hängt dann weitgehend von der Initiative der privaten Grundeigentümer als Bauherren ab, bezüglich des Erwerbes und der Herstellung der gemeindlichen Anlagen natürlich auch von der Gemeinde. Mittel der Flurbereinigungsplanung sind der Wege- und Gewässerplan und der Flurbereinigungsplan. Der Wege- und Gewässerplan enthält gemäß § 41 FlurbG die Planung der gemeinschaftlichen und der öffentlichen Anlagen im Flurbereinigungsgebiet. Wichtigste gemeinschaftliche Anlagen sind die Wege zur Aufschließung und Einteilung der Feldmark und die wasserwirtschaftlichen Anlagen, im

übrigen alle einem gemeinschaftlichen Interesse dienenden Anlagen, soweit das Interesse der allgemeinen Landeskultur und das wirtschaftliche Bedürfnis der Teilnehmer am Flurbereinigungsverfahren sie erfordern.

Die Planung öffentlicher Anlagen erstreckt sich insbesondere auf die Neuausweisung, Änderung oder Einziehung öffentlicher Wege, aber auch auf die Einrichtung von Eisenbahnen, Straßenbahnen und sonstigen Unternehmen des öffentlichen Verkehrs.

Im Flurbereinigungsplan tritt dann zum Wege- und Gewässerplan noch die Bodenordnungsplanung für die Teilnehmer — d. h. in erster Linie die Zusammenlegung zersplitterten und unwirtschaftlich geformten ländlichen Grundbesitzes — sowie die Festsetzung aller Planungen mit der erforderlichen geometrischen Genauigkeit; damit jedem Teilnehmer nachgewiesen werden kann, daß er für seinen in die Flurbereinigung eingeworfenen Altbesitz Land von gleichem Wert zurück erhält. Abweichend von der Bauleitplanung ist dann aber die Planausführung ein integrierender Bestandteil der Flurbereinigung. Die geplanten neuen Grenzen werden örtlich vermarktet, der Besitzübergang wird geregelt, der Eigentumsübergang wird rechtlich vollzogen, die Unterlagen für ein neues Kataster werden aufgestellt, die Berichtigung von Kataster und Grundbuch nach dem ausgeführten Flurbereinigungsplan werden veranlaßt, die gemeinschaftlichen Anlagen, insbesondere die neuen Wirtschaftswege und Gewässer werden ausgebaut.

Den Ausbau der geplanten öffentlichen Anlagen hat im allgemeinen der Eigentümer bzw. Unterhaltungsträger dieser Anlagen zu übernehmen. Solche Planungen können natürlich nur in vollem Einverständnis mit ihm vorgenommen werden. Gemäß § 40 FlurbG kann für öffentliche Anlagen Land in verhältnismäßig geringem Umfang im Flurbereinigungsverfahren bereitgestellt werden. Soweit eine solche Anlage nicht zugleich dem wirtschaftlichen Interesse der Teilnehmer dient, hat der Eigentümer der Anlage für das Land und entstehende Schäden einen angemessenen Kapitalbetrag an die Teilnehmergemeinschaft zu leisten.

Bauleitplanung und Flurbereinigungsplanung haben gemeinsam, daß sich sowohl die Gemeinden, diese gemäß § 1 BBauG, als auch die Flurbereinigungsbehörden, diese gemäß § 37 FlurbG, den Zielen der koordinierenden Landesplanung anpassen haben.

Die Abstimmung von Flurbereinigung und Bauleitplanung wird nun in den o. a. gemeinsamen Runderlassen der in den einzelnen Ländern für die Flurbereinigung und die Bauleitplanung jeweils zuständigen Minister zunächst für den Fall geregelt, daß eine Bauleitplanung in Gemeinden durchgeführt wird, in denen eine Flurbereinigung nicht anhängig ist.

Es wird übereinstimmend auf die besondere Bedeutung der Zustimmung zu einer Bauleitplanung von Seiten der Flurbereinigungsbehörde hingewiesen, da nach § 7 BBauG die öffentlichen Planungsträger — und damit auch die Flurbereinigungsbehörde — ihre späteren Planungen einem Flächennutzungsplan insoweit anpassen müssen, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben.

Die Gemeinde hat gemäß § 2 Abs. 5 BBauG die Flurbereinigungsbehörde als Träger öffentlicher Belange schon bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beteiligen. Die Flurbereinigungsbehörde wird bei dieser Gelegenheit darauf achten, daß eine vorliegende agrarstrukturelle Rahmen- und Vorplanung genügend berücksichtigt wird. Sie wird u. a. darauf hinwirken, daß für neue Baugebiete möglichst solche Flächen in Anspruch genommen werden, die für die landwirtschaftliche Nutzung weniger wertvoll sind, daß z. B. die u. U. für landwirtschaftliche Betriebe lebensnotwendigen hofnahen Weiden erhalten bleiben, daß die

landwirtschaftlichen Betriebe nicht auf unerträgliche Weise von ihren Wirtschaftsflächen abgeschnitten werden, daß für die an neue Baugebiete angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke möglichst wirtschaftliche Grundstücksformen verbleiben und schließlich darauf achten, daß bei einem eventuell später durchzuführenden Flurbereinigungsverfahren die Ziele der Flurbereinigung noch möglichst vollkommen erreicht werden können.

Die frühzeitige Zuziehung der Flurbereinigungsbehörde ist wichtiger und erfolgversprechender als das während der öffentlichen Auslegung der Bauleitpläne noch mögliche Vorbringen von Bedenken und Anregungen [13].

Die dringendsten Wünsche der Flurbereinigungsbehörde werden sich meistens auf Lageänderungen neuer Baugebiete beziehen. Die Erfahrung lehrt aber, daß die Gemeinden gewöhnlich nur dann zu solchen Lageänderungen bereit sind, wenn sich ihre Planungen noch in einem frühen Stadium befinden und daß die Gemeinderäte meistens nicht mehr zu überzeugen sind, wenn sich die neuen Wertvorstellungen über den Boden, die bei jeder Planung sofort aufkommen, schon zu sehr festgesetzt haben.

Soweit die Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitpläne den Wünschen der Flurbereinigungsbehörde nicht nachgekommen ist, kann diese gemäß § 2 BBauG während der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorbringen. Die Gemeinde hat sie zu prüfen und das Ergebnis mitzuteilen. Bei der Vorlage der Bauleitpläne zur Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde sind die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen.

Die höhere Verwaltungsbehörde kann die Genehmigung aber nur versagen, wenn Formfehler festgestellt werden oder die Bauleitpläne dem Gesetz widersprechen. Die Interessen der Flurbereinigungsbehörde und allgemein der Landwirtschaft berücksichtigt § 1, Abs. (5) BBauG, in dem es heißt: „Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur in dem notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden.“ Da es sich um eine Sollvorschrift handelt, kann die höhere Verwaltungsbehörde nur einen Ermessensmißbrauch der Gemeinde beanstanden. Für die Flurbereinigungsbehörde wird also in der Regel alles davon abhängen, schon bei der ersten Beteiligung an der Aufstellung von Bauleitplänen bei der Gemeinde Verständnis für ihre Wünsche zu wecken.

Wird die Flurbereinigung in einer Gemeinde eingeleitet, so kann zunächst in Gemeinden mit geringfügiger Bautätigkeit der Fall vorliegen, daß die Aufstellung von Bauleitplänen nach § 2 Abs. 1 BBauG nicht erforderlich ist. Die Flurbereinigungsbehörde erfährt hiervon spätestens bei der Anhörung der übrigen öffentlichen Planungsträger gemäß § 5 FlurbG. In der Regel wird eine übereinstimmende Ansicht der Gemeinde, der Baugenehmigungsbehörde und der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich sein. Die Flurbereinigungsbehörde wird dann die gemeindlichen Belange in ihrer Planung im Rahmen der sich aus dem Flurbereinigungsverfahren ergebenden Möglichkeiten wahren.

Von den o. a. gemeinsamen Runderlassen behandelt der hessische Erlaß vom 18. 6. 1962 am ausführlichsten, wann in Gemeinden mit geringfügiger Bautätigkeit die Aufstellung von Bauleitplänen bei der Einleitung eines Flurbereinigungsverfahrens nicht erforderlich ist. Danach fallen hierunter zunächst die Gemeinden, in denen sich die Bautätigkeit auf Baugrundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile beschränken wird. Die Flurbereinigungsbehörde läßt sich in diesen Fällen von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde bestätigen, daß es sich bei den in Frage kommenden Grundstücken baurechtlich um Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile handelt, in denen gemäß § 34

BBauG Bauvorhaben zulässig sind, wenn sie nach der vorhandenen Bebauung und Erschließung unbedenklich sind.

Außerdem soll bei Einleitung einer Flurbereinigung auf die Aufstellung von Bauleitplänen verzichtet werden, wenn außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nicht mehr als etwa zehn Baugrundstücke erforderlich werden. Die Flurbereinigungsbehörde hat dann die geringfügige Planung im Außenbereich selbst durchzuführen und von der Baugenehmigungsbehörde die Zusicherung zu erwirken, daß auf den betreffenden Grundstücken bestimmte Bauvorhaben nach § 35 BBauG genehmigt werden, sofern im Einzelfalle keine sonstigen baurechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Soweit es sich hier bei solchen Bauvorhaben um Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BBauG, also insbesondere um Wohnungsbauten für nicht in der Landwirtschaft Beschäftigte handelt, ist vorher die generelle Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 36 Abs. 2 BBauG einzuholen.

In den meisten Fällen wird bei der Einleitung der Flurbereinigung in einer Gemeinde eine Bauleitplanung zwar erforderlich sein, aber noch nicht vorliegen. Die in diesen Fällen erforderliche Abstimmung zwischen Flurbereinigung und Bauleitplanung ist in den o. a. gemeinsamen Erlassen der für beide Planungen zuständigen Ministerien mehr oder weniger eingehend aber nicht ganz übereinstimmend geregelt.

In Schleswig-Holstein und in Baden-Württemberg wird erwartet, daß bei *Einleitung eines Flurbereinigungsverfahrens die Bauleitplanung möglichst abgeschlossen ist*, zumindest, wenn in dem betreffenden Raum mit einer starken Bautätigkeit zu rechnen ist. Um das überhaupt erreichen zu können, sollen die höheren Verwaltungsbehörden und natürlich auch die Gemeinden schon sehr frühzeitig über die langfristigen Planungen der Flurbereinigungsbehörde informiert werden. In Schleswig-Holstein kann in diesen Fällen auch vor Abschluß der Bauleitplanung mit der Flurbereinigung begonnen werden, sofern die für das Bebauungsgebiet voraussichtlich in Frage kommenden Flächen nicht in das Flurbereinigungsgebiet einbezogen werden.

In Baden-Württemberg sind die Flurbereinigungsämter ermächtigt worden, für *ländliche Gemeinden mit geringer Bautätigkeit* den Entwurf des Flächennutzungsplanes aufzustellen, wenn ein solcher für die Durchführung der Flurbereinigung ausreicht.

Nach dem hessischen Erlaß vom 18. 6. 1962 soll zwar auch der Flächennutzungsplan bis zur formellen Einleitung einer Flurbereinigung abgeschlossen sein; den *kreisangehörigen Gemeinden, in denen keine starke bauliche Entwicklung stattfindet*, wird jedoch empfohlen, die Flurbereinigungsbehörde mit der Bauleitplanung zu beauftragen. Dabei kann zur Vereinfachung der Flächennutzungsplan aus dem Wege- und Gewässerplan und der Bebauungsplan *aus der Zuteilungskarte der Flurbereinigung* entwickelt werden. Es bestehen heute keine Meinungsverschiedenheiten mehr darüber, daß die Bauleitplanung natürlich nach dem Bundesbaugesetz durchgeführt werden muß. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 4 BBauG und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG können aber zugleich in den Terminen gemäß §§ 38 und 41 FlurbG zur Erörterung der allgemeinen Grundsätze für die zweckmäßige Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes und des Wege- und Gewässerplanes erfolgen.

In Hessen haben die Gemeinden von den Empfehlungen des Runderlasses weitgehend Gebrauch gemacht. Anfang des Jahres 1966 hatten schon über 70 ländliche Gemeinden die Flurbereinigungsbehörde mit der Durchführung ihrer Bauleitplanungen beauftragt.

Durch den nordrhein-westfälischen Erlaß vom 27. 2. 1964 wird das Zusammenwirken von Bauleitplanung und Flurbereinigung für den vorliegenden Fall zwar allgemeiner aber auch umfassender geregelt. Wird die Flurbereinigung in Gemeinden durchgeführt, in denen Bauleitpläne aufgestellt werden sollen, Bebauungspläne jedoch noch nicht vorliegen, so sind danach *die Voraussetzungen dafür gegeben, durch eine enge Zusammenarbeit zwischen Flurbereinigungsbehörde und Gemeinde die für den ländlichen Raum günstigste Gesamtlösung zu erreichen.*

Gemeinde und Flurbereinigungsbehörde werden hier also in jedem Falle zu einer engen Zusammenarbeit aufgerufen, unabhängig davon, ob eine starke bauliche Entwicklung zu erwarten ist oder nicht. Die Flurbereinigungsbehörde muß aber in jedem Einzelfall entscheiden, in welchem Umfang sie an der Bauleitplanung mitwirken kann. Die Grenze dieser Mitwirkung setzt ihr das Flurbereinigungs-gesetz, vor allem soweit es die Durchführung der Bauleitplanung im Flurbereini-gungsverfahren, also die Bodenordnungsmaßnahmen betrifft.

Wie in Nordrhein-Westfalen so sieht auch der entsprechende Erlaß in Bayern vom 18. 5. 1965 vor, bei der Durchführung einer Flurbereinigung die erforderlichen Bauleitpläne und die Wege- und Gewässerpläne der Flurbereinigung *in enger Zusammenarbeit und möglichst gleichzeitig* aufzustellen. Darüber hinaus wird die Flurbereinigungsbehörde aufgerufen, jeweils für einen Nahbereich, auf den sich die Flurbereinigung als Gruppenverfahren möglichst erstrecken soll, eine *agrар-strukturelle Vorplanung* zu veranlassen, die als gemeinsame Unterlage für alle Planungsarbeiten, also sowohl für die Bauleitplanung als auch für die Flurbereini-gung dienen soll.

In den Fällen, in denen ein Flurbereinigungsverfahren eingeleitet wird und eine Bauleitplanung noch erforderlich ist, gehen in den einzelnen Bundesländern die Ansichten noch darüber auseinander, ob die Flurbereinigungsbehörde möglichst wenig oder eben mehr oder wenig stark bei der Bauleitplanung in ländlichen Gemeinden mitwirken sollte; außerdem sind die Ansichten über den zweckmäßigen zeitlichen Ablauf der verschiedenen Planungen nicht einheitlich. Die hiermit verbundenen Fragen sollen im nächsten Abschnitt behandelt werden, nachdem unter Hinweis auf praktische Beispiele einige Vor- und Nachteile der ver-schiedenen Möglichkeiten aufgezeigt worden sind.

Der Fall, daß bei der Einleitung der Flurbereinigung in einer Gemeinde schon ein Bebauungsplan vorliegt, wird nur in einem Teil der gemeinsamen Runderlasse erwähnt. Es ist selbstverständlich, daß die Flurbereinigungsbehörde an einen Bebauungsplan gebunden ist. Ist für ein Gebiet eine städtebauliche Umlegung nach dem Bundesbaugesetz beabsichtigt oder eingeleitet, so kann es nicht in ein Flurbereinigungsverfahren einbezogen werden, da es nicht gleichzeitig zwei ver-schiedenen Bodenordnungsmaßnahmen unterliegen kann.

Die Frage, ob das von einem Bebauungsplan erfaßte Gebiet in ein Flurbereini-gungsverfahren einbezogen werden sollte oder nicht und ob vom Bebauungsplan erfaßte Grundstücke mit solchen außerhalb des Planungsgebietes ausgetauscht werden sollten, wird heute noch nicht einheitlich beantwortet.

Die Zuziehung eines solchen Planungsgebietes und die Durchführung der geplan-ten Bodenordnungsmaßnahmen ist m. E. wünschenswert, wenn beides auch im Interesse der landwirtschaftlichen Betriebe liegt. Das gleiche gilt auch für den Flächenaustausch über die Grenzen des Planungsgebietes hinweg, wobei aller-dings eine richtige Bewertung innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes von ausschlaggebender Bedeutung ist.

4. Zusammenwirken von Flurbereinigung und Dorferneuerung

Die schon seit Jahrzehnten in Flurbereinigungen durchgeführten Ortsregulierungen, wie sie im 2. Abschnitt behandelt wurden, stellen nur Teilmaßnahmen einer umfassenden Dorferneuerung dar, die erforderlich wird, um die im Bundesraumordnungsgesetz aufgestellten Raumordnungsziele zu erreichen, insbesondere um die Lebensbedingungen in den ländlichen Gemeinden so zu verbessern, daß sie den Verhältnissen in den Verdichtungsgebieten angemessen sind und somit eine weitere Abwanderung aus dem ländlichen Raum vermieden wird.

