

Schriftenreihe für Flurbereinigung des Bundesministers für Ernährung,  
Landwirtschaft und Forsten  
in Bonn

Sonderheft

**Flurbereinigung und Dorferneuerung**  
dargestellt  
an der Beispieldorferneuerung Stebbach  
im Realteilungsgebiet Südwestdeutschlands

Dr.-Ing. Wolfgang Kohler

Karlsruhe 1971

Schriftenreihe für Flurbereinigung des Bundesministers für Ernährung,  
Landwirtschaft und Forsten  
in Bonn  
Sonderheft

Schriftleitung:  
Ministerialrat Herbert Schicke  
beim Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten



# Flurbereinigung und Dorferneuerung

dargestellt

an der Beispieldorferneuerung Stebbach  
im Realteilungsgebiet Südwestdeutschlands

Dr.-Ing. Wolfgang Kohler

Karlsruhe 1971

Dissertation, genehmigt von der Fakultät für Bauingenieur- und  
Vermessungswesen der Universität (TH) Karlsruhe

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

## Geleitwort

Darstellungen beispielhafter Flurbereinigungsmaßnahmen werden seit langem in Sonderheften der Schriftenreihe für Flurbereinigung veröffentlicht. Auf diese Weise sollen vor allem die Verwaltungen für Flurbereinigung immer wieder Anregungen für ihre praktische Arbeit erhalten.

Als Beispielsmaßnahme darf auch die Dorferneuerung Stebbach verstanden werden. Hier hat ein Bürgermeister — ehemals übrigens Angehöriger der Verwaltung für Flurbereinigung Baden-Württemberg — die Möglichkeiten der Flurbereinigung für die Erneuerung und Entwicklung unserer ländlichen Gemeinden gesehen und genutzt. Natürlich waren seine Tatkraft, seine Aufgeschlossenheit, seine Weitsicht und sein kommunales Pflichtbewußtsein erfolgreich. Dieser persönliche Erfolg wäre jedoch nach seiner eigenen Erkenntnis ohne die Hilfe der Flurbereinigung nicht möglich gewesen.

Die ländlichen Gemeinden benötigen zur Verbesserung ihrer Infrastruktur die Flurbereinigung. Die Verbesserung der Lebensverhältnisse auf dem Lande ist heute wichtiger denn je. In der vorliegenden Arbeit wird hierauf deshalb zu Recht ausdrücklich hingewiesen. Das kürzlich verabschiedete Städtebauförderungsgesetz, das gerade auch in Verbindung mit Maßnahmen der Flurbereinigung Städten und Dörfern dienen will, bietet dazu im übrigen einen aktuellen Anlaß.

Bonn, im Mai 1972

Dr. Friedrich Quadflieg  
Regierungsdirektor  
im Bundesministerium  
für Ernährung, Landwirtschaft  
und Forsten



# Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung .....	7
2. Rechtliche Grundlagen für die Tätigkeit der Flurbereinigungs- behörde im Bereich der städtebaulichen Entwicklung .....	8
3. Überblick über die bisherige bauliche Entwicklung im Rahmen von Flurbereinigungsmaßnahmen in Baden-Württemberg .....	15
3.1. Bauliche Entwicklung bei früheren bodenordnenden Maß- nahmen .....	15
3.2. Städtebauliche Einzelmaßnahmen im Rahmen von Flurbere- inigerungsverfahren .....	21
4. Die Dorferneuerung als integrale Aufgabe der Umstrukturierung des ländlichen Raumes .....	24
4.1. Bedeutung und Umfang der Dorferneuerung .....	24
4.2. Die Dorferneuerung in ihrer Beziehung zur Raumordnung .....	29
4.3. Die Dorferneuerung als Aufgabe der Koordinierung .....	31
5. Die Beispieldorferneuerung Stebbach, Landkreis Sinsheim .....	35
5.1. Erfassung und Bewertung der Struktur des Dorfes und Pla- nungen zu seiner Erneuerung .....	35
5.1.1. Beschaffung von Zustandsunterlagen als Grundlage der Durchführungsplanungen .....	35
5.1.2. Aufstellung von Bauleitplänen und Planung des neuen Ortskerns .....	46
5.1.3. Technische Fachplanungen im Zusammenhang mit der Dorferneuerung .....	53
5.1.4. Planungen über die Neugestaltung des Flurbereinigungs- gebietes .....	57
5.2. Bodenordnerische Vorbereitung der Neugestaltung durch Maßnahmen von Bauleitplanung und Flurbereinigung ....	60
5.2.1. Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung .....	60
5.2.2. Ermittlung der Boden- und Gebäudewerte der zu erwer- benden Grundstücke .....	63
5.2.3. Erwerb der für Erneuerungsmaßnahmen benötigten Flächen .....	75
5.2.4. Bereitstellung von Land in der Flurbereinigung .....	85

	Seite
5.3. Die Errichtung neuer Wohn- und landwirtschaftlicher Betriebsgebäude als Voraussetzung für die Durchführung des Erneuerungsplanes .....	86
5.3.1. Die Verlegung landwirtschaftlicher Betriebe in die freie Feldmark (Aussiedlung) .....	86
5.3.2. Der Bau von Ersatzwohnungen in Ausführung des Bebauungsplanes .....	91
5.4. Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen im Bereich des Ortskerns .....	94
5.4.1. Beseitigung und Weiterverwendung der Gebäude von erworbenen Grundstücken .....	94
5.4.2. Neuordnung der Grundstücke nach der vorgesehenen Zweckbestimmung in der Flurbereinigung .....	96
5.4.3. Bauliche Maßnahmen in Altgehöften (Althofsanierung) ....	102
5.4.4. Weiterführung der Erneuerungsmaßnahmen durch die Gemeinde nach Beendigung der Flurbereinigung .....	104
5.5. Kosten und Finanzierung der Maßnahmen zur Dorferneuerung .....	106
5.5.1. Bestandsaufnahme, städtebauliche und technische Planungen	106
5.5.2. Erwerb und Freilegung des Grund und Bodens .....	108
5.5.3. Neu- und Umbau von Wohn- und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden .....	113
5.5.4. Kommunale Maßnahmen der Erschließung und Bodenordnung und Herstellung der Gemeinbedarfsanlagen .....	116
<b>6. Kritische Auswertung der Ergebnisse .....</b>	<b>119</b>
Abkürzungsverzeichnis .....	145
Literaturverzeichnis .....	147
Kartenverzeichnis .....	158
Anlagen	

# 1. Einleitung

In den letzten Jahren hat sich sowohl in Fachkreisen als auch im politischen Bereich in zunehmendem Maße die Erkenntnis durchgesetzt, daß die Verbesserung der Agrarstruktur allein noch keine wirtschaftlich und gesellschaftlich optimale Entwicklung der Lebensverhältnisse im ländlichen Raum herbeigeführt. Erst eine umfassende Umgestaltung vieler Gemeinden mit dem Ziel der Förderung einer gesunden wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Struktur vermag hier Abhilfe zu schaffen. Dabei steht vielerorts, besonders aber in den Haufendörfern der Realteilungsgebiete, die Anpassung der Bausubstanz an die heutige Entwicklung im Mittelpunkt der Erneuerungsmaßnahmen.