Dorferneuerung in diesem weiteren Sinne ist daher nicht nur eine Maßnahme zur städtebaulichen Erneuerung unserer ländlichen Gemeinden. Dorferneuerung ist vielmehr eine gemeinsame Aufgabe der Landesplanung — hier speziell der Regionalplanung —, der agrarstrukturellen Planung und schließlich der städtebaulichen Planung. Das Ziel kann nur durch eine großräumige Änderung der Wirtschafts- und Siedlungsstruktur erreicht werden, der auch die Verkehrsverhältnisse angepaßt werden müssen.

Da die Landwirtschaft im ländlichen Raum zwar nicht mehr der einzige, in Zukunft auch nicht überall der wichtigste, aber in jedem Falle doch ein bedeutender Wirtschaftsfaktor sein und bleiben wird, ist es selbstverständlich, daß die Landwirtschaftsbehörden an der Landesplanung insbesondere bei der Aufstellung von Regionalplänen entsprechend beteiligt sind. Sowohl beim Bund als auch in den einzelnen Bundesländern hat sich eine enge Zusammenarbeit zwischen den für die Landesplanung, die agrarstrukturelle Planung und die städtebauliche Planung zuständigen obersten Dienststellen angebahnt. Soweit sie nicht schon fertig vorliegen, werden zur Zeit von den Landwirtschaftsbehörden der Länder oder sonstigen Stellen agrarstrukturelle Rahmen- und Vorplanungen durchgeführt, die als Grundlage für die Mitwirkung bei der Regionalplanung dienen sollen. Es ist eine Aufgabe dieser agrarstrukturellen Planungen

1. gebietsweise die agrarstrukturellen Mängel zu erfassen,
2. Möglichkeiten zur Verbesserung der Agrarstruktur zu erarbeiten,
3. zu ermitteln, welcher Teil der Bevölkerung in Zukunft noch von der Landwirtschaft leben kann.

Eine gemeinsame Aufgabe der Regionalplanung wird es dann sein, festzulegen, welche Maßnahmen zur Änderung der gesamten Infrastruktur des Raumes erforderlich sind, um für die sich voraussichtlich aus der Landwirtschaft lösenden Arbeitskräfte ausreichende neue Lebensgrundlagen zu schaffen.

Es ist ebenso natürlich, daß die Landwirtschaftsbehörden schon bei der agrarstrukturellen Rahmenplanung auf die Kenntnisse und Erfahrungen der Flurbereinigungsbehörden zurückgreifen, nicht nur, weil diese auf Grund ihrer praktischen Tätigkeit in weiten Gebieten des Landes einen guten Überblick über die Wirtschaftsstruktur im ländlichen Raum haben, sondern vor allem deshalb, weil die Agrarstruktur und damit indirekt die gesamte Wirtschaftsstruktur ständig durch Flurbereinigungen beeinflusst wird.

Durch jede Flurbereinigung wird unmittelbar der Arbeitsaufwand der landwirtschaftlichen Betriebe gesenkt, weil die Betriebsflächen arrondiert, wirtschaftlich geformt sowie durch neue gut ausgebaute Wege erschlossen werden und weil die Hofstellen, soweit erforderlich und möglich, vergrößert und reguliert werden. Durch diese Maßnahmen werden aber darüber hinaus die Möglichkeiten erheblich verbessert, häufig sogar erst die Voraussetzungen geschaffen, durch eine weitere Rationalisierung, insbesondere Mechanisierung der landwirtschaftlichen Betriebe

den Arbeitsaufwand noch stärker zu senken. Beides führt bei größeren Betrieben, die noch mit fremden Arbeitskräften wirtschaften, direkt zu einer Rentabilitätssteigerung durch Freistellung von Landarbeitern, bei den bäuerlichen Familienbetrieben jedoch nur, soweit noch wirtschaftliche Intensivierungsmöglichkeiten ausgenutzt werden können oder durch eine Vergrößerung der Wirtschaftsfläche. Den schon vor einer Flurbereinigung zu kleinen Betrieben, denen die erforderliche Vergrößerung der Wirtschaftsfläche durch Aufstockung oder Pachtung nicht ermöglicht werden kann, wird nach Abschluß des Verfahrens der Nachteil ihrer Situation besonders kraß vor Augen geführt, soweit sie die Senkung des Arbeitsaufwandes nicht mehr betriebsfördernd nutzen können, sondern nur noch als Mußstunden registrieren.

Die Schaffung neuer Erwerbsmöglichkeiten außerhalb der Landwirtschaft ist daher gerade im Zusammenhang mit Flurbereinigungen besonders wichtig, weil sich dann in den betreffenden Gebieten die heute allgemein zu beobachtende Verschiebung in der Betriebsgrößenstruktur häufig sprunghaft vollzieht. Damit die hier beschleunigt herbeigeführte Konsolidierung der Landwirtschaft nicht zu einer Landflucht führt, mit all ihren Nachteilen sowohl für die ländlichen Gemeinden als auch für die Verdichtungsgebiete, sollte eine allgemeine Neuordnung des ländlichen Raumes mit jeder Flurbereinigung Hand in Hand gehen. Ja, in vielen Fällen, besonders dort, wo fast ausschließlich zu kleine landwirtschaftliche Betriebe anzutreffen sind, ist die Verbesserung der allgemeinen Wirtschaftsstruktur durch Schaffung neuer Arbeitsplätze überhaupt Voraussetzung für die erfolgreiche Durchführung von Flurbereinigungen [14].

Es gibt nun in allen Bundesländern zahlreiche Beispiele dafür, daß sich die Flurbereinigungsbehörden besonders in der Zeit nach dem letzten Kriege gemeinsam mit den betroffenen Gemeinden erfolgreich um die Heranziehung geeigneter Gewerbebetriebe oder um den Ausbau des Fremdenverkehrs bemüht haben, damit dort, wo sich als Folge von Flurbereinigungen ein Überschuß an Arbeitskräften ergab, neue Erwerbsmöglichkeiten angeboten werden konnten.

Da eine gute Neuordnung des ländlichen Raumes die Koordinierung der gemeindlichen Planungen in einem Nachbarschaftsbereich zur Voraussetzung hat, wird heute allgemein angestrebt, Flurbereinigungen gleichzeitig in mehreren benachbarten Gemeinden durchzuführen. In einigen Bundesländern, insbesondere in Bayern, wird angestrebt, möglichst einen Nahbereich mit seinem zentralen Ort zu einer Verfahrensgruppe zusammenzufassen, um dann die Landesplanung, die Flurbereinigung und die Bauleitplanung in gemeinsamer Arbeit aller öffentlichen Planungsträger am besten aufeinander abstimmen zu können [9]. In Gebieten, in denen die bereits flurbereinigten und die noch nicht bereinigten Gemeinden im Gemeinde liegen und wo andere spezielle Planungen, insbesondere Straßenplanungen, auf die Dringlichkeit einwirken, wird jedoch eine nahbereichsweise Durchführung der Flurbereinigung nicht immer möglich sein.

Die Mitwirkung der Flurbereinigung bei der Neuordnung des ländlichen Raumes und speziell bei der Dorferneuerung zeigt sich am stärksten und ausgeprägtesten bei der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung.

Seit einigen Jahren sind in verschiedenen Bundesländern Beispielsmaßnahmen der Dorferneuerung eingeleitet worden, um für Gemeinden verschiedenster Art und Entwicklungsmöglichkeiten Erfahrungen über die zweckmäßigste Durchführung solcher Planungen und die dabei entstehenden Kosten zu sammeln. Bevor zu der Frage Stellung genommen wird, ob und in welchem Umfang Dorferneue-

rungsmaßnahmen in der Flurbereinigung durchgeführt werden können oder gar sollten, wird zunächst an zwei Beispielen ausführlich erläutert, wie hier die Flurbereinigungsbehörde bei der Dorferneuerung mitgewirkt hat.

Im Jahre 1960 wurden in Baden-Württemberg fünf Beispiels-Dorferneuerungsmaßnahmen in Stebbach, Hollenbach, Mehrstetten, Merchingen und Opfingen eingeleitet und im Rahmen der gleichzeitig durchgeführten Flurbereinigungen besonders gefördert. Die umfangreichsten Maßnahmen werden in Merchingen, Kreis Buchen durchgeführt, einem Dorf mit 865 Einwohnern im badischen Bauland südlich des Odenwaldes [15]. Merchingen ist ein außerordentlich dicht bebautes Haufendorf (vergl. Abb. 41, 43 u. 45) mit Gewinnflur im Realteilungsgebiet mit einer Gemarkungsfläche von 1828 ha, wovon knapp zwei Drittel auf die landwirtschaftliche Nutzfläche mit einer mittleren Bodenklimazahl von 47 und ein Drittel auf Wald entfallen. Die infolge von Rationalisierungsmaßnahmen in der Landwirtschaft entbehrlich gewordenen Arbeitskräfte sind im Laufe der Zeit zum Teil in die Industriegebiete abgewandert; so daß die Einwohnerzahl von 1870 bis 1930 von 1 135 auf 745 fiel und nach einem Anstieg durch den Flüchtlingsstrom nach dem letzten Kriege auf 1 035 bis 1962 wieder auf 865 zurückgegangen ist.

Die landwirtschaftliche Bevölkerung umfaßt etwa ein Drittel der Einwohnerzahl. Der gleiche Anteil entfällt auf die Rentner und das selbständige Gewerbe und der Rest auf Arbeiter, Angestellte und Beamte. Die Erwerbstätigen der letzten Gruppe sind überwiegend als Pendler in dem industriellen Aufbauort Osterburken, dem Merchingen zugeordneten Zentralort, beschäftigt.

88 v. H. der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird zwar von Vollerwerbsbetrieben bewirtschaftet, von denen jedoch fast die Hälfte nicht die für einen bäuerlichen Familienbetrieb heute wünschenswerte Größe hat. Die restlichen 12 v. H., die im Nebenerwerb bewirtschaftet werden, verteilen sich auf die übrigen Berufsgruppen.

Ziel der Dorferneuerung über die in Flurbereinigungsverfahren gemäß § 77 FlurbG normalerweise durchzuführenden Maßnahmen hinaus ist eine durchgreifende städtebauliche Erneuerung des Ortes unter Beseitigung aller alten Wohngebäude mit menschenunwürdigen Wohnungen und aller Wirtschaftsgebäude, die ihren Zweck nicht mehr erfüllen können. Die Durchgangsstraßen, eine Landstraße und zwei Kreisstraßen, aber auch die übrigen Dorfstraßen sollen im erforderlichen Umfang verbreitert und zügiger gestaltet werden, auch unter Wegfall weiterer Gebäude, soweit dies im Hinblick auf ihren baulichen Zustand und die Finanzierungsmöglichkeiten verantwortet werden kann. Da die Auflockerung der Ortslage neuen Wohnungsbedarf hervorruft, mußten im erforderlichen Umfang neue Baugebiete am Ortsrande geplant und aufgeschlossen werden, um möglichst viele Einwohner am Ort zu binden und neue Einwohner zu gewinnen.

Zur Planung der Dorferneuerungsmaßnahmen wurde wegen der Vielschichtigkeit der Aufgaben eine Dreierkommission gebildet, die aus dem Flurbereinigungsingenieur, dem Fachberater für Flurbereinigung beim Landwirtschaftsamt und dem Bezirksbaumeister besteht. Ihre erste Aufgabe war die Durchführung einer allgemeinen Bestandsaufnahme, die insbesondere auch Alter und Zustand sämtlicher Gebäude umfaßte, um im Ort nur solche Planungen vorzusehen, die auch verwirklicht werden konnten.

Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes wurde nicht für erforderlich gehalten, da man glaubte, alle Planungen sogleich in einem Bebauungsplan detailliert und verbindlich festlegen zu können. Dieser wurde im Auftrag der Gemeinde von einem freien Architekten unter Mitwirkung der Dreierkommission und in enger

Zusammenarbeit mit der höheren Verwaltungsbehörde aufgestellt, um auch die Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung stets sicherzustellen. Die Abstimmung mit der Flurbereinigung wurde durch die gleichzeitige Aufstellung des Wege- und Gewässerplanes gewährleistet.

Das zukünftige Ortsbild zeigt Abbildung 42. Es läßt erkennen, eine wie umfassende Auflockerung der Ortslage hier geplant wurde, die aber auch notwendig ist, um die heutigen Forderungen hinsichtlich Wohnkultur, Betriebswirtschaft und Verkehr zu erfüllen. Zur Verwirklichung der Planung müssen 85 Wohngebäude sowie 167 Wirtschafts- und Nebengebäude abgebrochen werden. Zwei neue Wohnbaugebiete sind am Südwest- und Südostrand des Dorfes vorgesehen. Bei Bedarf soll später noch ein drittes Baugebiet im Nordwesten hinzukommen. Das kulturelle Zentrum mit Rathaus und Schloß westlich der Hauptkirche soll durch die Einrichtung eines Jugendheimes und eines Festsaaes in dem von der Gemeinde erworbenen Südflügel des Schlosses erweitert werden. An der Stelle des zum Schloß gehörenden Wirtschaftsgebäudes soll eine neue Schule gebaut werden. Im Nordosten des Dorfes ist noch eine Erweiterung des Gewerbegebietes und am Nordrand eine Fläche für Kleingewerbe vorgesehen. Das landschaftlich reizvolle Kessachtal wird durch die Planung einer Grünzone vor einer weiteren Bebauung geschützt.

Es ist beabsichtigt, die zur Durchführung der Planungen erforderlichen Eigentumsregelungen so weit wie möglich im Flurbereinigungsverfahren vorzunehmen.

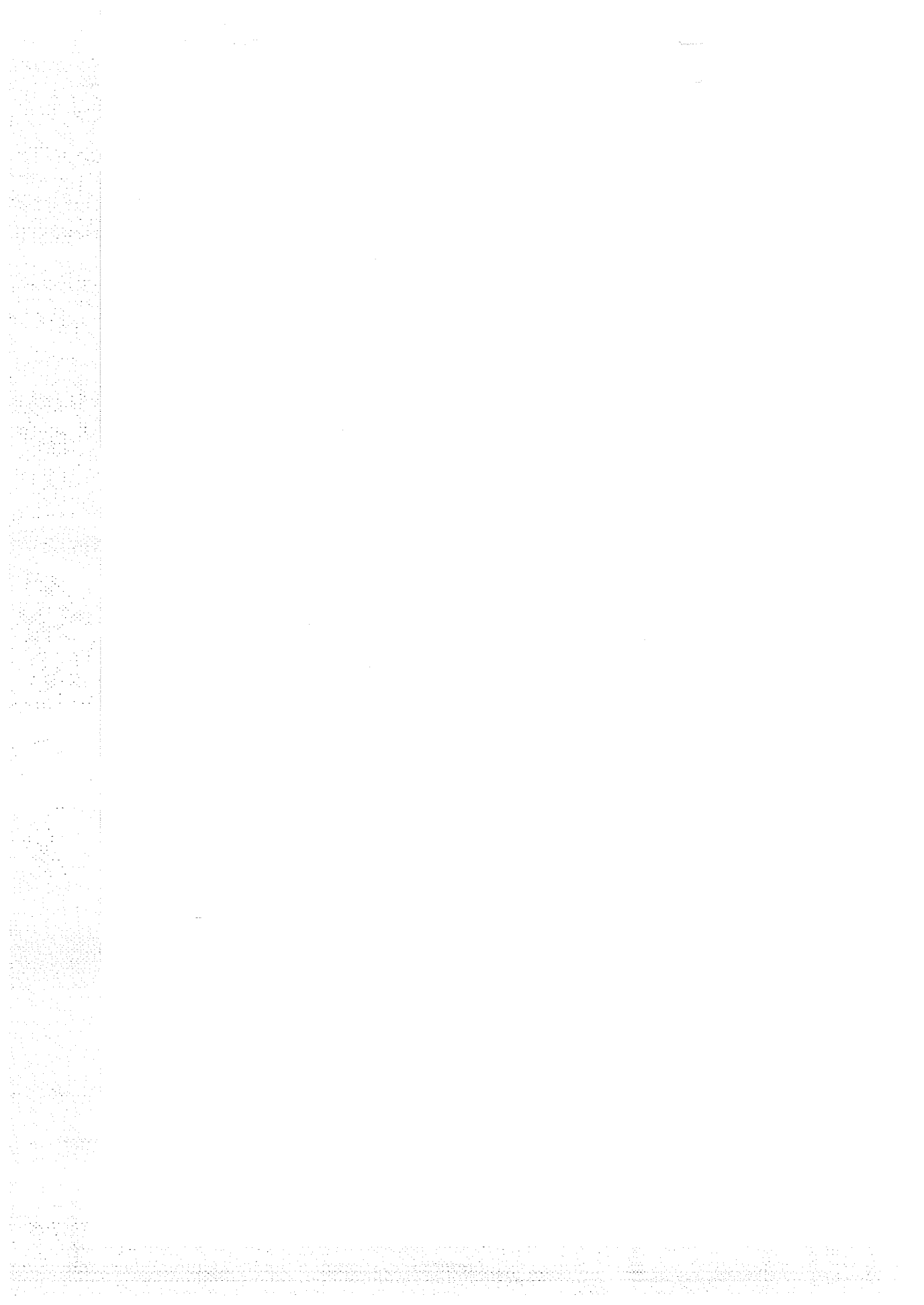
Diese Aufgabe wurde dadurch erleichtert, daß schon bis zum Jahre 1965 14 landwirtschaftliche Betriebe aus der beengten Ortslage Merchingen in zwei Gruppen in die freie Feldmark ausgesiedelt wurden. Die Aussiedlung von 4 weiteren Betrieben ist beabsichtigt.