Wegen der engen Verflechtung des Dorfes mit seiner Flur ist im Regelfall die gleichzeitige Neugestaltung aller Teilbereiche zweckmäßig. Dies hat zur Verbindung der in Ortslage und Feldmark erforderlichen Strukturmaßnahmen, somit zum engen sachlichen und zeitlichen Zusammenwirken der an dieser Aufgabe in erster Linie beteiligten Institutionen Flurbereinigung und Bauleitplanung geführt.

Im vergangenen Jahrzehnt sind in mehreren Ländern der Bundesrepublik umfassende Dorferneuerungen als Beispielsverfahren begonnen worden. Von den in Baden-Württemberg eingeleiteten Dorferneuerungen wird das weitgehend durchgeführte Verfahren Stebbach in der Rückschau kritisch betrachtet. Die vorliegende Untersuchung schließt Fragestellungen aus vielen Fachgebieten ein. Daher muß öfters eine Beschränkung auf wesentliche Fragen erfolgen.

Wegen der Koppelung der Neuordnungsmaßnahmen in Dorf und Flur geht die Arbeit besonders auf die Gestaltungsmöglichkeiten der Flurbereinigungsbehörde bei der Erneuerung der ländlichen Gemeinden ein. Die Untersuchung befaßt sich deshalb einleitend mit den der Flurbereinigungsbehörde hierfür zur Verfügung stehenden rechtlichen Handhaben und gibt einen geschichtlichen Überblick über das Zusammenwirken von ländlicher Bodenordnung und baulicher Entwicklung im Land Baden-Württemberg. Anschließend wird die Bedeutung der Dorferneuerung aufgezeigt und ihre Einordnung in die Raumordnung sowie die Erfordernis ihrer Abstimmung mit raumbedeutsamen Planungen dargestellt.

Der dem Umfang nach größte Teil der Arbeit befaßt sich mit den Planungen und Maßnahmen der Beispieldorferneuerung Stebbach einschließlich der Kosten und ihrer Finanzierung.

Der abschließende Hauptteil bringt eine kritische Auswertung der Ergebnisse, wobei vor allem verfahrenstechnische, finanzielle und rechtliche Folgerungen aus dem untersuchten Verfahren im Hinblick auf zukünftige Dorferneuerungen gezogen werden.

## 2. Rechtliche Grundlagen für die Tätigkeit der Flurbereinigungsbehörde im Bereich der städtebaulichen Entwicklung

Die im Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland und in der Verfassung des Landes Baden-Württemberg garantierten Grundrechte, besonders der Schutz der Menschenwürde, die freie Entfaltung der Persönlichkeit, die Freizügigkeit, die Freiheit der Berufswahl und das Recht auf die Heimat bedürfen heute einer erweiterten Auslegung. Zum Schutz gegenüber unzulässigen Eingriffen in diese Menschenrechte tritt verstärkt die Verpflichtung des Staates, in Gebieten, in denen die Grundlagen des Lebens in Gefahr geraten sind, die notwendigen Planungen und Investitionen durchzuführen, „um die Freiheit der Person in unserer Zeit noch zu gewährleisten“ (25, 421)\*.

In beiden Verfassungen ist der soziale Ausgleich pragmatisch festgelegt. Dieser verfassungsrechtliche Auftrag ist als Bestandteil unseres gesellschaftspolitischen Leitbildes bei der Anwendung der in den Fachgesetzen enthaltenen generellen Ziele bzw. der Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe zu beachten.

Aufgrund der erforderlichen Abstimmung jeder raumbedeutsamen Fachplanung mit der überfachlichen Gesamtplanung in ihren einzelnen, durch die räumliche Reichweite gekennzeichneten Stufen (Landesplanung, Regionalplanung, Bauleitplanung) enthalten die das Raumordnungsrecht regelnden Gesetze materielle und verfahrensrechtliche Vorschriften zur Regelung des Verhältnisses beider Planungsarten.

Durch Erlaß des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 8. 4. 1965 (BGBl. I S. 306) hat der Gesetzgeber der Forderung nach „Einheitlichkeit der Lebensverhältnisse“ (Art. 72 Abs. 2 Ziff. 3 GG) dadurch entsprochen, daß mit den darin enthaltenen materiellen Raumordnungsgrundsätzen erstmals materielle Zielsätze der Raumordnung gesetzlich festgelegt wurden. Sie stellen eine bedeutsame rechtliche Handhabe für die Raumplanung dar. Im Hinblick auf die Neuordnung des ländlichen Raumes ist vor allem § 2 Abs. 1 Nr. 5 ROG von Bedeutung.

Bei allen raumrelevanten Planungen haben auch die Landesbehörden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu beachten (§ 5 Abs. 4 i. V. mit § 4 Abs. 5 ROG). Auf die Verpflichtung zur Koordinierung der Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und der Bauleitplanung wird dabei ausdrücklich hingewiesen.

---

\* Die erste Zahl gibt die Veröffentlichung nach dem Literaturverzeichnis, die Zahl nach dem Komma die Seite der entsprechenden Veröffentlichung an.

Im Gegensatz zum Raumordnungsgesetz enthalten die Landesplanungsgesetze nur wenige materielle Bestimmungen zur Planung selbst; sie sind hauptsächlich Organisationsgesetze. Nur in seinem Paragraphen 1 behandelt so das Landesplanungsgesetz (LaPlaG) für Baden-Württemberg vom 19. 12. 1962 (Ges.Bl. 1963 S. 1) „Gegenstand und Aufgabe der Landesplanung“. § 1 Abs. 1 LaPlaG fordert dabei die Einhaltung eines der Menschenrechte, wie es schon durch das Grundgesetz garantiert ist.

Viele Forderungen und Zielsetzungen der die Raumordnungstätigkeit regelnden Gesetze sind unbestimmte Rechtsbegriffe. Erst ihre Elastizität jedoch läßt eine dauernde Anpassung an die sich verändernden Verhältnisse der Praxis zu (40), (55, 1).

Die Landesplanung kann nicht unmittelbar auf die Verwirklichung der von ihr erarbeiteten Ziele einwirken. Grundlagen für die Durchführung raumrelevanter Maßnahmen sind die Bauleitplanung und die Planungen der Fachbehörden. Gleichwohl kommt den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung neben der Konkretisierung der Zielsetzung in Entwicklungsplänen große Bedeutung zu im Hinblick auf eine fortschrittliche Anwendung und Auslegung von allgemein gehaltenen Vorschriften in raumbedeutsamen Gesetzen.

Das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341), dessen Zweck auf die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung in Stadt und Land gerichtet ist, hat die Aufstellung und Sicherung der Bauleitplanung der Gemeinde als Selbstverwaltungsaufgabe übertragen.

Konstruktive Gesamtlösungen für eine umfassende Neuordnung im ländlichen Raum lassen sich im Regelfall nur bei gleichzeitiger Ordnung der kommunalen, der agrarischen, der wirtschaftlichen, der kulturellen und der soziologischen Belange erreichen. Daher enthält das Bundesbaugesetz auch eine Reihe verfahrensrechtlicher Vorschriften, die das Verhältnis zwischen gemeindlicher Bauleitplanung und der Flurbereinigung regeln. Auch Fragen der materiellen Koordination werden in einigen seiner Bestimmungen angesprochen.

Die Zusammenarbeit beider Institutionen wird vor allem durch § 2 Abs. 5 BBauG bestimmt. Danach ist die Flurbereinigungsbehörde als Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beteiligen. Diese Beteiligung ist bedeutsam bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen (§ 1 Abs. 5 BBauG), für deren Abgrenzung gegenüber anderen Nutzungsarten besonders eine vorliegende agrarstrukturelle Rahmen- oder Vorplanung zu berücksichtigen ist. Die Flurbereinigungsbehörde wird die Interessen landwirtschaftlicher Betriebe wahrzunehmen haben vor allem hinsichtlich einer etwaigen Veränderung in der Zuordnung von Hof- und Wirtschaftsflächen und zur Erhaltung oder Herbeiführung wirtschaftlicher Grundstücksformen. Auch die vorgesehene Wegeführung in Bauerweiterungsgebieten kann von Ein-

fluß auf die Wirtschaftsbetriebe sein. Eine aus der Aufstellung von Bauleitplänen sich ergebende Neuabgrenzung von Ortslage und Feldmark wird auf eine etwaige spätere Flurbereinigung einwirken.

Auf die Bedeutung einer möglichst frühzeitigen Zuziehung der Flurbereinigungsbehörde bei der Aufstellung von Bauleitplänen wurde im Schrifttum mehrfach hingewiesen (109, 14), (78, 396).

Der in Baden-Württemberg ergangene Erlaß des Innenministeriums über die Aufstellung von Bauleitplänen nach dem Bundesbaugesetz (Bauleitplänen) vom 11. 11. 1963 (GABl. S. 665) weist darauf hin, daß der Vorschrift des § 2 Abs. 5 BBauG nicht dadurch Genüge getan wird, daß die zu Beteiligten gemäß § 2 Abs. 6 BBauG von der Auslegung des Entwurfs des Bauleitplans benachrichtigt werden. Erhöht wird diese Bedeutung der Beteiligung an der Bauleitplanung durch die nach § 7 BBauG entstehende Anpassungspflicht.

Neben § 1 Abs. 5 und § 35 Abs. 3 BBauG ergibt sich für den Träger der Bauleitplanung auch aus § 1 Abs. 3 BBauG die Verpflichtung zur Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft, da diese in den Zielen der Raumordnung und Landesplanung mit aufgeführt sind.

Zur Abstimmung von Flurbereinigung und Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz sind in den Ländern gemeinsame Erlasse der für beide Bereiche zuständigen obersten Landesbehörden ergangen (83, 27). Der baden-württembergische Gemeinsame Runderlaß des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Weinbau und Forsten und des Innenministeriums über das Zusammenwirken von Flurbereinigung und Bauleitplanung vom 19. 12. 1963 (GABl. 1964 S. 16) ermächtigt auf Antrag der Gemeinde die Flurbereinigungsämter, für ländliche Gemeinden mit geringer Bautätigkeit den Entwurf des Flächennutzungsplanes auszuarbeiten. Die Entwicklung dieses Planes aus dem Wege- und Gewässerplan bietet die Möglichkeit, eine optimale Abstimmung zwischen Flurbereinigung und Bauleitplanung zu erreichen. Dabei können die der Koordinierung dienenden Termine gemäß § 2 Abs. 4 und 5 BBauG mit denen nach § 38 und § 41 Abs. 2 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) vom 14. 7. 1953 (BGBl. I S. 591) verbunden werden.

Nach dem entsprechenden hessischen Erlaß vom 18. 6. 1962 (Staatsanz. S. 867) können kreisangehörige Gemeinden, in denen keine starke bauliche Entwicklung stattfindet, die Flurbereinigungsbehörde auch mit der Entwicklung des Bebauungsplanes aus der Zuteilungskarte der Flurbereinigung beauftragen. Die Gemeinden haben hiervon weitgehend Gebrauch gemacht (83, 31). Dies zeigt, daß kleine ländliche Gemeinden mit nur geringer Bautätigkeit von der Ermächtigung des § 2 Abs. 3 BBauG auch hinsichtlich der Ausarbeitung des verbindlichen Bauleitplanes durch die Flurbereinigungsbehörden vermehrt Gebrauch machen sollten.

Das Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden — Städtebauförderungsgesetz — (StBauFG)\* vom 27. 7. 1971 (BGBl. I S. 1125) mißt für den ländlichen Raum der Koordination von Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung mit den agrarstrukturellen Neuordnungsmaßnahmen besondere Bedeutung zu.