Im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens wurden bis zum Jahre 1965 schon Grundstücke mit insgesamt 73 Wohn- und Wirtschaftsgebäuden gemäß § 52 FlurbG von der Teilnehmergeinschaft erworben (vergl. Abb. 41). Ein großer Teil der Gebäude wurde inzwischen schon abgebrochen. Auch diese Arbeiten sowie das Einplanieren der Grundstücke werden von der Teilnehmergeinschaft durchgeführt, die zur Kostendeckung Sondermittel für die Durchführung der Beispieldorferneuerung erhält. Grundlage für die Verhandlungen über den Wert der von der Teilnehmergeinschaft zu erwerbenden Grundstücke und Gebäude bildet eine Abschätzung, die von den Mitgliedern der „Dreierkommission“ gemeinsam vorgenommen wird.

Um einer Abwanderung von Einwohnern nach der Abtretung ihrer Hausgrundstücke in die benachbarten Industriegebiete vorzubeugen, wurde von Anfang an daran gedacht, jeweils rechtzeitig Ersatzwohnraum bzw. Ersatzbaugrundstücke zu erschwinglichen Preisen anbieten zu können. Zu diesem Zwecke hat die Gemeinde schon frühzeitig einen großen Teil der neuen Baugebiete durch den Austausch mit Waldbesitz erworben (vgl. Abb. 41) und erschlossen. In dem Neubaugebiet am Südostrand des Dorfes wurde schon eine große Anzahl von Wohnungsneubauten durch eine gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft als Bauträger erstellt.

Um das Baugenehmigungsverfahren in den Neubaugebieten zu vereinfachen, wurde der Bebauungsplan geteilt. Teilbebauungspläne für die Neubaugebiete wurden vorgezogen und ihre Genehmigung vorweg beantragt. Sie sind inzwischen rechtskräftig geworden.

Mit der Feststellung des Bebauungsplanes für das alte Dorfgebiet wird dagegen bis zur Vorlage des Flurbereinigungsplanes gewartet, um die noch erforderlichen



Dorfsanierung Merchingen Krs. Buchen

Ortsbild vor der Sanierung

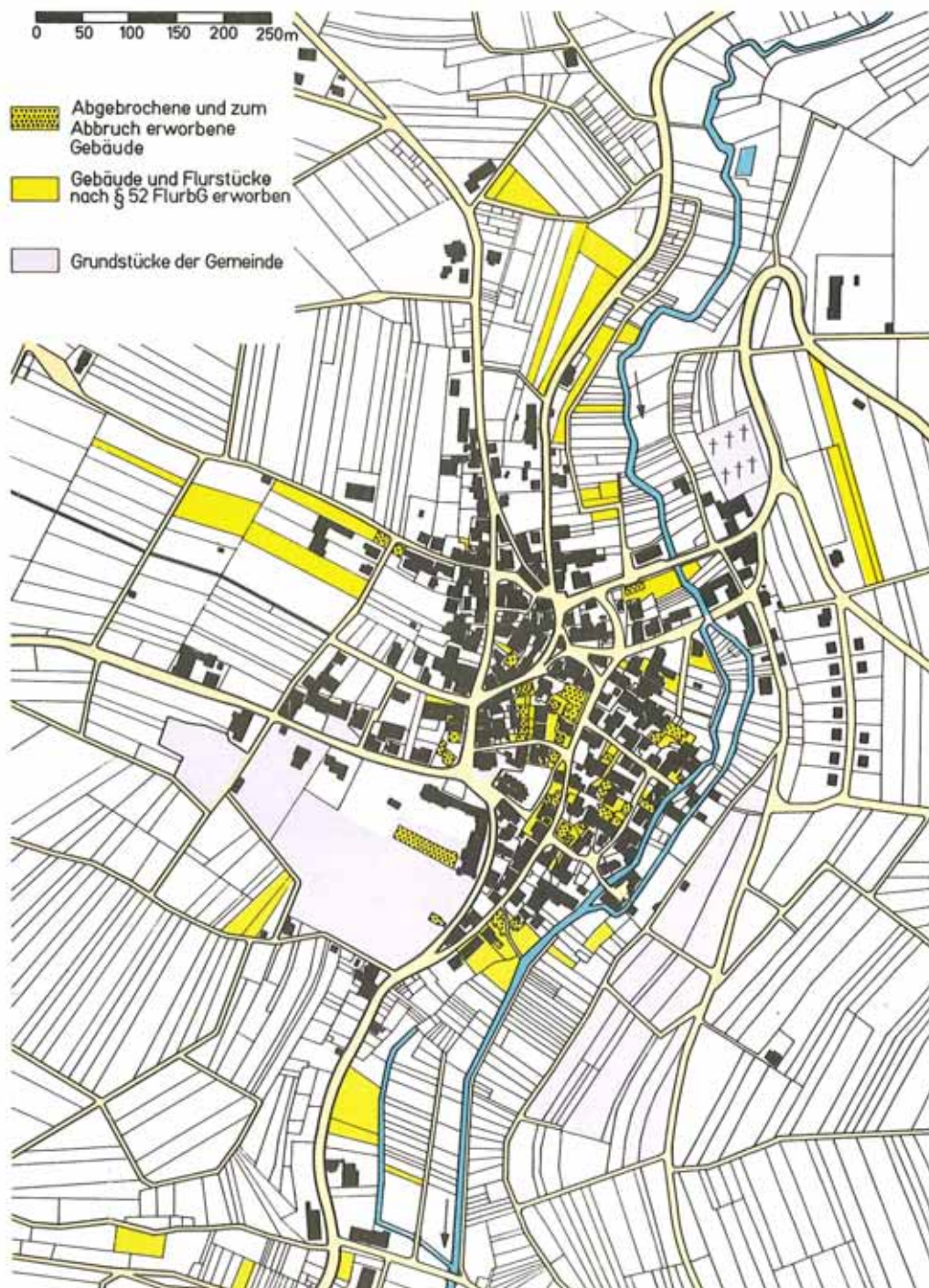


Abb. 41

Dorfsanierung Merchingen Krs. Buchen

Zukünftiges Ortsbild

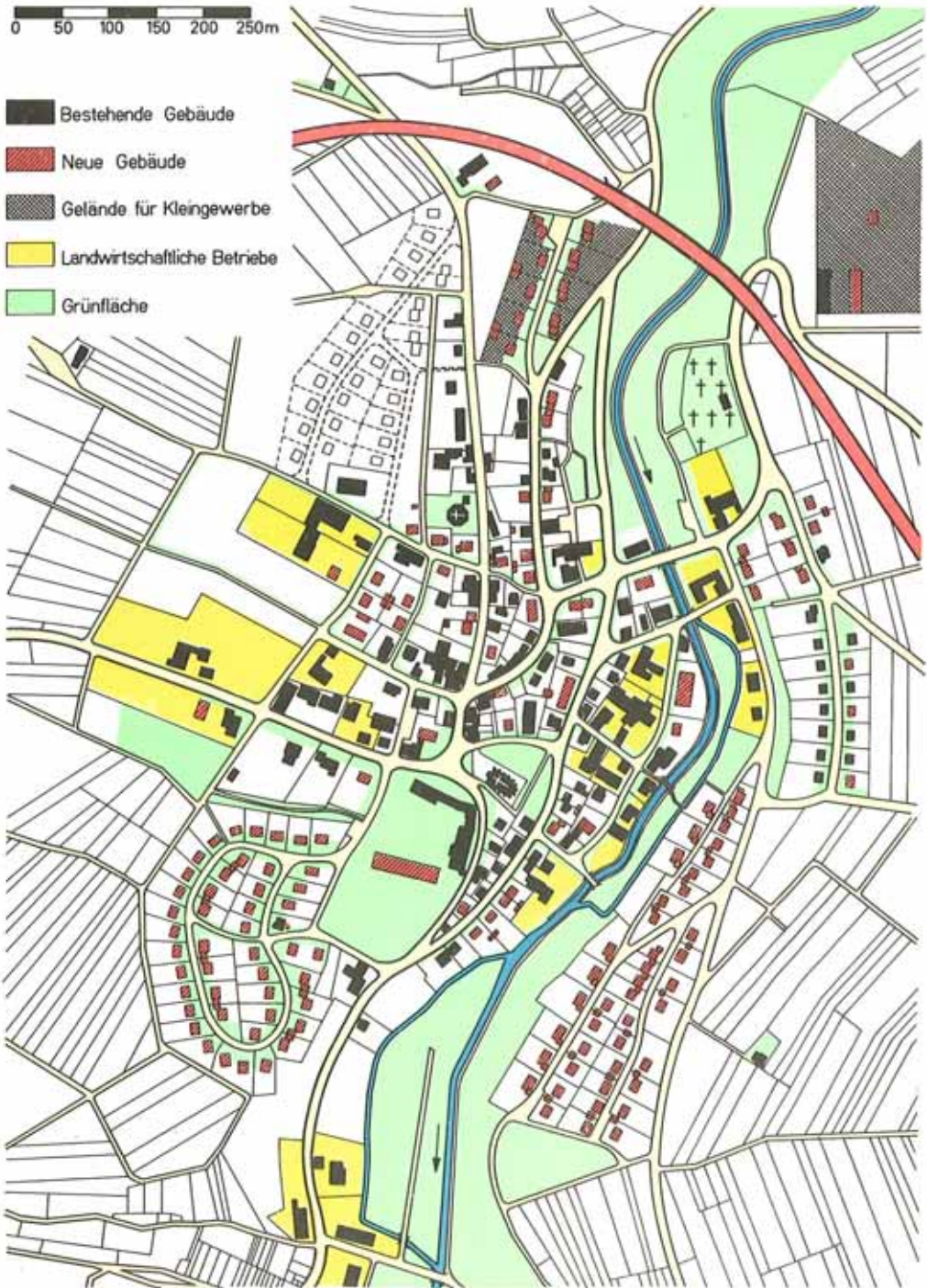


Abb. 42



Abb. 43 Flurbereinigung Merchingen, Kreis Buchen
Blick vom neuen Baugelbiet im Sfidosten auf den dichtbebauten Ort.



Abb. 44 Flurbereinigung Merchingen, Kreis Buchen
Neue Wohnstraße am Ostrand des Ortes.

Fotos: F. Osthoff



Abb. 45
Flurbereinigung Merchingen, Kreis Buchen
Selbst am Steilhang westlich des Kessach-
tales stößt ein Gebäude an das andere.

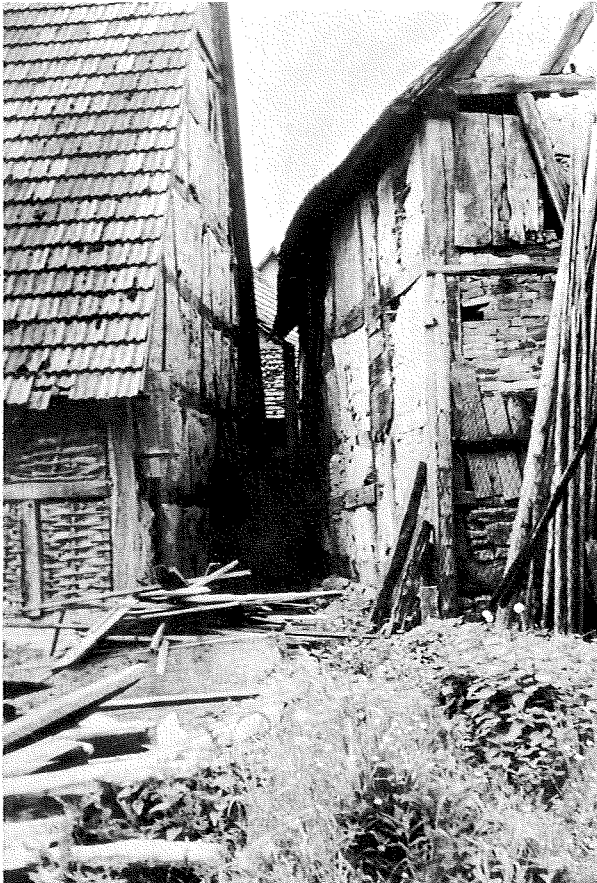


Abb. 46
Flurbereinigung Merchingen, Kreis Buchen
Auch der bauliche Zustand vieler Gebäude
läßt den jetzigen Zeitpunkt für eine umfas-
sende Dorferneuerung geeignet erscheinen.

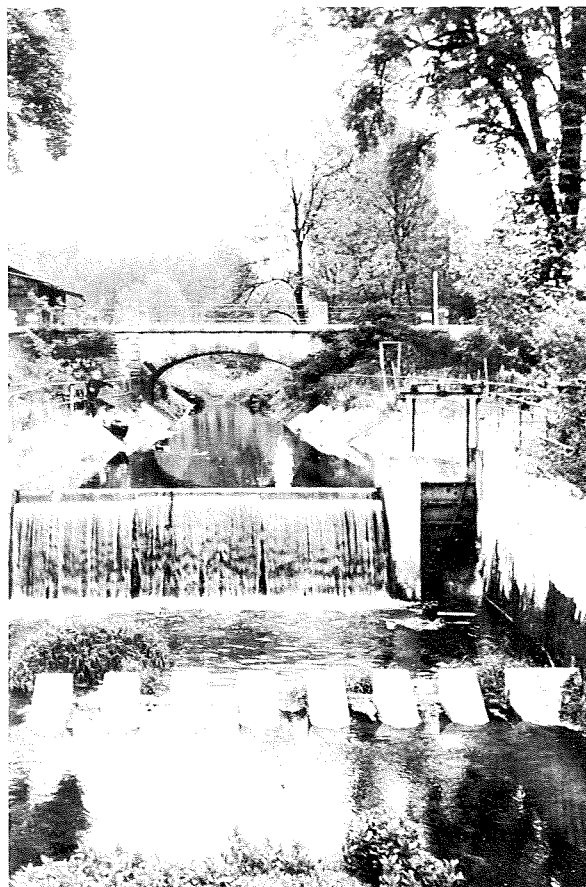
Fotos: F. Osthoff

Abb. 47
Flurbereinigung Merchingen, Kreis Buchen
Nach dem Abbruch des Altgehöftes eines
Aussiedlers wird dem benachbarten Land-
wirt angezeigt, welche Fläche ihm zur Erwei-
terung seiner Hofstelle zur Verfügung ge-
stellt werden kann.



Abb. 48
Flurbereinigung Merchingen, Kreis Buchen
Regulierter Wasserlauf.

Fotos: F. Osthoff



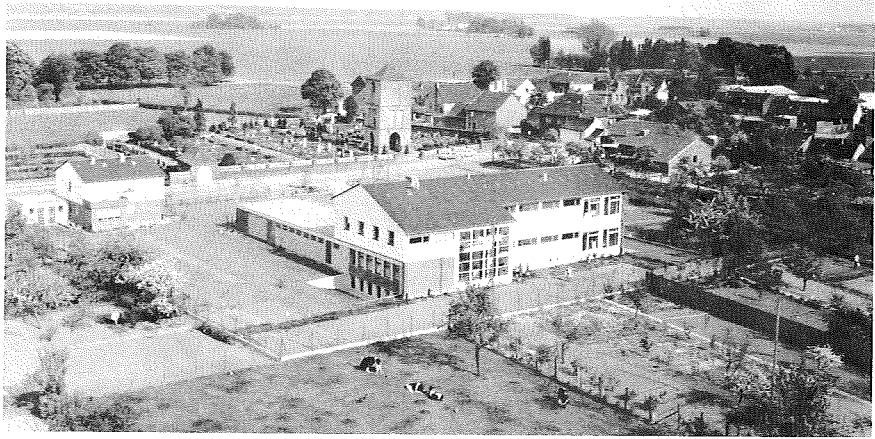


Abb. 49 Flurbereinigung Golzheim, Kreis Düren (vgl. S. 42)
 Blick vom Kirchturm auf die neue Schule und den Friedhof zwei Jahre nach der
 Planausführung. Im Vordergrund regulierte Hofgrundstücke landwirtschaftlicher
 Betriebe.

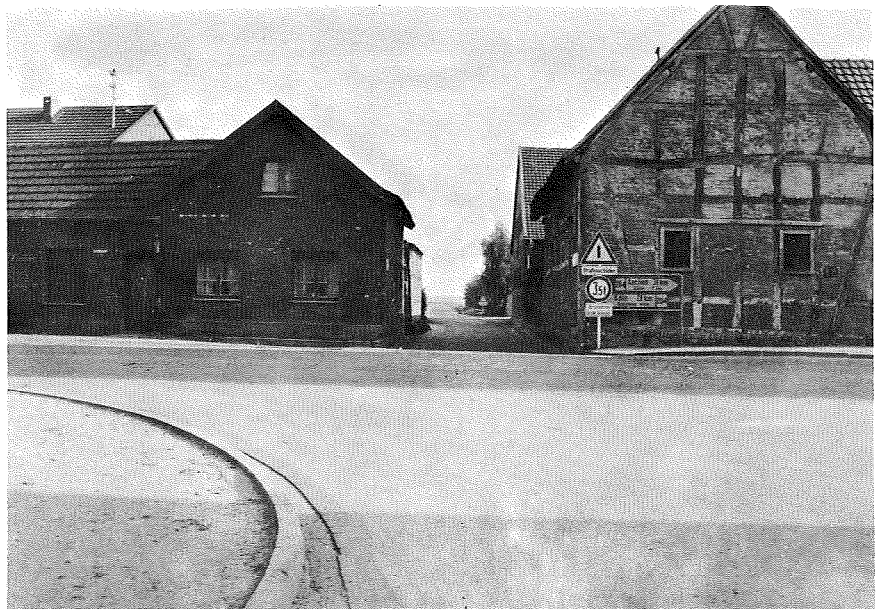


Abb. 50 Flurbereinigung Golzheim, Kreis Düren
 Die von der Kreuzung in den Hintergrund führende Landstraße wird z. Zt. neu
 gebaut und erheblich verbreitert. Die Gebäude auf der linken Ecke der Einmün-
 dung werden abgerissen.

Fotos: F. Osthoff

Eigentumsregelungen etwas beweglicher gestalten zu können. Einmal ergeben sich bei den Verhandlungen oft unerwartet Gelegenheiten zur Verbesserung des Planes und andererseits soll die Möglichkeit nicht verbaut werden, durch geringfügiges Nachgeben sonst unüberwindbare Hindernisse auszuräumen.

Zur Dorferneuerung, wie sie in Merchingen durchgeführt wird, gehören natürlich auch Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, wie sie in jeder Flurbereinigung angestrebt werden. So wurden z. B. die bisher schon ausgesiedelten landwirtschaftlichen Betriebe nicht nur deswegen aus der beengten Ortslage herausgenommen, um dort die Verkehrsverhältnisse und die allgemeinen Wohnverhältnisse zu verbessern, sondern auch, um die für diesen Zweck nicht benötigten alten Hofflächen zur Vergrößerung der ebenfalls zu engen Hofstellen der im Ort verbleibenden landwirtschaftlichen Betriebe zu verwenden (vgl. Abb. 42 und 47).

Im Zuge von Althofsanierungsmaßnahmen wurden auch im alten Ortskern schon umfangreiche Neu- und Umbauten vorgenommen. 50 ha Bodenreformland und weitere 20 ha Ackerland, die von der Teilnehmergeinschaft gemäß § 52 FlurbG erworben wurden, sollen überwiegend zur Besitzfestigung der kleineren bäuerlichen Familienbetriebe verwendet werden. Die Flächen wurden von Nebenerwerbsbetrieben, die sich verkleinern, und von Nichtlandwirten gegen Geldausgleich abgetreten. Manche der letzteren, die auch schon ihr altes Wohnhaus im Ortskern, das vielleicht schon dem Zerfall preisgegeben war, verkauft haben, wurden erst durch den zusätzlichen Verkauf von Land in den Stand gesetzt, am Ortsrande ein Eigenheim zu erwerben. So blieben sie dem Ort und dem ländlichen Raum verbunden.

Das Beispiel Merchingen zeigt, daß auch eine Dorferneuerung großen Ausmaßes bei enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und den anderen öffentlichen Planungsträgern im Rahmen einer Flurbereinigung durchgeführt werden kann. Zum Gelingen des Unternehmens scheint ganz besonders beizutragen, daß hier Planung und Durchführung eng zusammengehören, wie es ja ein Wesenszug des Flurbereinigungsverfahrens ist. Das allmähliche Fortschreiten der baulichen Erneuerung nach einem im Detail immer noch leicht beweglichen Plan erleichtert die Verhandlung mit den Betroffenen erheblich. Die Bereitschaft zur Beteiligung an der Dorferneuerung ist im ständigen Wachsen begriffen. Es ist ja auch natürlich, daß sich ein Hauseigentümer viel leichter zur Aufgabe seines alten Gehöftes entschließt, wenn er sieht, wie das neue Eigenheim seines Nachbarn — dem er nicht nachstehen will — am Ortsrande in schöner Lage schon aus dem Boden wächst, oder wenn er gar erlebt, wie dessen Altgebäude abgerissen werden.

Durch ein Umlegungsverfahren nach dem Bundesbaugesetz kann dort nicht der gleiche Erfolg erzielt werden, wo auch Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur durchzuführen sind, wie das in ländlichen Gemeinden fast immer der Fall ist.

Wenn nun auch in Merchingen für die zu beseitigenden Altbauten keine Überpreise bezahlt werden, sondern nur der von der „Dreierkommission“ abgeschätzte gemeine Wert bezahlt wird, so sind die geplanten Maßnahmen jedoch so umfangreich, daß das Beispiel der hohen Gesamtkosten wegen nicht beliebig wiederholbar ist.

Wenn der Bebauungsplan, wie vorgesehen, vollständig durchgeführt wird, sind allein für den Erwerb von 252 Wohn- und Wirtschaftsgebäuden einschließlich der Abbruch- und Planierungsarbeiten rd. 4 Millionen DM aufzubringen. Diese Kosten fallen normalerweise der Gemeinde zur Last, werden aber in diesem Beispielsverfahren ganz vom Land getragen. Hinzu kommen für die Gemeinde noch die

Kosten für den Umbau und Neubau des größten Teiles der Ortsstraßen in Höhe von rd. 400 000,— DM sowie der auf die Gemeinde entfallende Kostenanteil für die Aufschließung der Neubaugebiete und die ebenfalls schon im Bau befindliche Kanalisation.

Die unrentierlichen Kosten, also insbesondere die Kosten für den Erwerb der im Zuge der Erneuerung abzubrechenden Gebäude einschließlich der Kosten für die Abbruch- und Planierungsarbeiten liegen bei der Dorferneuerung Merchingen mit rd. 4 500,— DM je Einwohner besonders hoch, weil hier infolge der städtebaulichen Mißstände der gesamte Ortsbereich grundlegend erneuert werden muß und über ein Drittel der gesamten Bausubstanz verschwindet. In den meisten Fällen wird sich jedoch die Sanierung auf Teile der Ortslagen beschränken, so daß die Prokopfbelastung wesentlich geringer sein wird.

Soweit die bis heute angelaufenen Beispielsmaßnahmen der Dorferneuerung über das Planungsstadium hinaus fortgeführt worden sind, handelt es sich, soweit mir bekannt ist, um Verfahren, die unter Mitwirkung der Flurbereinigungsbehörden durchgeführt werden. Die städtebauliche Planung ist in den meisten Fällen von den Gemeinden freien Architekten und Städtebauern übertragen worden, oder die zuständige Kreisverwaltung hat diese Arbeiten für die Gemeinde durchgeführt. Die Flurbereinigungsbehörde hat dabei ähnlich wie in Merchingen in mehr oder weniger großem Umfang mitgewirkt. Nach den schon veröffentlichten Ergebnissen wurden durch die vorhandenen Beispiele ländliche Gemeinden unterschiedlicher Bedeutung und Entwicklungstendenzen erfaßt, so z. B. Gemeinden, in denen die Landwirtschaft nach wie vor das Gesicht des Dorfes prägt, als auch solche, in denen die Landwirtschaft immer mehr zurücktritt und die sich zu Fremdenverkehrsorten, Arbeiterwohngemeinden oder Industriegemeinden hin entwickeln [5], [16]. Die unrentierlichen Kosten liegen bei diesen Beispielen zwar nicht so hoch wie in Merchingen, erreichen aber in den Fällen, in denen die gesamte Ortslage erhebliche Änderungen erfährt, doch 2 000,— DM je Einwohner. Da es als unwahrscheinlich anzusehen ist, daß für die Dorferneuerung in größerem Umfange derart hohe Kosten in absehbarer Zeit aufgebracht werden können, sind auch schon Versuche unternommen worden, eine Sanierungsmaßnahme über einen längeren Zeitraum zu verteilen. So ist z. B. in der Gemeinde Brenkhausen, Kreis Höxter in Westfalen [16], die Planung der Dorferneuerung darauf abgestellt, daß die Sanierung in 4 Stufen durchgeführt und je Stufe für sich abgeschlossen werden kann. Die dort anfallenden unrentierlichen Kosten von insgesamt rd. 2 400 000,— DM können dadurch auf vier Zeiträume mit durchschnittlich je 600 000,— DM verteilt werden. Andererseits soll aber grundsätzlich eine Dorferneuerung mehr sein als die Darstellung der städtebaulichen Ordnung in ländlichen Gebieten [17] und sich von der Bauleitplanung dadurch unterscheiden, daß sie auf eine unmittelbar anschließende Verwirklichung hin zugeschnitten wird. Es ist ja auch sofort einleuchtend, daß z. B. die Verlegung einer bebauten Ortsstraße nicht schrittweise auf lange Sicht durchgeführt werden kann.

An einer weiteren Beispielsmaßnahme soll nun ausführlich gezeigt werden, wie alle die Dorferneuerungsmaßnahmen, die normalerweise in einer Flurbereinigung wirtschaftlicher, reibungsloser oder mit einem besseren Ergebnis durchgeführt werden können als außerhalb eines solchen Verfahrens, in enger Zusammenarbeit von Flurbereinigungsbehörde und Gemeinde geplant und in einem Flurbereinigungsverfahren durchgeführt worden sind, während solche Maßnahmen bewußt zurückgestellt wurden, die auch ohne Flurbereinigung von der Gemeinde mit gleichem Aufwand und gleichem Erfolg durchgeführt werden können. Hierdurch sollte einmal der Ablauf des Flurbereinigungsverfahrens nicht unnötig verzögert

werden und andererseits der Gemeinde Gelegenheit gegeben werden, einen Teil der Erneuerungsmaßnahmen, insbesondere kostspielige bauliche Erneuerungen, aus finanziellen Erwägungen auf einen längeren Zeitraum zu verteilen.

In der rd. 1 000 Einwohner zählenden Gemeinde Golzheim im Kreis Düren wurde im Frühjahr 1963 eine Flurbereinigung eingeleitet, insbesondere um den größtenteils zersplitterten und unwirtschaftlich geformten ländlichen Grundbesitz zusammenzulegen (vgl. Abb. 53). Das Verfahrensgebiet umfaßt mit rd. 1 400 ha den gesamten Gemeindebezirk einschließlich der Ortslage sowie kleine, angrenzende Teile der Nachbargemeinden soweit eine stärkere Verzahnung der Besitzverhältnisse festgestellt wurde.

Vor einigen Jahrzehnten war Golzheim noch ein reines Bauerndorf. Infolge von Rationalisierungsmaßnahmen, die hier in den fruchtbaren Rübenanbaugebieten der Kölner Bucht sehr weit fortgeschritten sind, ist heute nur noch ein Drittel der insgesamt 430 Erwerbstätigen in der Landwirtschaft beschäftigt. Angestellte und Arbeiter, die in die 7 km entfernte Kreisstadt Düren mit ihren zahlreichen Erwerbsmöglichkeiten besonders in der Papier- und Textilindustrie pendeln, umfassen gut die Hälfte der Erwerbspersonen. Der Rest ist im Ort außerhalb der Landwirtschaft tätig. Eine Arztpraxis, 8 Handwerksbetriebe, 2 Metzgereien, 1 Bäckerei, 4 Lebensmittelgeschäfte und 3 Gastwirtschaften sind vorhanden. Es herrscht noch ein verhältnismäßig reges Vereinsleben; allein die Schützenbruderschaft und ein Sportverein erfassen noch den größten Teil der Golzheimer Familien.

Von den 42 landwirtschaftlichen Betrieben haben 8 eine Betriebsfläche von über 50 ha und benötigen auch weiterhin fremde Arbeitskräfte. Neben 20 typischen bäuerlichen Familienbetrieben mit Betriebsflächen von durchschnittlich 20 ha gibt es noch 14 Kleinbauernbetriebe mit Wirtschaftsflächen von 5 ha und weniger. In der letzten Gruppe, wo überwiegend auf Pachtflächen gewirtschaftet wird, ist spätestens beim nächsten Generationswechsel mit der Auflösung der meisten Betriebe oder mit ihrer Umwandlung in Nebenerwerbsbetriebe bei gleichzeitiger Aufgabe der Pachtflächen zu rechnen.

Die Einwohnerzahl von Golzheim hat sich in den letzten 70 Jahren nur wenig geändert. Von 907 im Jahre 1896 stieg sie nur sehr langsam, erreichte nach dem Zuzug einiger Ostflüchtlinge im Jahre 1954 mit 1 065 ihren Höchststand, hat aber seitdem schon um 10 % abgenommen. Diese Rückläufigkeit ist auf die seit Jahrzehnten äußerst geringe Bautätigkeit zurückzuführen, die sich fast ausnahmslos auf wenige Ersatzbauten innerhalb der geschlossenen Ortslage beschränkte. Die Bauwilligen konnten in Golzheim keine geeigneten Grundstücke erwerben, einmal, weil die unmittelbar an die Ortslage anstoßenden Flächen überwiegend zu den großen landwirtschaftlichen Betrieben gehörten und die betreffenden Landwirte keine Flächen am Dorf und damit am Hof verkaufen oder tauschen wollten, und zum andern, weil es sich in vielen Fällen um Hofweiden der kleinen Betriebe handelte, auf welche diese ebenfalls nicht verzichten konnten.

Als es daher im Jahre 1962 einer Wohnungsbaugesellschaft endlich gelang, rd. 150 m südlich der Bundesstraße 264 und an die Landstraße 327 anstoßend (vgl. Abb. 51), eine Fläche von 75 Ar als Baugelände zu erwerben, wandte sich die Gemeinde zwecks Aufstellung eines Gesamtbebauungsplanes an die Kreisverwaltung.

Bei den nachfolgenden Verhandlungen wurde von allen Planungsträgern insbesondere auch von Seiten der Landesplanung die Ausweisung neuer Baugebiete in mäßigem Umfange begrüßt, da Golzheim als Wohnstandort verkehrsgünstig zur

benachbarten Kreisstadt an der Bundesstraße 264 liegt und darüber hinaus in den nördlich benachbarten Gemeinden in absehbarer Zeit mit einem großen Braunkohlentagebau begonnen wird.

Von allen beteiligten Stellen wurde zwar eine Ausweitung des Ortes nach Nordosten als die günstigste Lösung angesehen, weil in dem Ortsteil östlich der Landstraße 276 und nördlich der Bundesstraße auch Kirche und Schule liegen, aber der Entwurf (Abb. 51) sah hier nur eine verhältnismäßig geringe Baugebietserweiterung vor. Man rechnete hier nicht mit einer raschen baulichen Entwicklung, weil diese Flächen durch zwei Gehöfte mit ihren hofnahen Weiden blockiert wurden.

Sowohl die Gemeinde als auch die höhere Verwaltungsbehörde stimmten einer Ausdehnung der Bebauung südlich der Bundesstraße nur schweren Herzens zu, weil sie keine andere Möglichkeit sahen, die Wünsche nach Bauland zu befriedigen und einer weiteren Abwanderung aus Golzheim vorzubeugen. Man glaubte, die planerischen Nachteile hinnehmen zu können, nachdem für die Bundesstraße 264 eine südliche Umgehung der Ortslage Golzheim in die Regionalplanung aufgenommen worden war.