Die in § 66 Abs. 4 StBauFG vorgesehene Möglichkeit, auf Antrag der Gemeinde die Befugnisse zur Umlegung ganz oder teilweise auf die Flurbereinigungsbehörde zu übertragen, stellt dieser ein wichtiges Rechtsinstrumentarium zur Verfügung. Dies bedeutet eine zweckmäßige Ergänzung des mit der Aufstellung der Bauleitplanung der Flurbereinigungsbehörde übertragenen Aufgabenbereiches.

Die Anpassungsfähigkeit des Baulandumlegungsverfahrens ermöglicht eine zeit- und abwicklungsgerechte Einfügung in die Flurbereinigung; durch die zeitliche Verbindung beider Maßnahmen kann vor allem der Ersatz von Baugrundstücken durch andere Nutzflächen für landwirtschaftliche Betriebe zweckmäßig durchgeführt werden (34), (114).

Durch die weiteren Bestimmungen der §§ 64—69 StBauFG werden teilweise schon im Bundesbaugesetz enthaltene Vorschriften zur Abstimmung von agrarstrukturellen Maßnahmen, namentlich der Flurbereinigung, und der Bauleitplanung für den Bereich der Sanierung übernommen; während sie dort jedoch allgemein gehalten bzw. als Soll-Bestimmungen formuliert werden, sind sie im Städtebauförderungsgesetz in Form konkreter, bindender Vorschriften enthalten.

§ 70 StBauFG schließlich eröffnet für künftige Dorferneuerungen die bedeutsame Möglichkeit, für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde eine Flurbereinigung nach § 87 FlurbG zu beantragen, wenn für eine Sanierungsmaßnahme land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke in Anspruch genommen werden und die übrigen Voraussetzungen des § 87 FlurbG gegeben sind.

Mit dem Erlaß dieses Gesetzes wurde somit die bisher aus Bestimmungen des Flurbereinigungsgesetzes hergeleitete Begründung für das Tätigwerden der Flurbereinigungsbehörden auf dem Gebiet der städtebaulichen Entwicklung auf eine breitere und ausdrückliche Rechtsgrundlage gestellt.

Das Landwirtschaftsgesetz vom 5. 9. 1955 (BGBl. I S. 565) stellt in § 1 generelle Ziele für die Förderung der Landwirtschaft auf. Durch die Verbesserung der strukturellen Verhältnisse der Wirtschaftsbetriebe „soll gleichzeitig die soziale Lage der in der Landwirtschaft tätigen Menschen an die vergleichbarer Berufsgruppen angeglichen werden“. Durch die in

---

\* Die vorliegende Untersuchung entstand bevor das Städtebauförderungsgesetz ergangen war. Sie ist deshalb auf die damalige rechtliche Situation ausgerichtet. Erst nachträglich — kurz vor Drucklegung der Dissertation — wurden die Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes eingefügt.

diesem Gesetz rahmenartig abgesteckten Zielsetzungen wird ein umfassender Auftrag zur Neuordnung des ländlichen Raumes erteilt.

Durch ihre Mitwirkung bei der Lösung der im ländlichen Raum anstehenden Aufgaben, nicht zuletzt bei der Ortsplanung und in neuester Zeit bei der Dorferneuerung, hat sich die Flurbereinigung von einer ursprünglich rein landwirtschaftlichen zu einer Maßnahme der integralen Neuordnung des ländlichen Raumes entwickelt.

Aufgrund des Flurbereinigungsgesetzes hat neben den Gemeinden im ländlichen Raum auch die Flurbereinigungsbehörde ortsplanerische Aufgaben zu erfüllen. Das erfordert die Einbeziehung einzelner oder aller bebauten und zur Bebauung geeigneten oder vorgesehenen Grundstücke der Gemeinde.

Das Gemeindegebiet umfaßt alle zur Gemeinde gehörenden Grundstücke, d. h. die Flur und die Ortschaft. Daher schließt das Flurbereinigungsgebiet gemäß § 7 Abs. 2 FlurbG regelmäßig die Ortslage ein, wenn sie nicht durch den Flurbereinigungsbeschluß ausdrücklich ausgeschlossen wird. Die grundsätzliche Einbeziehung der Ortslagen in das Flurbereinigungsgebiet ergibt sich außerdem aus § 37 Abs. 2 FlurbG. Der darin ausgesprochene Auftrag zur Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes bezieht sich auf Maßnahmen in beiden Gebietsteilen.

Die zur Erledigung der Aufgabe, die der Flurbereinigungsbehörde nach § 1 gestellt ist, für erforderlich und zulässig gehaltenen Maßnahmen sind in § 37 Abs. 1 FlurbG näher bezeichnet. Hieraus ergibt sich die Ermächtigung für das Tätigwerden der Flurbereinigungsbehörde im Bereich der baulichen Entwicklung. Umfang und Grenzen dafür sind durch die Bestimmung gegeben, „alle sonstigen Maßnahmen zu treffen, durch welche die Grundlagen der Wirtschaftsbetriebe verbessert werden, der Arbeitsaufwand vermindert und die Bewirtschaftung erleichtert wird“. Damit ist als Kriterium für die Zulässigkeit von Maßnahmen im Ortsbereich durch die Flurbereinigungsbehörde die Verbesserung der strukturellen Verhältnisse der Wirtschaftsbetriebe (im einzelnen wie in ihrer Gesamtheit) gesetzt.

Eine Einschränkung erfährt die Gestaltungsbefugnis der Flurbereinigungsbehörde durch § 45 FlurbG. Im Hinblick auf Maßnahmen der baulichen Entwicklung kommen von den in Absatz 1 dieses Paragraphen bezeichneten Grundstücken vor allem die Hof- und Gebäudeflächen in Betracht. Ihre Verlegung oder die Zuweisung an einen anderen Beteiligten kann nur erfolgen, wenn der Zweck der Flurbereinigung in anderer Weise nicht erreicht werden kann. Bei Wohngebäuden ist darüber hinaus die Zustimmung der Eigentümer erforderlich.

Weitere Maßnahmen, die bauliche Entwicklungen beeinflussen oder Folgen städtebaulicher Art auslösen können, sind durch die §§ 39 und 40 FlurbG begründet.

Nach der heute allgemein vertretenen Auffassung ist die Durchführung von Maßnahmen, die sich auf die Ortsplanung und die bauliche Entwicklung beziehen, durch die Flurbereinigungsbehörde immer dann möglich, wenn dadurch die Grundlagen der Wirtschaftsbetriebe verbessert oder sonstige Interessen der Landwirtschaft wahrgenommen werden (83, 26), (107, 222).

Die durch das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Gefälle zwischen Stadt und Land hervorgerufene Abwanderung vom Land, die zur Entleerung strukturschwacher ländlicher Gebiete und zu einer ungünstigen Bevölkerungsverteilung führt, kann nur durch den Ausbau einer tragfähigen Infrastruktur aufgefangen werden. Ohne durchgreifende Verbesserung der Lebensverhältnisse in diesen Räumen, die besonders in den Haufendörfern der Realteilungsgebiete die Wohnverhältnisse auch des nichtlandwirtschaftlichen Bevölkerungsteils einschließen muß, läßt sich eine ausreichende Bevölkerungsdichte nicht erreichen; diese ist aber Voraussetzung für die Schaffung einer angemessenen infrastrukturellen Ausstattung (96, 21).

In Erkenntnis dieser Zusammenhänge wurde das Leitbild für die Entwicklung der Landwirtschaft, „die Schaffung von lebensfähigen landwirtschaftlichen Betrieben mit einem ausreichenden Einkommen“, erweitert um die Forderung nach „Schaffung von wertgleichen Lebensverhältnissen im ländlichen Raum auf der Basis der in der Verfassung verbürgten Grundrechte (Die Würde des Menschen ist unantastbar — jeder hat das Recht auf die freie Entfaltung seiner Persönlichkeit — das Eigentum wird gewährleistet)“ (49, 9).

Damit deutet sich eine Wandlung der Zielvorstellungen an. Während bisher die Agrarstrukturverbesserung ausschließlich auf dem Weg über die unmittelbare Verbesserung der Grundlagen der Wirtschaftsbetriebe das Wohl der in der Landwirtschaft Tätigen zum Ziel hatte, wird nunmehr die gesamte ländliche Bevölkerung in das Leitbild einbezogen.

Ohne Verbesserung der Lebensverhältnisse im ländlichen Raum würde schließlich die Funktionsfähigkeit der Landwirtschaft in Frage gestellt sein. Deshalb müssen angesichts der oben dargelegten Zusammenhänge die auf nicht landwirtschaftliche Gebäudegrundstücke abgestellten Maßnahmen, wie sie besonders in Dorfsanierungen erforderlich werden, als Maßnahmen im Sinn von § 37 Abs. 1 FlurbG angesehen werden, da sie letztlich die Grundlagen der Wirtschaftsbetriebe verbessern, deren Erhaltung auf weite Sicht sogar erst sichern helfen.

Damit erhält die Flurbereinigungsbehörde nicht nur die Ermächtigung, sondern geradezu den fachlichen Auftrag, in einer den gewandelten Verhältnissen angepaßten fortschrittlichen Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Maßnahmen durchzuführen. Diese werden über die bisher schon durchgeführten Maßnahmen hinaus vor allem in

der Herbeiführung von Landabfindungsverzichten nach § 52 FlurbG für Baugrundstücke in der Ortslage bestehen müssen. Durch den — auf dem Prinzip der Freiwilligkeit beruhenden — Erwerb solcher für Sanierungsmaßnahmen benötigten Flächen entfällt die durch § 45 FlurbG gegebene Einschränkung bei der späteren funktionalen und rechtlichen Veränderung dieser Grundstücke.

Die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen in Verbindung mit der Flurbereinigung liegt nicht zuletzt im Interesse des gezielten Einsatzes der öffentlichen Mittel und dient der Vermeidung von Fehlinvestitionen. Die — bei Dorferneuerungen in jüngster Zeit erfolgte — Mitfinanzierung solcher an sich nichtlandwirtschaftlicher, durch ihre Zielsetzung jedoch auf die gleichzeitige Förderung der Landwirtschaft ausgerichteter Maßnahmen aus Mitteln der Landwirtschaftsverwaltung zeigt, daß auch bei der Finanzierung schon entsprechend verfahren wird.

Die von Osthoff (83, 48) vorgeschlagene Änderung des Flurbereinigungsgesetzes zur Erweiterung der Gestaltungsbefugnis der Flurbereinigungsbehörde würde bei einer entsprechenden Gesetzesnovellierung die angeführte Motivation entbehrlich machen und damit zur Rechtssicherheit beitragen.

### 3. Überblick über die bisherige bauliche Entwicklung im Rahmen von Flurbereinigungsmaßnahmen in Baden-Württemberg

#### 3.1. Bauliche Entwicklung bei früheren bodenordnenden Maßnahmen

Die um die Mitte des 16. Jahrhunderts vom damaligen Hochstift Kempten ausgehenden Vereinödungen, die zu den frühesten ländlichen Neuordnungsmaßnahmen in Europa zählen, hatten nach dem Dreißigjährigen Krieg auf die benachbarten Gebiete Oberschwabens übergegriffen und bildeten die ersten Anfänge der Bereinigungstätigkeit im heutigen Landesteil Württemberg (30, 62).

Bei einem großen Teil der bis Anfang des 19. Jahrhunderts durchgeführten Vereinödungen — deren Gesamtzahl nahezu 900 betrug (77, 14) — war die als Ausbau bezeichnete Verlegung vieler, in Einzelfällen sogar aller Hofstellen aus der Ortschaft in die Feldflur auf vollarrondierte Flächen die Hauptmaßnahme der Neuregelung. Fischer (26, 17) nimmt an, daß im württembergischen Teil des Allgäus die meisten Vereinödungen mit Aussiedlungen verbunden waren. Dabei erfolgte die Zuziehung der Gebäude und der Hoflagen zum Verfahren nur im Fall des Ausbaues (79, 39).

Huttenlocher (50, 136) weist aus siedlungsgeographischer Sicht darauf hin, daß der Ausbau im Normalfall nur in den Moränengebieten mit ihrem unruhigen Gelände (so östlich der Schussen und nördlich des Überlinger Sees) durchgeführt wurde. In der Bodengestaltung sehen auch Nau-rath und Rauhut (79, 37) mit einem Grund für die Vereinödung als Siedlungsform.

Die Vereinödungsbewegung war durch den Übergang von der Getreide-zur Grünlandwirtschaft begünstigt worden. Für die im Allgäu vorherrschende Viehwirtschaft brachte der hauptsächlich aus betriebswirtschaftlichen Gründen durchgeführte Ausbau in Verbindung mit der Einplan-abfindung durch die Geschlossenheit der geschaffenen Einzelhöfe große Vorteile.