Als im Frühjahr 1963 die Flurbereinigung mit den Vorarbeiten zur Aufstellung des Wege- und Gewässerplanes begann, war der Entwurf zu einem Gesamtbebauungsplan fertig ausgearbeitet (Abb. 51). Außer drei getrennt liegenden neuen Baugebieten sah er einen Schulneubau, einen Kindergarten, einen Kinderspielplatz, eine Friedhofserweiterung, eine Sportanlage und im Zuge der viel zu engen und total verbauten Kirchstraße eine durchgreifende Sanierung vor, der 9 Wohngebäude zum Opfer fallen sollten. Weiter sollte die zu enge Einmündung der Landstraße 327 in die Bundesstraße verbreitert und übersichtlich gestaltet werden, was den Abbruch eines Wohnhauses mit seinen Nebengebäuden zur Voraussetzung hatte (Abb. 50). Für die Flurbereinigung war es besonders kritisch, daß schon ein Teilbebauungsplan rechtskräftig geworden war, der die von der oben erwähnten Wohnungsbaugesellschaft erworbene Fläche südlich der Ortslage umfaßte und hier den Bau von 14 Eigenheimen vorsah. Die Wohnungsbaugesellschaft hatte schon die Baugenehmigung in Händen.

Trotzdem entschloß sich die Flurbereinigungsbehörde, die schon angelaufene Planung noch zu verhindern und unter Einsatz aller Möglichkeiten der Flurbereinigung einer besseren und wirtschaftlicheren Dorferneuerung den Weg zu bereiten. Es galt insbesondere jede Bauplanung südlich der Bundesstraße rückgängig zu machen, damit eine südliche Umgehungsstraße nicht erforderlich wurde. Die landwirtschaftlichen Gehöfte auf der Südseite der jetzigen Bundesstraße, deren Ländereien durch den Flurbereinigungsplan im Südteil des Gemeindebezirkes in unmittelbarer Verbindung zu den Wirtschaftshöfen zusammengefaßt werden sollten, wären durch eine solche Umgehungsstraße wieder von ihren Wirtschaftsflächen abgeschnitten worden. Außerdem lag das im Süden geplante Baugebiet in den hofnahen Weiden eines Betriebes mit starker Viehwirtschaft, dessen Besitzer seinen Betrieb nicht hätte weiterführen können, da er das Weideland zum großen Teil gepachtet hatte und er auf die Dauer mit Kündigungen und Verkäufen hätte rechnen müssen.

Die Ausweisung des im Nordwestteil des Ortes vorgesehenen Baugebietes mußte im Interesse der Landwirtschaft verhindert werden, da es in den Gärten, Obstwiesen und Weiden der kleineren landwirtschaftlichen Betriebe auf der Westseite der Dorfstraße lag, diese ihrer rückwärtigen Ausfahrten beraubte und von ihren Wirtschaftsflächen abschnitt. Wenn auch die Hälfte dieser Betriebe in absehbarer Zeit aufgelöst wird, so hofft doch die andere Hälfte, sich im erforderlichen Umfang auch am Hof vergrößern zu können. Der zwischen Kirche und Schule vorgesehene

Flurberreinigung Golzheim

Kreis Düren

Bebauungsplanentwurf

vor Einleitung der Flurberreinigung

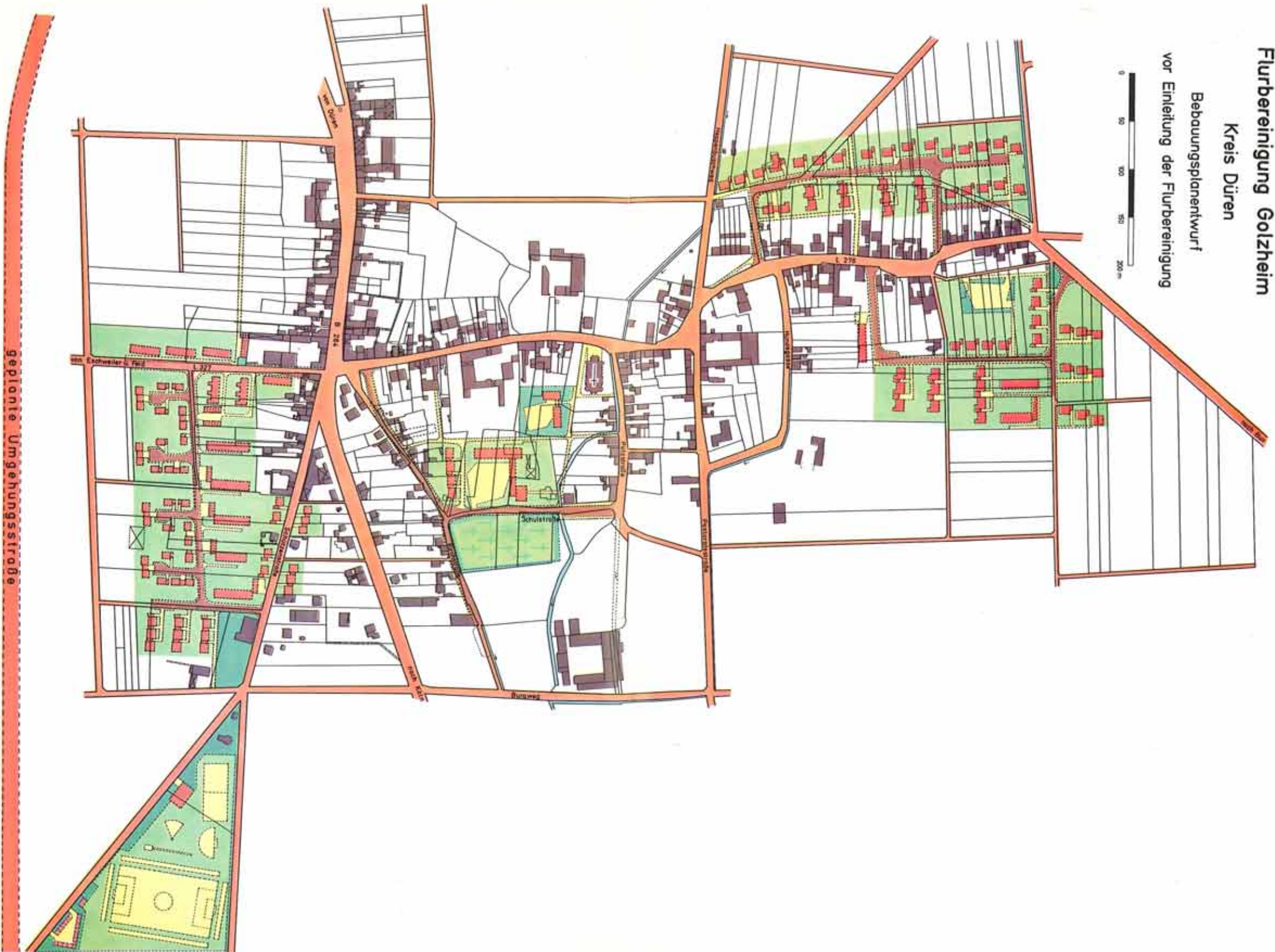


Abb. 21

Flurberingung Golzheim

Kreis Düren

Im Flurberingungsverfahren

verwirklichte Planung



Abb. 52

Kindergarten war auf der Hof- und Weidefläche eines Kleinbauern geplant, der aber gerade alle Anstrengungen machte seinen Betrieb zu erhalten und zu vergrößern.

Bei der Untersuchung aller Möglichkeiten, die zu einer sinnvollen Erweiterung des Ortes führen konnten, wurde festgestellt, daß am Nordostrand der Ortslage von drei landwirtschaftlichen Betrieben, die mit ihren Hofstellen und ortsnahen Weiden eine Ausdehnung des Ortes bisher verhindert hatten, wenigstens zwei sowohl aus landwirtschaftlichen als auch aus ortsplanerischen Gründen ausgesiedelt werden mußten. Es gelang, zwei der betreffenden Landwirte, die im natürlichen Erweiterungsgebiet des Ortes eine ausreichende Fläche frei machten, unter der Bedingung zur Aussiedlung zu bewegen, daß sie für die wegfallenden Gehöfte dem Verkehrswert gemäß entschädigt wurden und ihnen bei flächengleicher Verlegung ihrer ortsnahen Flächen in die freie Feldmark der Unterschiedsbetrag zwischen deren Wert als Rohbauland und dem landwirtschaftlichen Ertragswert ausgezahlt wurde — im Gegensatz zu anderen Fällen, in denen Land von gleichem Wert zuzuteilen ist.

In enger Zusammenarbeit zwischen der Flurbereinigungsbehörde und der Kreisplanungsstelle, die im Auftrage der Gemeinde die Bauleitplanung durchführte, wurde dann ein neuer Bebauungsplanentwurf zunächst insoweit aufgestellt, als die zu seiner Verwirklichung erforderliche Bodenordnung im Flurbereinigungsverfahren vorgenommen werden sollte (Abb. 52). Bei dieser Zusammenarbeit gab die Flurbereinigungsbehörde bei der Auswahl der für eine Bebauung vorzuziehenden Flächen und die Kreisplanungsstelle bezüglich der städtebaulichen Gestaltung den Ausschlag. Die Anbindung des neuen Baugebietes an das vorhandene Verkehrsnetz wurde gemeinsam erarbeitet.

Die Flurbereinigungsbehörde wies bei den Erörterungen mit den übrigen öffentlichen Planungsträgern darauf hin, daß durch ihre Mitwirkung der ursprüngliche Wunsch der Gemeinde, nur *ein* neues Baugebiet im Nordosten vorzusehen, erfüllt werden könnte, ein Wunsch von dem die Gemeinde nur Abstand genommen hatte, weil sie vorher keine Realisierungsmöglichkeiten sah.

Durch die Zusammenfassung des Ortserweiterungsgebietes an einer Stelle wurden nicht nur die Anschlußkosten gesenkt, sondern es konnte auch auf die vorher notgedrungen geplante Umgehungsstraße verzichtet werden, da einmal die Bundesstraße in ihrem derzeitigen zügigen Verlauf durch die Bebauung im Südteil der Ortslage in keiner Weise eingeengt ist und weil südlich der Bundesstraße vorwiegend landwirtschaftliche Betriebe liegen, für die eine unmittelbare Verbindung mit ihren südlich gelegenen Wirtschaftsflächen schwerer wiegt als der Nachteil, durch die Straße von Kirche, Schule, Kindergarten und Geschäften getrennt zu sein.

Die Wohnungsbaugesellschaft verzichtete auf ihre Baugenehmigung unter der Bedingung, daß ihr im neuen Baugebiet eine gleich große Fläche, die ebenfalls für den Bau von 14 Eigenheimen geeignet war, im Tauschwege zur Verfügung gestellt wurde.

Nachdem sich das Ministerium für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten bereit erklärte, der Gemeinde zur Deckung der mit der Verlegung der Neubaugebiete verbundenen unrentierlichen Kosten einen Zuschuß von rund 250 000,— DM zu gewähren, stimmten auch die Gemeindevertretung, die übrigen öffentlichen Planungsträger, insbesondere die für die Bauleitplanung zuständige Genehmigungsbehörde der Umplanung zu.

Die unrentierlichen Kosten entstanden vor allem durch den Ankauf der beiden abzubrechenden Gehöfte der auszusiedelnden Betriebe und durch den Wertverlust

des von der Wohnungsbaugesellschaft angekauften „Baulandes“, das in der Flurbereinigung auf Grund der neuen Planung nur als landwirtschaftliche Nutzfläche bewertet werden konnte. Diesen Verlusten stand aber eine wesentlich bessere Planung und die Einsparung von rd. 1 Million DM gegenüber, die der Bau der Umgehungsstraße gekostet hätte.

Durch den im Sommer 1964 veröffentlichten Flurbereinigungsplan wurde die auf Grund der Ortsplanung erforderliche Bodenordnung weitgehend realisiert. Eine große Anzahl Bauwilliger konnte durch den Eintauch von Ackerland einen Bauplatz erwerben. Da auch umgekehrt außer den beiden Aussiedlern noch weitere Landwirte ihre Flächen im Baugebiet gegen Ackerland in der freien Feldmark eintauschten, war erwiesen, daß das der Flurbereinigung zugrunde gelegte Wertverhältnis zwischen Bauland und landwirtschaftlichen Nutzflächen allgemein als richtig angesehen wurde.

Die durch den Flurbereinigungsplan der Gemeinde zugewiesenen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen im neuen Baugebiet wurden gemäß § 47 Abs. 2 FlurbG von den Beteiligten, denen lagemäßig aufgeschlossene Bauplätze zugeteilt wurden, im Verhältnis des Wertes dieser Grundstücke aufgebracht.

Neben der Ausweisung des neuen Baugebietes, in dessen Zusammenhang der Gemeinde auch geeignete Flächen für eine Sportanlage und eine Mehrzweckhalle zugeteilt wurden, sind im Flurbereinigungsverfahren noch folgende Maßnahmen zur Dorferneuerung durchgeführt worden.

1. Um im Zuge der Landstraße 276, die als „Buirer Straße“ durch den Ort führt, zwei Gefahrenpunkte zu beseitigen, und zwar den scharfen Straßenknick am nördlichen Dorfausgang und die S-Kurve 100 m südlich davon, wurde gemeinsam mit der Straßenbauverwaltung eine Verlegung der Landstraße geplant (Abb. 51 und 52). Die erforderliche Bodenordnung, die auch den Ankauf von zwei in die Straße fallenden Wohnhäusern darunter eines Lebensmittelgeschäftes einschloß, wurde mit Kostenbeteiligung des Landes in der Flurbereinigung durchgeführt. Den Eigentümern der abzubrechenden Gebäude konnten geeignete Ersatzgrundstücke zugewiesen werden.

Durch diese Maßnahme wurde auch eine günstige Anbindung des neuen Baugebietes an die Buirer Straße ermöglicht.

2. Die für den dringend notwendigen Schulneubau erforderliche Fläche wurde der Gemeinde schon im Jahre 1963 im Vorgriff auf den Flurbereinigungsplan zur Verfügung gestellt. Die alten Eigentümer haben in der Flurbereinigung Ersatzland im neuen Baugebiet erhalten. Abbildung 49 zeigt den im Jahre 1965 vollendeten Schulneubau und regulierte Hofgrundstücke vom Kirchturm aus gesehen.
3. Westlich der Schule (Abb. 52) wurde eine neue Ortsausfahrt von der Buirer Straße nach Westen führend geschaffen, um den landwirtschaftlichen Verkehr möglichst rasch von der Dorfstraße abzuleiten. Auch diese Maßnahme machte den Abbruch eines Wohnhauses erforderlich, dessen Eigentümer ebenfalls Ersatzland im neuen Baugebiet erhielt.
4. Bei der allgemeinen Ortsregulierung und Neuvermessung der Ortslage wurden die Dorfstraßen, soweit es die Bebauung zuließ, im erforderlichen Umfang verbreitert und begradigt.
5. Der Gemeinde wurden Flächen für eine Friedhofserweiterung und eine Kläranlage sowie mehrere Bauplätze als Austauschflächen zur Erleichterung eventuell später noch durchzuführender Sanierungsmaßnahmen zugeteilt.

Die im Zuge der Kirchstraße südlich der Schule von der Gemeinde vorgesehene Sanierungsmaßnahme wurde dagegen der Gemeinde überlassen. Die erforderliche Straßenverbreiterung hat den Abbruch von 8 älteren Gebäuden zur Voraussetzung, die jedoch um 3 bis 5 m zurückversetzt wieder neu errichtet werden können. Da es sich ausnahmslos um Wohngebäude von Nichtlandwirten handelt, die außer ihrem Hausgrundstück kein weiteres Land besitzen und die auf eine rückwärtige Vergrößerung ihres Gartens keinen Wert legen, konnte hier die Flurbereinigung keine besonderen Vorteile bieten. Nur an der Einmündung der Kirchstraße in die Buirer Straße und an der Abzweigung der Schulstraße wurden der Gemeinde je ein Flurstück zugeteilt, um ihr die spätere Durchführung der Sanierungsmaßnahme zu erleichtern.

Auch der Ankauf eines schmalen Grundstückes mit Wohnhaus und Nebengebäuden an der Einmündung der Landstraße 327 in die Bundesstraße 264, das ganz in die geplante übersichtliche Kreuzungsfläche fällt (Abb. 50), wurde nicht im Flurbereinigungsverfahren getätigt, da der Eigentümer auf Ersatzland keinen Wert legte sondern nur einen möglichst hohen Preis erzielen wollte.

Jede Flurbereinigung trägt aber abgesehen von den in der Ortslage selbst durchgeführten Maßnahmen schon allein durch die Arrondierung der Wirtschaftsflächen der landwirtschaftlichen Betriebe zu einer Dorfsanierung bei; denn diese Zusammenlegung soll so erfolgen, daß jeder Betrieb möglichst gefahrlos auf gut ausgebauten Wirtschaftswegen seine Betriebsflächen erreichen kann, ohne zunächst längere Strecken durchs Dorf fahren zu müssen. Schon ein flüchtiger Vergleich der beiden Abbildungen 53 und 54, auf denen die Wirtschaftsflächen der 26 größten landwirtschaftlichen Betriebe mit verschiedenen Signaturen dargestellt sind, zeigt, daß vor der Flurbereinigung fast jeder Betrieb zunächst einmal mitten durchs Dorf fahren mußte, um einen großen Teil seiner verstreut liegenden Wirtschaftsflächen zu erreichen. Durch den Flurbereinigungsplan wurden dann die Betriebsflächen von der Dorfmitte aus gesehen möglichst in Richtung des Wirtschaftshofes zusammengefaßt.