Die Dorfauflockerung oder -auflösung durch Ausbau wurde dadurch erleichtert, daß die Kosten für den Abbruch und Wiederaufbau der damaligen Holzhäuser verhältnismäßig gering waren; im allgemeinen mußten sie von den im Dorf verbleibenden Bewohnern aufgebracht werden. Die auf gemauertem Sockel ruhenden Blockhäuser wurden von der Gesamtheit der Beteiligten abgebrochen und auf dem arrondierten Grundbesitz wieder oder neu aufgebaut (77, 16), (113, 2).

Auf eine weitere, wenn auch in Ausbreitung und Umfang wohl sehr begrenzte bauliche Maßnahme im Gefolge von Feldverbesserungen weist Stammer hin (104, 42). Danach wurden in Baden in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts in fast allen Gemarkungen der Amtsbezirke Überlingen und Pfullendorf Vereinödungen durchgeführt. Hierbei wurden teilweise Wohnhäuser von Söldnern, die eine Landzuteilung erhielten, auf dem neuen vergrößerten, meistens in entlegenen Gewannen zugeteilten Grundbesitz errichtet.

Die im 19. und beginnenden 20. Jahrhundert durchgeführten Feldbereinigungsverfahren, deren gesetzliche Grundlagen in Baden die Gesetze von 1856, 1886 und 1931, in Württemberg die Gesetze von 1862, 1886 und 1934 mit ihren jeweiligen Durchführungsverordnungen waren, beschränkten sich im allgemeinen auf eine Neuordnung des Wege- und Gewässernetzes und eine Verbesserung der Feldeinteilung. Nur selten erfolgte dabei eine weitgehende Zusammenlegung, eine Aussiedlung überhaupt nicht (99), (84), (45). Die Ortschaften waren — dies trifft auch noch auf die bis zum zweiten Weltkrieg durchgeführten Umlegungen zu — regelmäßig aus dem Verfahren ausgeschlossen (83, 15).

Obwohl mit der Feldbereinigungstätigkeit keine Verlegung von Gehöften und keine sonstigen baulichen Maßnahmen in der Ortslage verbunden waren, hat sie doch oftmals die bauliche Entwicklung in den Ortsrandgebieten beeinflusst. Durch das Hinauswachsen der Dörfer in die bereinigte Feldmark wurde nicht selten das bestehende Feldwegenetz sowie die landwirtschaftliche Flureinteilung als Grundlage für die Bebauung unverändert übernommen. Wengleich die Grundstückseinteilung im Hinblick auf landwirtschaftliche Erfordernisse erfolgt war, so waren Grundstückszuschnitt und -größe und Wegführung doch wesentlich zweckmäßiger als bei der ungeordneten Bebauung der in alter Flußverfassung verbliebenen Ortsrandgewanne nicht feldbereinigter Gemarkungen.

Ofters wurde das Wegenetz einer Stadt- oder Ortserweiterung auf das einer Feldbereinigung bezogen, woraus sich wesentliche Vorteile ergaben (104, 79).

Das Umlegungsgesetz vom 26. 6. 1936 (Reg.Bl. I S. 518) vereinheitlichte das Umlegungsrecht im Reichsgebiet. Die auf seiner Grundlage erlassene Reichsumlegungsordnung (RUO) vom 16. 6. 1937 (RGBl. I S. 629) faßte den Begriff der Grundstücksumlegung in den §§ 1 und 42 wesentlich weiter als die bisherigen Landesgesetze. Neben der wirtschaftlichen Zusammenlegung der Grundstücke, verbunden mit der Anlage neuer Wege und Gräben und der Durchführung größerer Meliorationen, forderte sie die Neugestaltung des Umlegungsgebietes und eine Neueinteilung der Feldmark. Die Reichsumlegungsordnung verlangte, alle Maßnahmen zu

treffen, mit welchen die Grundlagen der Wirtschaftsbetriebe verbessert werden können, der Arbeitsaufwand vermindert und die Bewirtschaftung erleichtert wird. Von den hierzu vorgesehenen Maßnahmen wurde die „Auflockerung der Ortslage“ besonders genannt (§ 42 Abs. 1 RUO). Zur Erreichung dieser Ziele war die Zuziehung der Ortslagen unabhängig von der Zustimmung der Beteiligten möglich.

In Baden wurden bereits kurz vor dem zweiten Weltkrieg mehrere Aussiedlungen in Verbindung mit Umlegungen vollzogen. Bis 1939 wurden in acht Verfahren insgesamt 66 Aussiedlungshöfe auf einer Siedlungsfläche von 833 ha errichtet (6, 67).

Infolge der Kriegs- und Nachkriegsverhältnisse — es fehlte an Personal, Geräten und Geld — dauerte es nach Kriegsende einige Jahre, bis wieder Umlegungen mit Aussiedlungen durchgeführt wurden. Die ersten Maßnahmen wurden in Baden im Jahre 1950 eingeleitet. Einige dieser Verfahren sind auf ihre betriebswirtschaftlichen Auswirkungen hin eingehend untersucht worden (98). Nach der in (6, 55) gebrachten Zusammenstellung erscheint der hohe Anteil der Aussiedlungen im nordbadischen Realteilungsgebiet auffallend und zugleich charakteristisch. Von der räumlichen Verteilung der Aussiedlungsverfahren gibt eine in (98, 14) dargestellte Kartenübersicht ein anschauliches Bild.

In Württemberg wurden im Rahmen von Feldbereinigungen keine Gehöftverlegungen in die Feldmark durchgeführt. Hier begann die Aussiedlungstätigkeit erst im Zuge von Flurbereinigungsverfahren.

Die in § 42 RUO vorgesehene Ortsauflockerung sollte außer durch die Aussiedlung durch weitere Maßnahmen erreicht werden. So unterschied der Erlaß des Reichsministeriums für Ernährung und Landwirtschaft vom 28. 3. 1939 (LwRMBl. S. 413) zur Erreichung des Zieles einer Auflockerung der Ortslage zwischen

der Schaffung von Ortsausgängen mit und ohne Gehöftverlegung,  
der Bereitstellung von Bauland für einzelne Betriebsinhaber,  
der Aussiedlung.