Wie sehr sich eine solche Maßnahme auf den landwirtschaftlichen Verkehr in der Ortslage auswirkt, zeigen überraschend die Abbildungen 55 und 56, in denen die Belastung aller Straßen und Wirtschaftswegen mit landwirtschaftlichem Hof-Feld-Verkehr dargestellt wurde. Die Breite der Farbbänder ist ein Maß für die Stärke dieses Verkehrs und entspricht der Wirtschaftsfläche, die über das jeweilige Wegestück angefahren wird. Der Hof-Feld-Verkehr auf Bundes- und Landstraßen und damit auch auf der Hauptstraße im Ort wurde rot, der Verkehr auf gut befestigten Hauptwirtschaftswegen grün und auf nicht oder nur einfach ausgebauten Wirtschaftswegen gelb dargestellt. Für einige Wegepunkte ist zusätzlich die Anzahl der Betriebe angegeben worden, die diese Stelle befahren, sowie die Wirtschaftsfläche in Hektar, die von ihnen angefahren wird.

Die Gegenüberstellung der Verhältnisse vor und nach der Flurbereinigung zeigt, wie kraß sich der Hof-Feld-Verkehr von Bundes- und Landstraße auf das speziell für ihn vorgesehene Wirtschaftswegenetz verlagert hat. Während z. B. vor der Flurbereinigung 23 Landwirte über die Kreuzung von Bundes- und Landstraße am Südrand der Ortslage zu Wirtschaftsflächen von insgesamt 240 ha fahren, wird sie heute nur noch von 3 Betrieben benutzt, die über sie eine Wirtschaftsfläche von 25 ha erreichen. Für den nördlich der Kirche gelegenen Ortsmittelpunkt weichen die entsprechenden Zahlen nur unwesentlich hiervon ab.

Der landwirtschaftliche Hof-Feld-Verkehr auf der Bundesstraße 264 ist westlich der Ortslage ganz weggefallen, weil für die Bewirtschaftung der nördlich

anstoßenden Flächen die schon erwähnte neue Ortsausfahrt gebaut wurde und für die südlich angrenzenden Gebiete der Verkehr über einen neuen Parallelweg neben der Bundesstraße geleitet wird.

Die in der Flurbereinigung Golzheim durchgeführten Maßnahmen zur Dorferneuerung stehen nun zur Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz in folgender Beziehung:

Wie schon erwähnt, gründen sich diese Maßnahmen auf einen in enger Zusammenarbeit von Gemeinde, dem von ihr beauftragten Planer und der Flurbereinigungsbehörde entstandenen Bebauungsplanentwurf, der die Zustimmung der Träger öffentlicher Belange insbesondere auch die mündliche Zustimmung der Genehmigungsbehörde gefunden hatte.

Auf eine frühzeitige formelle Genehmigung wurde wie bei der Beispielsmaßnahme Merchingen (vgl. S. 36) verzichtet, um der Flurbereinigungsbehörde bei den erforderlichen Verhandlungen mit den betroffenen Grundeigentümern einen gewissen Spielraum zu lassen, den Plan noch zu verbessern oder gar die Durchführung im Flurbereinigungsplan vor dem Scheitern zu bewahren. Über vorgenommene Änderungen wurde wieder die Zustimmung aller Träger öffentlicher Belange insoweit eingeholt, als ihre Belange eventuell berührt werden konnten. Auf die formelle Genehmigung des Bebauungsplanes kurz vor der Veröffentlichung des Flurbereinigungsplanes wurde verzichtet, um den Fortgang des Flurbereinigungsverfahrens nicht zu verzögern und um der Flurbereinigungsbehörde bei Verhandlungen über eventuelle Beschwerden gegen den Flurbereinigungsplan, die Dorferneuerungsmaßnahmen betreffen, den gleichen Spielraum zu lassen, wie vorher. Im speziellen Fall Golzheim kam noch als weiterer Grund hinzu, daß als Kartenunterlage des Bebauungsplanentwurfes für den Ortsteil nördlich der Bundesstraße nur eine über 150 Jahre alte Katasterkarte ohne Messungszahlen vorlag, in der nach Auskunft der Katasterverwaltung die Planungen nicht mit der erforderlichen geometrischen Genauigkeit festgelegt werden konnten.

Nachdem der im Herbst 1964 öffentlich bekannt gemachte Flurbereinigungsplan Golzheim rechtskräftig geworden und auf Grund der Ausführungsanordnung der Flurbereinigungsbehörde im Jahre 1965 der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen getreten war, wurde der Bebauungsplan auf der Grundlage der im Flurbereinigungsverfahren entstandenen neuen Flurkarten, die auch rechtlich an die Stelle der alten Katasterkarten getreten waren, als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 BBauG ausgearbeitet, im Sommer 1966 gemäß § 2 BBauG von der Gemeinde öffentlich ausgelegt und am 23. 9. 1966 gemäß § 6 BBauG von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt.

In ähnlicher Weise, wie es hier am Beispiel Golzheim gezeigt wurde, sind in den letzten Jahren in Nordrhein-Westfalen auch in anderen Flurbereinigungen in enger Zusammenarbeit mit den Gemeinden Maßnahmen zur Dorferneuerung geplant und die Bodenordnungsmaßnahmen soweit gesetzlich zulässig im Flurbereinigungsverfahren durchgeführt worden.

Flurbereinigung Golzheim
Kreis Düren
Alter Zustand 1964

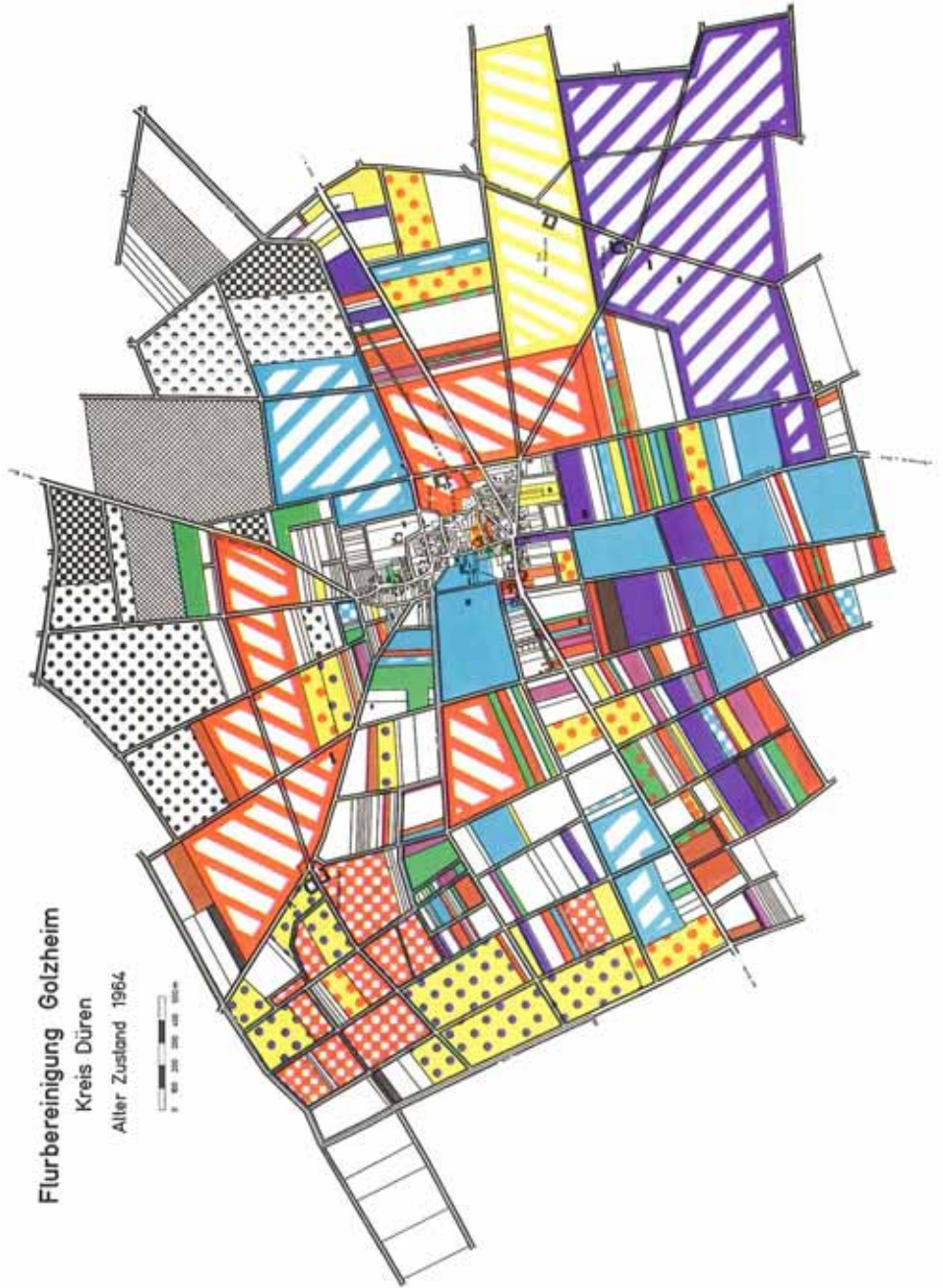


Abb. 53

Flurbereinigung Golzheim

Kreis Düren

Neuer Zustand 1964

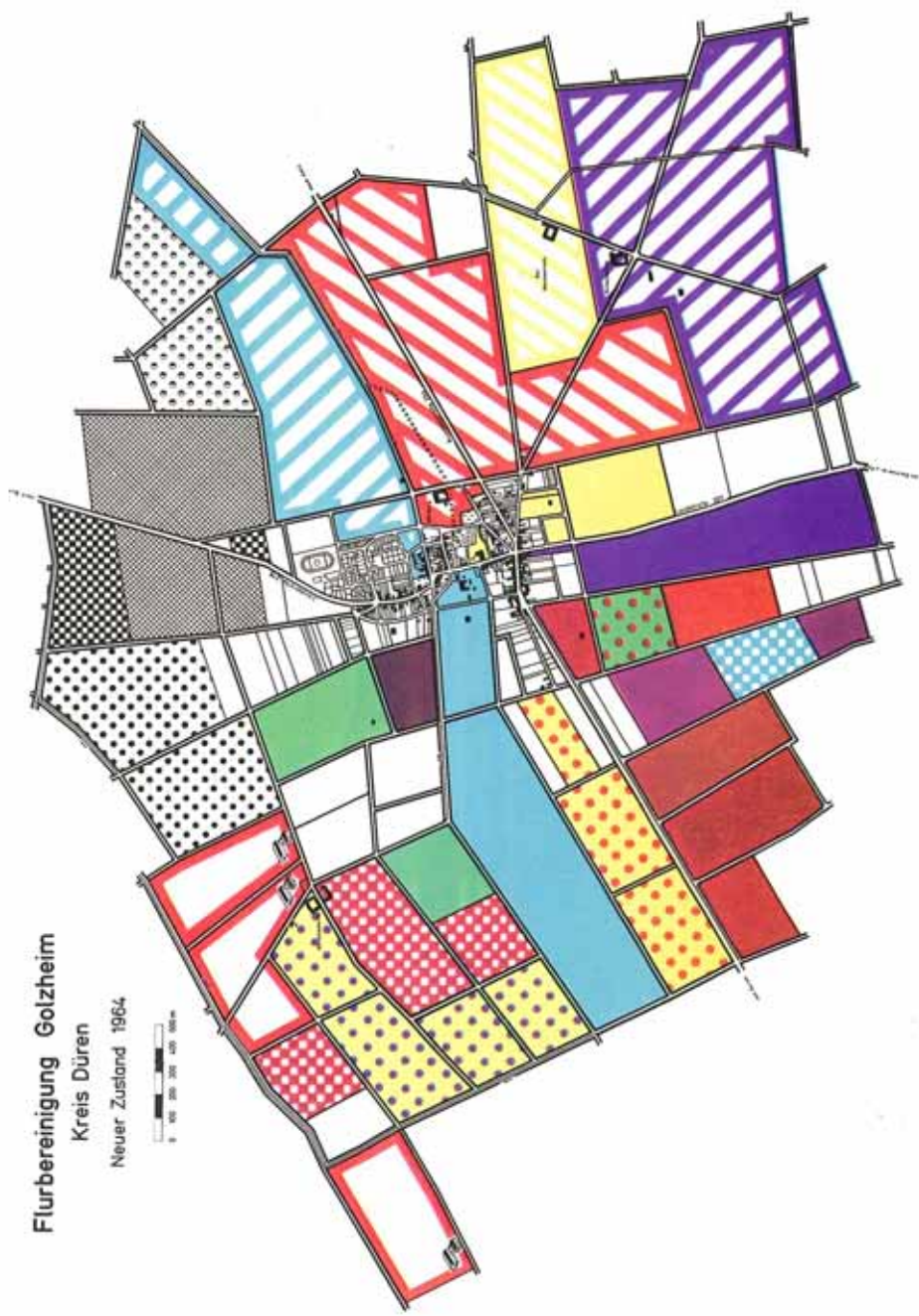
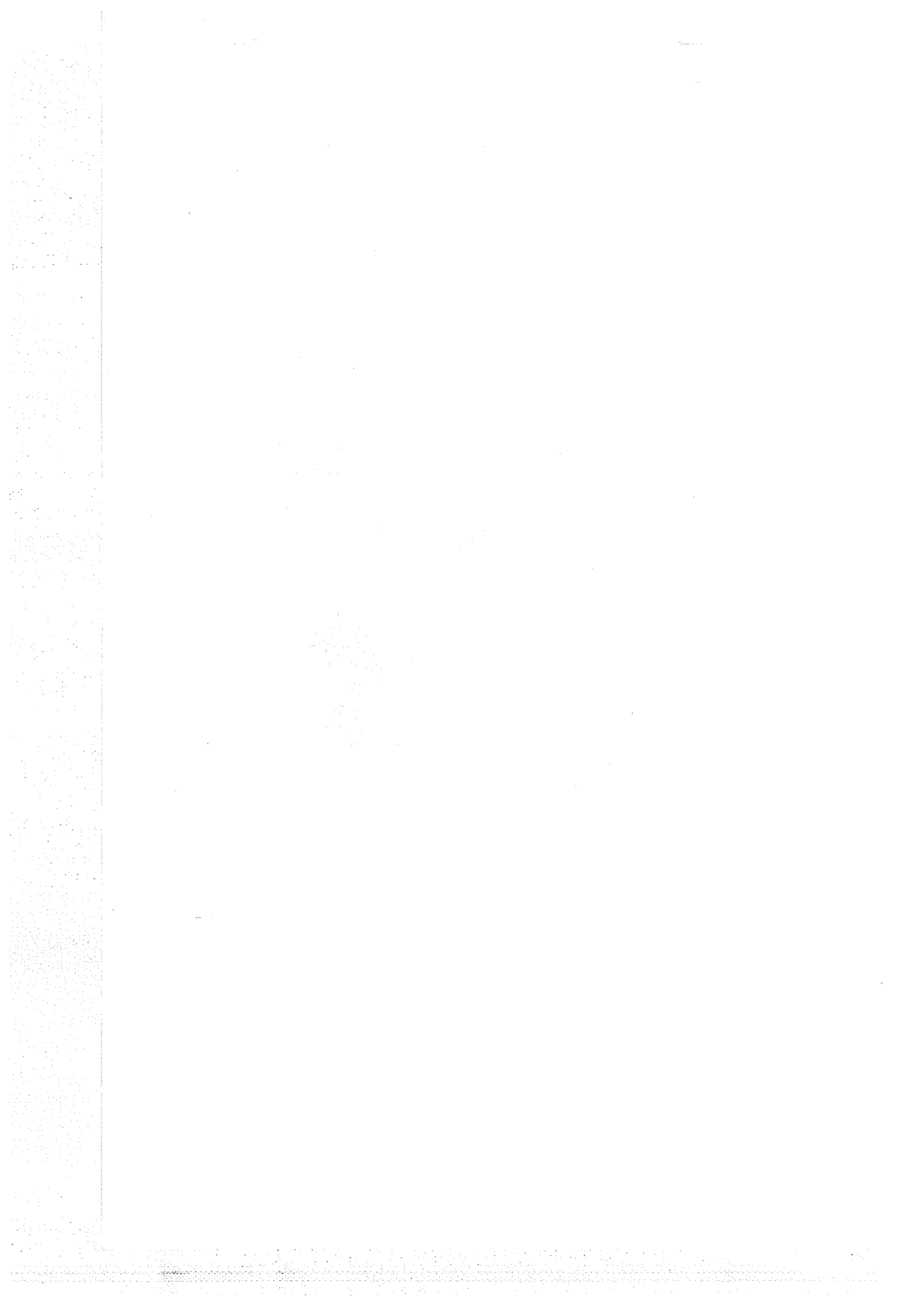
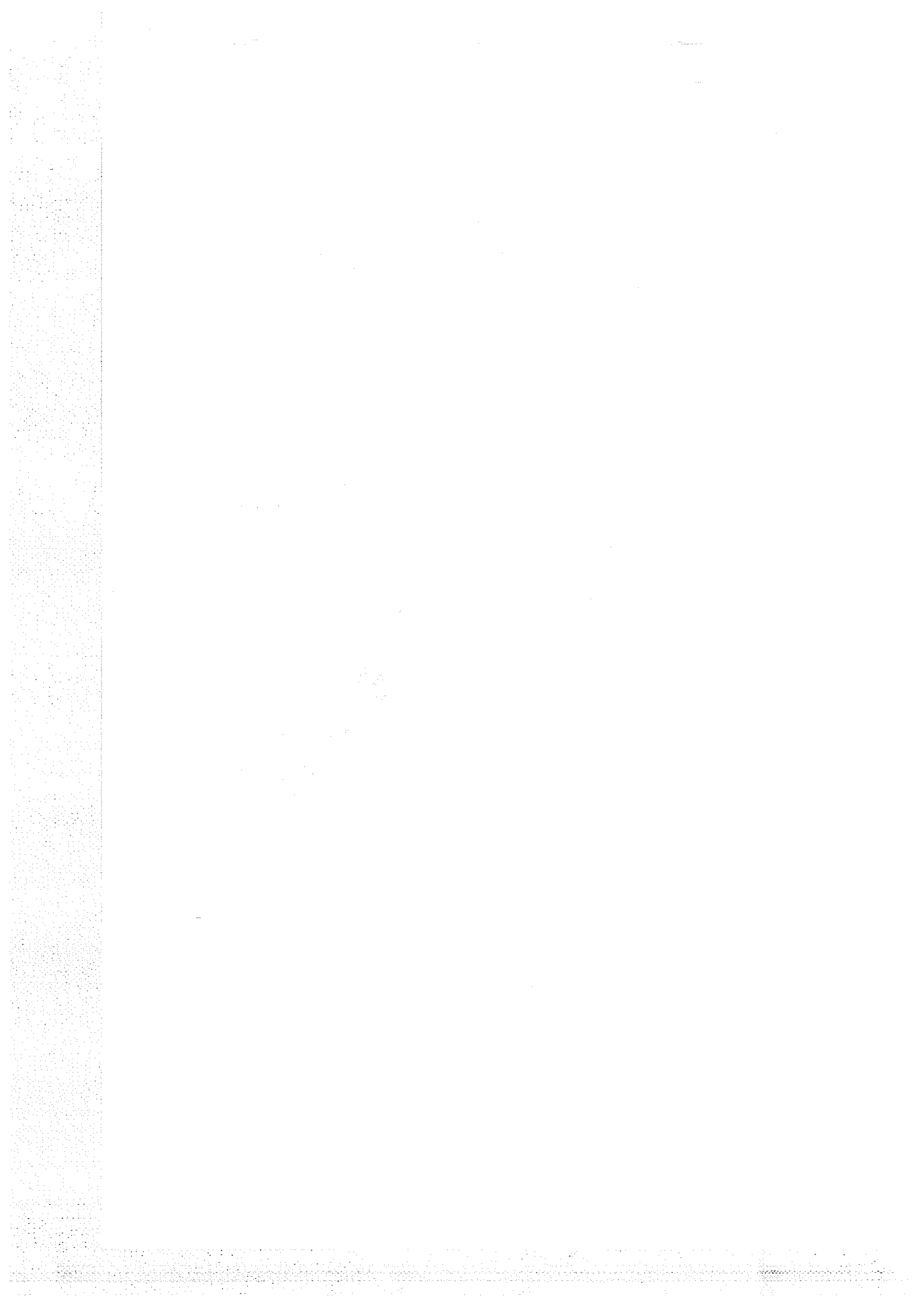


Abb. 54



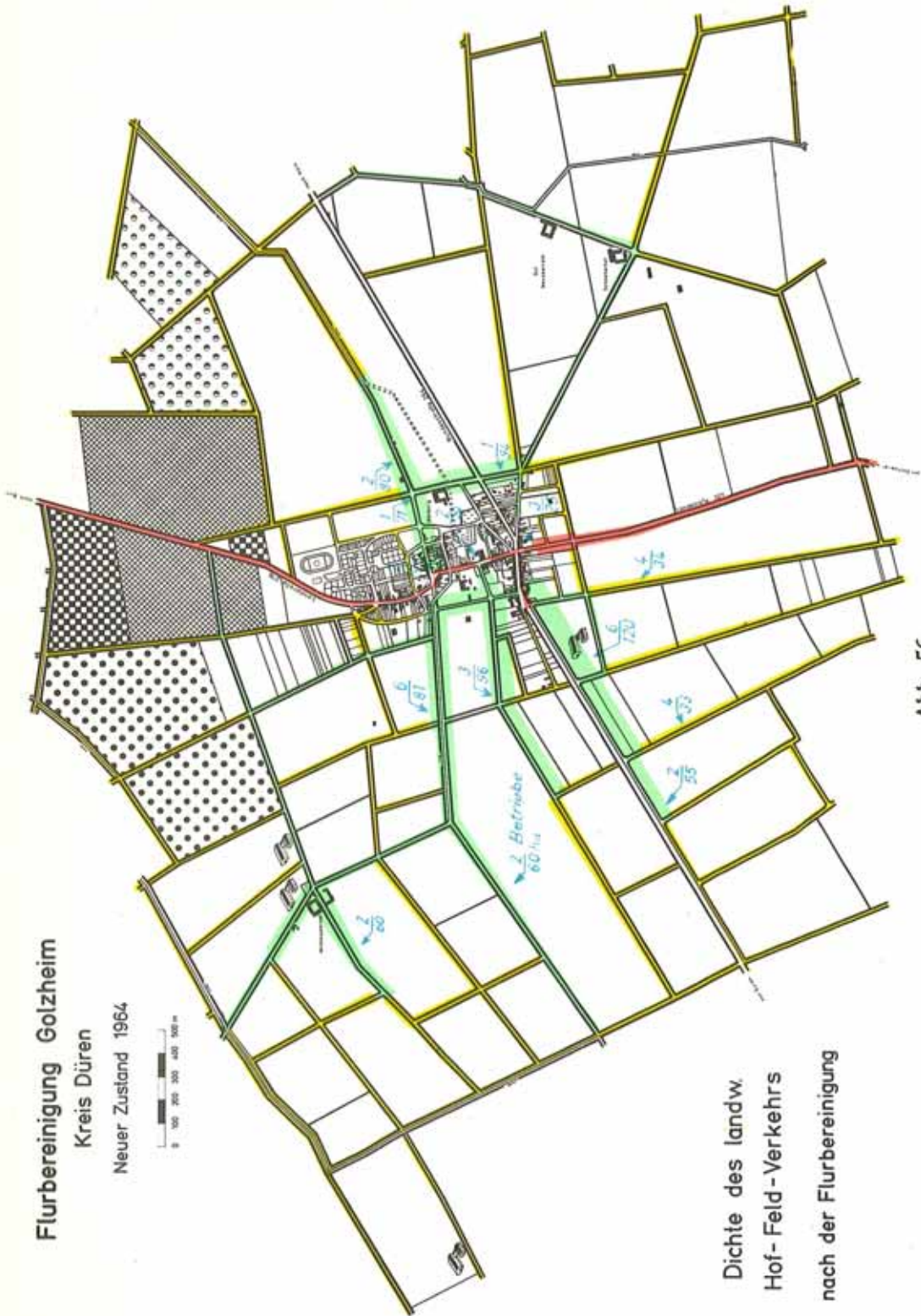


Flurbereinigung Golzheim
Kreis Düren
Alter Zustand 1964



Dichte des landw.
Hof-Feld-Verkehrs
vor der Flurbereinigung

Flurbereinigung Golzheim
Kreis Düren
Neuer Zustand 1964



Dichte des landw.
Hof- Feld - Verkehrs
nach der Flurbereinigung

Abb. 56

5. Zusammenfassung

Das Problem, in einem Flurbereinungsverfahren die in der Feldmark durchzuführende Bodenordnung auf die Ortslagen auszudehnen, um hier neben der Verbesserung der landwirtschaftlichen Betriebsverhältnisse eine städtebauliche Erneuerung und Entwicklung einzuleiten, ist in Deutschland so alt wie die Flurbereinigung selbst. Ausführliche Bestimmungen hierüber findet man schon in der „Instruktion für die Vollziehung der Güterkonsolidation in Nassau“ aus dem Jahre 1830.

Seit dieser Zeit sind in zunehmendem Maße und sich allmählich auf ganz Mittel- und Westdeutschland ausdehnend im Zusammenhang mit Flurbereinigungen auch Bodenordnungsmaßnahmen in den Ortslagen gewöhnlich unter dem Namen „Ortsregulierungen“ durchgeführt worden.

Wenn auch in den ehemals preußischen Gebieten bis 1920 zur Regulierung der Ortslagen die Zustimmung aller beteiligten Grundeigentümer erforderlich war, so sind doch die kleineren Dörfer und Weiler mit fast ausschließlich landwirtschaftlicher Bevölkerung in größerem Umfang in die Flurbereinigung einbezogen worden, besonders dann, wenn erhebliche Mißstände wie zu kleine Hofstellen, zu enge oder zu wenig Ortsausfahrten vorlagen oder z. B. eine ständige Hochwassergefahr durch den Ausbau von Wasserläufen beseitigt werden sollte. Während bei ausgedehnten Ortslagen die Ortskerne meistens von der Flurbereinigung ausgeschlossen blieben, so sind doch am Ortsrande häufig größere Baugebiete geplant und durch Wohnstraßen erschlossen worden.

Nach 1920 nahmen in den ehemals preußischen Gebieten die Ortsregulierungen in Flurbereinigungsverfahren erheblich zu, da nur noch eine nach der Fläche berechnete Mehrheit der Eigentümer der zuzuziehenden Grundstücke mit der Einbeziehung in das Flurbereinigungsverfahren einverstanden sein mußte. Wichtigste Regulierungsmaßnahmen waren:

1. die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse durch eine Verbreiterung und Regulierung bestehender Ortsstraßen sowie die Schaffung neuer Ortsausfahrten für den landwirtschaftlichen Verkehr in Verbindung mit dem in der Feldmark geplanten Wegenetz,
2. die Schaffung wirtschaftlich zweckmäßiger und genügend großer Hofgrundstücke für die landwirtschaftlichen Betriebe durch Grenzregulierungen, Grundstückstausch innerhalb der Ortslagen und Flächentausch zwischen Ortslage und Feldmark,
3. die Beseitigung von Dienstbarkeiten insbesondere von Wegerechten durch Grundstückstausch, Straßenverlegungen oder durch die Schaffung neuer Ortsstraßen,
4. klare Abgrenzung des Dorfes gegen die Feldmark durch Planung und Bau von Ortsrandwegen, wodurch für einen großen Teil der landwirtschaftlichen Betriebe rückwärtige Hofausfahrten geschaffen und somit die Straßen im Ortskern vom landwirtschaftlichen Verkehr entlastet wurden,
5. Abbruch veralteter Gebäude, soweit es zur Durchführung der vorher genannten Maßnahmen erforderlich war,
6. Regulierung von Wasserläufen und Bau von Brücken insbesondere für den landwirtschaftlichen Verkehr,
7. nach Inkrafttreten der Reichsumlegungsordnung von 1937 die Aussiedlung landwirtschaftlicher Betriebe, deren beengte Hofstellen eine fortschrittliche Betriebsführung nicht mehr zuließen.

Nach dem letzten Kriege hat neben den Ortsregulierungs- und Sanierungsmaßnahmen die Planung neuer Baugebiete einschließlich der Durchführung der erforderlichen Bodenordnung in Flurbereinigungen ganz erheblich zugenommen. Nach 1960 stieg die Anzahl der jährlich in der Bundesrepublik in Flurbereinigungsverfahren ausgewiesenen neuen Bauplätze von durchschnittlich 5000 auf 7000 im Jahr und damit auf durchschnittlich 25 je Flurbereinigungsverfahren [10].

Seit dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes ist die Flurbereinigungsbehörde nicht mehr die einzige Institution, die den ländlichen Raum ordnet. Die Gemeinden sind aufgerufen, Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es erforderlich wird, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Durch das Bundesbaugesetz wurde jedoch der Flurbereinigungsbehörde der Planungs- und Gestaltungsauftrag im ländlichen Raum, der sich nach dem Flurbereinigungs-gesetz auch ausdrücklich auf die Ortslagen bezieht, nicht genommen. Der Auftrag an die Flurbereinigungsbehörden ist allerdings dadurch eingeeengt, daß nach dem Flurbereinigungs-gesetz und insbesondere nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 25. 10. 1962 die in der Flurbereinigung durchgeführten Maßnahmen der Stärkung der wirtschaftlichen Grundlagen der am Verfahren teilnehmenden Betriebe und der Förderung der allgemeinen Landeskultur dienen müssen.

Die sich bezüglich der ländlichen Gemeinden überdeckenden Planungsaufträge durch das Bundesbaugesetz an die Gemeinden und durch das Flurbereinigungs-gesetz an die Flurbereinigungsbehörden haben in zunehmendem Maße zu einer engen Zusammenarbeit beider Stellen geführt, die in den einzelnen Bundesländern durch gemeinsame Runderlasse der für die Bauleitplanung und für die Flurbereinigung zuständigen Ministerien geregelt worden ist.

Insbesondere werden seit einigen Jahren in fast allen Bundesländern Beispielsmaßnahmen städtebaulicher Dorferneuerung im Zusammenhang mit der Flurbereinigung durchgeführt, die schon jetzt zeigen, daß bei einer engen Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden und der Flurbereinigungsbehörde gute Ergebnisse erzielt werden können. Aus den hier gemachten Erfahrungen lassen sich schon nachstehende Folgerungen ziehen:

1. So umfangreiche Dorfsanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, wie sie z. B. in Merchingen in einem Flurbereinigungsverfahren durchgeführt werden, sind nicht beliebig wiederholbar. Wenn hier auch die Kosten durchaus in einem günstigen Verhältnis zu den erzielten Verbesserungen stehen, so können doch aus finanziellen Gründen derart umfangreiche Einzelmaßnahmen nicht in größerem Umfange in kurzer Zeit erzwungen werden. Man wird solche Maßnahmen in Zukunft in Teilabschnitte zerlegen müssen, die über längere Zeiträume verteilt werden, wobei die Erneuerung des Gebäudebestandes eine Aufgabe der Gemeinden sein wird.
2. Eine Gemeinde kann wesentlich bessere Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen mit Aussicht auf ihre Verwirklichung planen, wenn sie von Anfang an eng mit der Flurbereinigungsbehörde zusammenarbeitet und wenigstens ein Teil der geplanten Maßnahmen in einer Flurbereinigung durchgeführt wird. Insbesondere durch die Aussiedlung landwirtschaftlicher Betriebe, aber auch durch den Austausch von Flächen innerhalb und außerhalb der Ortslage ergeben sich in einem Flurbereinigungsverfahren oft überraschende Möglichkeiten zur Verbesserung oder Verwirklichung gemeindlicher Planungen. Wenn alle Vorteile einer Flurbereinigung bei einer Ortssanierung genutzt werden, dürf-