Die Durchführung dieser Maßnahmen erforderte die Zuziehung der Ortslagen zum Umlegungsverfahren. Während bis zum zweiten Weltkrieg in allen Landesteilen Baden-Württembergs die Ortschaften noch regelmäßig von der Umlegung ausgeschlossen blieben, wurden später in Württemberg kleinere Ortslagen und Weiler zum Verfahren zugezogen, größere Ortschaften nur dann, wenn Verbesserungen vorgenommen werden konnten. In Baden wurde der Ortsetter (die Ortslage) nur dann in die Umlegung einbezogen, wenn Maßnahmen zur Dorfauflockerung durchgeführt wurden.

Es wird im folgenden auf die 1954 abgeschlossene Umlegung Haltingen (Orts- und Reblage), Kreis Lörrach näher eingegangen, da in diesem nach

## Übersichtsskizze

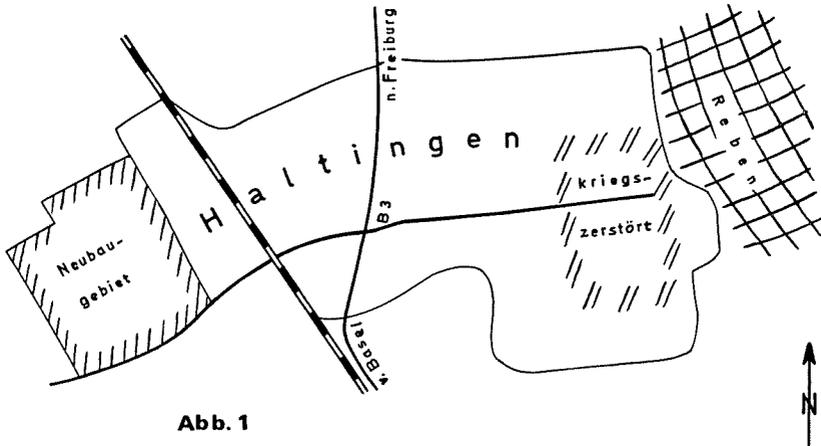


Abb. 1

der Reichsumlegungsordnung angeordneten Verfahren eine umfassende Ortslagenregulierung mit Schaffung neuer Dorfstraßen, Vergrößerung beengter Hofstellen und Bereitstellung von Baugelände durchgeführt wurde.

Das 1942 unter Einbeziehung der gesamten Gemarkung eingeleitete Verfahren Haltingen war 1951 aus arbeits- und verfahrenstechnischen Gründen auf rd. 90 ha verkleinert worden. Hiervon entfielen 21 ha auf den Ortsetter einschließlich einem Neubaugebiet westlich der Bahnlinie Freiburg—Basel (s. Abb. 1). Durch Kriegseinwirkung (Beschuß) waren 1940 im östlichen Teil des Dorfes etwa 80 Gebäude zerstört worden. In diesem Ortsteil wurden auf ehemals kleinparzellierten alten Grundstücken 17 landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe zugeteilt. Diese Ausweisung von wesentlich vergrößerten Hofstellen war dadurch ermöglicht worden, daß die Landwirte ortsnahes Land in das Verfahren eingebracht hatten und für die Nichtlandwirte ein 7,5 ha großes Baugelände erschlossen und dadurch 68 Bauplätze bereitgestellt wurden. Die im alten Ortsteil verbleibenden Landwirte erhielten in den im Anschluß an das Dorf liegenden Gewannen ihre Rebflächen, Garten- und Obstbaumgrundstücke.

Die Grundstückseinteilung und Bebauung vor und nach der Umlegung des kriegszerstörten Gebietes ist in Abb. 2 und 3 dargestellt. Dabei sind die in der Umlegung ausgewiesenen Hofstellen der landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe durch Angabe der Flurstücksnummern kenntlich gemacht.

Ortslage Haltingen  
(Ausschnitt)  
Alter Stand

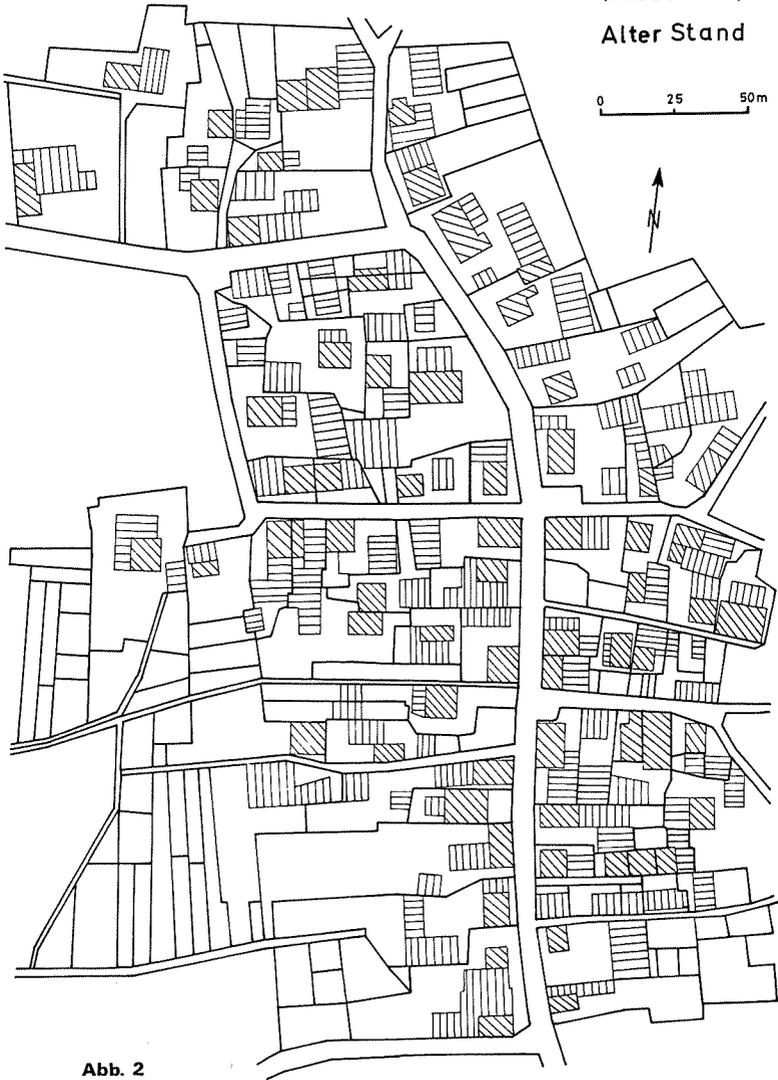


Abb. 2

# Ortslage Haltingen

(Ausschnitt)

Neuer Stand



Abb. 3

Neue Ortsstraßen und die Verbreiterung und Begradigung vorhandener brachten eine wesentliche Verbesserung in der Erschließung der Grundstücke und machten vorher bestehende Überfahrtsrechte entbehrlich. Durch Ortsrandwege wurde die Ortslage gegen die Feldmark abgegrenzt und bei vielen landwirtschaftlichen Betrieben eine zweite Hofausfahrt ermöglicht.