- ten die Gesamtkosten der Sanierung in den meisten Fällen wesentlich niedriger liegen, als wenn eine Gemeinde auf die Mitwirkung der Flurbereinigungsbehörde verzichtet.
3. Wenn die Planung neuer Baugebiete in enger Zusammenarbeit von Gemeinde und Flurbereinigungsbehörde in einem Flurbereinigungsverfahren durchgeführt wird, ist es unter Ausnutzung der Vorteile, die sich aus der Aussiedlung landwirtschaftlicher Betriebe und aus der Zusammenlegung der Wirtschaftsflächen der Betriebe ergeben, verhältnismäßig leicht, den Bauwilligen und auch der Gemeinde gegen gleichwertiges, aber beliebig gelegenes Ersatzland Bauplätze in den vorgesehenen Baugebieten zur Verfügung zu stellen. Es ist weiter möglich, Grundeigentümer, die sofort bauen wollen, in geschlossenen Teilgebieten zusammenzufassen, wodurch der Gemeinde die abschnittsweise Aufschließung neuer Baugebiete erleichtert wird.
 4. Die Mitwirkung der Flurbereinigungsbehörde bei der städtebaulichen Dorferneuerung wird wesentlich erleichtert, wenn bei Einleitung einer Flurbereinigung die Regionalplanung vorliegt und über die wichtigsten Planungsziele der betreffenden Gemeinden wie z. B. die angestrebte Wirtschaftsstruktur, Umfang der vorgesehenen städtebaulichen Sanierung und insbesondere über Umfang und Art notwendiger neuer Baugebiete Klarheit besteht.
 5. Die Mitwirkung der Flurbereinigungsbehörde bei Dorferneuerungsmaßnahmen kann erheblich wirksamer gestaltet werden, wenn bei Einleitung einer Flurbereinigung die Planungen der Gemeinde noch nicht flächenmäßig festgelegt worden sind. Ländliche Gemeinden sollten daher erst dann Bauleitpläne und insbesondere Bebauungspläne aufstellen, wenn ein dringendes Bedürfnis besteht und eine Flurbereinigung nicht erforderlich ist oder nicht abgewartet werden kann. Liegen bei der Durchführung einer Flurbereinigung schon verbindliche Bauleitpläne vor, so kann die erforderliche Bodenordnung nur insoweit in der Flurbereinigung vorgenommen werden, als die Planung den Interessen der landwirtschaftlichen Betriebe dient. Hierbei wird sich häufig ergeben, das eine vorliegende Planung nicht oder nur teilweise im Flurbereinigungsverfahren verwirklicht werden kann, eine abgeänderte Planung, die den Interessen der Gemeinde in gleicher Weise oder noch mehr dient, dagegen sehr wohl.
 6. Bei der Durchführung einer Flurbereinigung kann die Gemeinde natürlich die schon aufgestellten Bauleitpläne in Zusammenarbeit mit der Flurbereinigungsbehörde unter Beachtung der Vorschriften des Bundesbaugesetzes ändern. Handelt es sich um verbindliche Bauleitpläne, so treten durch Verschiebungen in der Bodenbewertung in den meisten Fällen echte Wertverluste auf, die von der Gemeinde zu entschädigen sind. Werden nur Flächennutzungspläne geändert, so entstehen dadurch zwar keine Entschädigungsansprüche der Grundeigentümer; die in der Flurbereinigung durchzuführende Bodenordnung wird aber in den von solchen Änderungen betroffenen Gebieten meistens dadurch erschwert, daß die beteiligten Grundeigentümer in der Bewertung solcher Flächen zumindest unsicher geworden sind.
 7. Eine vergleichende Beurteilung von Maßnahmen zur Dorferneuerung, die im Zusammenhang mit Flurbereinigungen durchgeführt worden sind, mit solchen, die von den Gemeinden ohne Mitwirkung der Flurbereinigungsbehörde veranlaßt wurden, ist nicht möglich, da letztere — soweit mir bekannt — noch nicht durchgeführt wurden.
 8. Die verschiedentlich geäußerte Ansicht, die Flurbereinigung sei ein bewährtes und langerprobtes Instrument zur eigentumsrechtlichen Neuordnung des länd-

lichen Raumes nach beliebigen Planungen auch anderer Stellen ist abwegig; denn die Verwirklichung einer Planung ist ja nur Routinearbeit. Der Wert der in vielen Jahrzehnten von der Flurbereinigungsbehörde auch bei Ortsregulierungsmaßnahmen gesammelten Erfahrungen besteht darin, daß sie unter dem ständigen Zwang, jede ihrer Planungen unmittelbar zu verwirklichen, gelernt hat, durchführbare Planungen aufzustellen und darüber hinaus so zu planen, daß der Erfolg der Planung in einem günstigen Verhältnis zum Aufwand steht.

9. Die Mitwirkung der Flurbereinigungsbehörden bei der städtebaulichen Erneuerung ländlicher Gemeinden wird durch § 45 FlurbG insoweit eingeschränkt, als Grundstücke „besonderer Art“, zu denen auch die Hof- und Gebäudeflächen gehören, nur verändert werden können, wenn es der Zweck der Flurbereinigung erfordert. Gemäß § 37 Abs. 1 FlurbG muß es sich dabei um Maßnahmen handeln, durch welche die Grundlagen der Wirtschaftsbetriebe verbessert werden.

Im Interesse der Gemeinden würde die Mitwirkung der Flurbereinigungsbehörden bei der Dorferneuerung erleichtert, wenn die im Flurbereinigungsgesetz enthaltene Einschränkung der Gestaltungsbefugnis derart geändert würde, daß die Flurbereinigungsbehörden in Ortslagen **in Übereinstimmung mit der Bauleitplanung alle Bodenordnungsmaßnahmen durchführen können, die den landwirtschaftlichen Interessen nicht zuwiderlaufen.**

Die städtebauliche Sanierung und Entwicklung der ländlichen Gemeinden ist nur ein Teil der heute angestrebten Dorferneuerung. Der wichtigste Teil ist die Verbesserung der Wirtschafts- und Siedlungsstruktur, insbesondere in den schwachstrukturierten ländlichen Gebieten.

Die Flurbereinigungsbehörden haben auch auf diesem Gebiete schon in der Vergangenheit gewirkt durch Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und dadurch, daß sie in vielen Fällen die Voraussetzungen für neue Erwerbsmöglichkeiten geschaffen haben. Wo zur Zeit der Durchführung von Flurbereinigungen oder gar als Folge davon in größerem Umfange Arbeitskräfte aus der Landwirtschaft ausschieden und in erreichbarer Nähe keine anderen Arbeitsplätze zur Verfügung standen, hat sich die Flurbereinigungsbehörde gemeinsam mit den Gemeinden um die Heranziehung geeigneter Gewerbebetriebe bemüht und in der Flurbereinigung den notwendigen Grund und Boden zur Verfügung gestellt. In landschaftlich reizvollen Gebieten hat sie durch die Schaffung von Grünanlagen und den Bau von Wanderwegen zur Hebung des Fremdenverkehrs und auch damit zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur beigetragen.

Wegen ihrer Erfahrungen auch auf diesem Gebiet und weil die Flurbereinigungsbehörden auf Grund ihrer Tätigkeit in weiten Landesteilen einen guten Überblick über die Strukturverhältnisse besitzen, können sie auch bei der Landesplanung, insbesondere bei der Regional- und Nahbereichsplanung durch Koordinierung der agrarstrukturellen Vorplanungen mit den übrigen Planungen im ländlichen Raum zur Gesamtneuordnung einen wesentlichen Beitrag leisten.

Literaturverzeichnis

1. Schmitter, E. P.: Die ländliche Gemeinde — Planung und Gestaltung. Bayer. Landwirtschaftsverlag, Basel, Wien 1965.
2. Meyer, K.: Ordnung im ländlichen Raum. Stuttgart 1964.
3. Ernst, W.: Dorferneuerung als gesellschaftspolitische Aufgabe. Schriftenreihe für ländliche Sozialfragen, Veröffentl. der ASG, Hannover 1963.
4. Boettcher, E.: Dorferneuerung als Aufgabe regionaler Wirtschaftspolitik. Schriftenreihe für ländliche Sozialfragen, Veröffentl. der ASG, Hannover 1963.
5. Holzapfel, W.: Die Gesetzgebung über die Güterkonsolidation im Regierungsbezirk Wiesbaden. Verl. von Chr. Limbert, Wiesbaden, 1912.
6. Preußische Gesetzsammlung, S. 1 462.
7. Zeitschrift für Landeskultur und Wasserrecht, Bd. 37, S. 364.
8. Zeitschrift für Landeskultur und Wasserrecht, Bd. 37, S. 289.
9. Abb, W.: Ländliche Neuordnung und Bauleitplanung. Zeitschrift f. Vermessungswesen 1960, H. 9, S. 304 ff.
10. Die Flurbereinigung in den Ländern der Bundesrepublik Deutschland, Jahresbericht 1962.
Die Verbesserung der Agrarstruktur in der Bundesrepublik Deutschland 1963—64 und 1964—65. Herausgegeben durch den Bundesminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landschriftenverlag Berlin Bonn.
11. Neue Juristische Wochenschrift 1959, S. 643.
12. Recht der Landwirtschaft, 15. Jahrgang (1963) Nr. 4, S. 106.
13. Naurath, B.: Flurbereinigung und Bauleitplanung. Zeitschr. f. Vermessungswesen 1966, H. 11, S. 395 ff.
14. Oldenhage, W.: Ordnung des ländlichen Raumes in Niedersachsen — Planungsziele und Plandurchführung —. Zeitschr. f. Vermessungswesen 1965, Sonderheft S. 459 ff.
15. Müller-Scheunemann-Baumann: Beispieldorferneuerung Merchingen, Kreis Buchen, Buchen 1964, Manuskript.
16. Albrecht, L. u. Biskupek, E.: Erneuerung ländlicher Gemeinden. In „Nordrhein-Westfalen plant“, Bd. 22, hrsg. vom Min. f. Landesplanung, Wohnungsbau u. ö. Arbeiten, Verlag für Wirtsch. u. Verw., Essen 1965.
17. Stahl, F.: Die Dorferneuerung hat begonnen. In „Innere Kolonisation“, 1965, H. 2, S. 31 ff.

Verzeichnis der bisher erschienenen Hefte:

- Heft 1: RÖHM/WINTERWERBER: Die Vorplanung der Flurbereinigung und Aussiedlung in der Gemarkung Hechingen. Verlag Eugen Ulmer, Ludwigsburg. Z. Z. vergriffen.
- Heft 2: POHL/LIEBER: Die landschaftliche Gestaltung in der Flurbereinigung (Der Landschaftspflegeplan für den Dümmer). Landbuch-Verlag GmbH, Hannover. Z. Z. vergriffen.
- Heft 3: STEINDL: Die Flurbereinigung und ihr Verhältnis zur Kulturlandschaft in Mittelfranken. Verlag Erich Schmidt, Berlin/Bielefeld. Z. Z. vergriffen.
- Heft 4: HENRICH: Die Vorplanung für die Flurbereinigung. Verlag Eugen Ulmer, Ludwigsburg. DM 7,—.
- Heft 5: PANTHER/STEUER/HAHN/ROTHKEGEL: Vorträge über Flurbereinigung, gehalten auf dem 38. Deutschen Geodätentag in Karlsruhe. Verlag Konrad Wittwer, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.
- Heft 6: WELLING: Flursplitterung und Flurbereinigung im nördlichen und westlichen Europa. Verlag Eugen Ulmer, Ludwigsburg. DM 4,—.
- Heft 7: SCHIRMER/BRUCKLACHER: Luftphotogrammetrische Vermessung der Flurbereinigung Bergen. Kleins Druck- und Verlagsanstalt, Lengerich (Westf.). DM 6,—.
- Heft 8: EIS: Probleme und Auswirkung der Flurbereinigung im Zusammenhang mit dem Wiederaufbau reblausverseuchter Weinberggemarkungen, untersucht an einer vor 15 Jahren bereinigten Gemeinde an der Nahe. Kleins Druck- und Verlagsanstalt, Lengerich (Westf.). DM 8,—.
- Heft 9: JUNG: Untersuchungen über den Einfluß der Bodenerosion auf die Erträge in hängigem Gelände. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. DM 3,—.
- Heft 10: KLEMPERT: Befestigte landwirtschaftliche Wege in der Flurbereinigung als Mittel zur Rationalisierung der Landwirtschaft. Kleins Druck- und Verlagsanstalt, Lengerich (Westf.). DM 7,50.
- Heft 11: OSTHOFF: Die älteren Flurbereinigungen im Rheinland und die Notwendigkeit von Zweiflbereinigungen. Kleins Druck- und Verlagsanstalt, Lengerich (Westf.). DM 8,50.
- Heft 12: STEGMANN: Die Verwendung des Lochkartenverfahrens bei der Flurbereinigung. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. DM 4,—.
- Heft 13: HETZEL: Die Flurbereinigung in Italien. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. DM 4,—.
- Heft 14: LÜTTMER: Bodenschutz in der Flurbereinigung. Kleins Druck- und Verlagsanstalt, Lengerich (Westf.). DM 10,—.
- Heft 15: PRIEBE: Wirtschaftliche Auswirkungen von Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur im Rahmen der Flurbereinigung. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. DM 7,—.
- Heft 16: STEUER/BOHTE: Gutachten zu einer Neuordnung des ländlichen Raums durch Flurbereinigung. Kleins Druck- und Verlagsanstalt, Lengerich (Westf.). DM 6,—.
- Heft 17: SCHULER: Untersuchungen über verbundene Flurbereinigungs- und Aussiedlungsverfahren in Baden-Württemberg (Betriebswirtschaftliche Auswirkungen). Kleins Druck- und Verlagsanstalt, Lengerich (Westf.). DM 6,—.
- Heft 18: NECKERMANN/BERGMANN: Die Wiederaufsplitterung nach der Flurbereinigung in Unterfranken. Verlag Erich Schmidt, Berlin/Bielefeld. Z. Z. vergriffen.
- Heft 19: NAURATH: Die Aussiedlung im Flurbereinigungsverfahren. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.

Verzeichnis der bisher erschienenen Hefte:

- Heft 20: SEUSTER: Die Beanspruchung landwirtschaftlicher Wirtschaftswege im Hinblick auf eine steigende Mechanisierung der Landwirtschaft. Kleins Druck- und Verlagsanstalt, Lengerich (Westf.). Z. Z. vergriffen.
- Heft 21: BRAACH: Landwirtschaft und Bevölkerung des Siegerlandes unter den Einflüssen industrieller und landeskultureller Wirkkräfte. Kleins Druck- und Verlagsanstalt, Lengerich (Westf.). DM 9,—.
- Heft 22: OLSCHOWY: Landschaftspflege und Flurbereinigung. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. DM 5,—.
- Heft 23: REISEN: Auswirkungen der Flurbereinigung und Aussiedlung auf die Frauenarbeit im bäuerlichen Familienbetrieb. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. DM 4,—.
- Heft 24: REISSIG: Integralmelioration von Geestrandmooren, dargestellt am Beispiel der Flurbereinigung Harkebrügge, Krs. Cloppenburg. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.
- Heft 25: HAHN: Bewertungsgrundsätze und Schätzungsmethoden in der Flurbereinigung und deren Folgemaßnahmen. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.
- Heft 26: KERSTING: Die Anwendung der Luftbildmessung in der Flurbereinigung. Kleins Druck- und Verlagsanstalt, Lengerich (Westf.). Z. Z. vergriffen.
- Heft 27: JANETZKOWSKI: Auswirkungen der Flurbereinigung und Wirtschaftsberatung in der Gemeinde Schafheim. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. Z. Z. vergriffen.
- Heft 28: RÖHM: Agrarplanung als Grundlage der Flurbereinigung und anderer landwirtschaftlicher Strukturverbesserungen in städtisch-industriellen Ballungsräumen. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. DM 14,—.
- Heft 29: OPPERMANN: Wirtschaftliche Auswirkungen von Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur im Rahmen der Flurbereinigung nach Untersuchungen in acht Dörfern (Weiterführung des Heftes 15). Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. DM 4,—.
- Heft 30: HAHN: Die Flurbereinigung von Waldflächen. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. DM 4,—.
- Heft 31: ROHMER/STEINMETZ: Bodenerhaltung in der Flurbereinigung. Kleins Druck- und Verlagsanstalt, Lengerich (Westf.). DM 5,—.
- Heft 32: SEUSTER: Anforderungen des landwirtschaftlichen Betriebes an die Anlage und den Ausbau des Wirtschaftswegenetzes. Kleins Druck- und Verlagsanstalt, Lengerich (Westf.). DM 6,—.
- Heft 33: MEIMBERG/RING/SCHÜNKE/RÜHMANN/WAMSER: Die wirtschaftlichen Grenzen der mechanisierten Bodennutzung am Hang und ihre Bedeutung für eine Bewertung hängiger Grundstücke in der Flurbereinigung. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. DM 5,—.
- Heft 34: HAHN: Die Schätzungsmethoden der Flurbereinigung in den deutschen Ländern und im benachbarten Ausland. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. DM 3,50.
- Heft 35: DENKS u. a.: Die Entwicklung der Vorplanung in der Praxis der Flurbereinigung. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. DM 4,50.
- Heft 36: FEUERSTEIN: Untersuchungen über Gemeinschaftsobjektanlagen in Baden-Württemberg. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. DM 9,—.
- Heft 37: KLEMPERT: Die Wirtschaftswege. Beiträge über ihre Anlage und Befestigung. Kleins Druck- und Verlagsanstalt, Lengerich (Westf.). DM 10,—.
- Heft 38: VIESER: Aufgaben der Flurbereinigung bei der Neuordnung des ländlichen Raumes. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. DM 3,—.
- Heft 39: GUMMERT/WERSCHNITZKY: Wirtschaftliche Auswirkungen von Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. DM 10,—.
- Heft 40: NIESMANN: Untersuchungen über Bodenerosion und Bodenerhaltung in Verbindung mit Flurbereinigung. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. DM 8,—.
- Heft 41: DRECHSEL: Die Flurbereinigung im Raum Nürnberg-Fürth. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart. DM 5,—.