Obwohl die Maßnahmen in der Ortslage überwiegend der Landwirtschaft dienten, wurde dadurch zugleich die städtebauliche Situation des Dorfes in seiner Gesamtheit wesentlich verbessert.

### *3.2. Städtebauliche Einzelmaßnahmen im Rahmen von Flurbereinigungsverfahren*

Die durch die gesetzlichen Bestimmungen ermöglichte Ausrichtung der Flurbereinigungsverfahren als Integralmeliorationen der ländlichen Gemeinden hat dazu geführt, daß die bauliche Entwicklung der Dörfer in zunehmendem Maße durch in der Flurbereinigung verwirklichte oder eingeleitete Maßnahmen (mit)bestimmt wurde. Obwohl einzelne dieser Maßnahmen des öfteren nebeneinander in einem Verfahren durchgeführt wurden, sind sie doch wegen ihrer begrenzten Aufgabenstellung hinsichtlich der erforderlichen Umstrukturierung der Gemeinden als Einzelmaßnahmen zu werten. Erst die zu Beginn der 60er Jahre begonnenen Dorfenerneuerungen sind als geschlossene Maßnahmen anzusehen.

Seit der Durchführung des ersten Grünen Planes der Bundesregierung im Jahre 1956, nach dem Aussiedlungen als wesentliche Strukturverbesserungsmaßnahmen durch Darlehen und Beihilfen gefördert wurden, gewann die Aussiedlungstätigkeit zunehmend an Bedeutung und erhielt einen starken Auftrieb. Da die Flurbereinigung für die Aussiedlung infolge der Möglichkeit einer Zusammenlegung der Wirtschaftsflächen, vielfach verbunden mit einer Betriebsvergrößerung (Aufstockung), und einer zweckmäßigen Erschließung des Siedlungslandes beachtliche Vorteile mit sich bringt, werden Aussiedlungen soweit wie möglich in Verbindung mit Flurbereinigungen durchgeführt (98, 9). Daher ist eine „Aussiedlung im Flurbereinigungsverfahren“ nach Naurath „zunächst einmal eine Flurbereinigungsmaßnahme“ (77, 11).

Der prozentuale Anteil derartiger verbundener Flurbereinigungs- und Aussiedlungsverfahren hat in den letzten Jahren zugenommen. Im Durchschnitt beträgt er für die in Baden-Württemberg durchgeführten Aussiedlungen rund ein Drittel. Einen Überblick über die in den Jahren 1956 bis 1967 innerhalb einer Flurbereinigung vollzogenen 1 743 Gehöftverlegungen sowie eine Darstellung ihrer räumlichen Verteilung gibt (36, 91). Als Standort der Aussiedlungsgehöfte wird immer stärker die Feldmark bevorzugt. Damit hat sich auch der Einfluß, den die Verlegung landwirt-

schaftlicher Betriebe aus geschlossenen Siedlungen ausübt (69, 62), noch verstärkt.

Ein großer Teil der durch Aussiedlungen freigewordenen Hofstellen wurde nach der Veräußerung weiterverwendet. Soweit die Erwerber einer Althofstelle das dafür vorgesehene Erwerberdarlehen beanspruchten, wurden sie in (54, 76), (36, 126) nach Berufsbereichen erfaßt. Danach ist der Anteil am Erwerb durch außerhalb der Landwirtschaft stehende Personen in den letzten Jahren ständig gestiegen und betrug 1966 und 1967 jeweils nahezu drei Viertel. Entsprechend nahm der Anteil der hauptberuflichen Landwirte unter den Erwerbern ab. Damit wurden durch den Fortzug der bäuerlichen und den Zuzug nichtlandwirtschaftlicher Bevölkerung neben den baulichen teilweise auch die sozialökonomischen Verhältnisse in den Gemeinden verändert.

Oftmals kommen zu den betriebswirtschaftlichen Gründen, die eine Aussiedlung veranlassen, nach andere, beispielsweise solche der Verkehrsführung, hinzu. In solchen Fällen konnten die durch Gehöftverlegung freigewordenen Flächen zur Schaffung neuer Ortsausgänge und Straßendurchbrüche, gelegentlich zur Verbesserung der Führung von Wasserläufen in der Ortschaft herangezogen werden.

Die Flurbereinigung mit Aussiedlung beeinflusst so das Wege- und Straßennetz innerhalb und außerhalb des Ortes. Sie greift damit nicht nur in den Bestand des bisherigen Dorfes, sondern auch in seine zukünftige Entwicklung, vor allem hinsichtlich der Ausdehnungsmöglichkeiten für eine neue Wohnbebauung, ein. Durch die Anlage von Ortsrandwegen wurde öfters die Grundlage für eine spätere bauliche Erweiterung des Dorfes gelegt.

Die Ausweisung neuer Bauplätze in der Flurbereinigung förderte die Bautätigkeit in den Gemeinden. In den Jahren 1962 bis 1966 wurden in Baden-Württemberg jährlich rund 300 neue Bauplätze (mit einer Gesamtfläche von durchschnittlich etwa 30 ha) ausgewiesen (20, 18), (83, 24). Auch wurde im Außenbereich Land für Neusiedlungen, das über die Teilnehnergemeinschaften und Siedlungsgesellschaften aufgebracht worden war, bereitgestellt (20, 18).

Durch bauliche Maßnahmen in Altgehöften (Althofsanierung) mit der Neuerrichtung oder durchgreifenden Verbesserung von Wohn- und/oder Wirtschaftsgebäuden sollen die Hofstellen den betriebs- und arbeitswirtschaftlichen Anforderungen neuzeitlicher Betriebe angepaßt werden. Wegen der beengten Hoflagen, die vielfach keine zweckmäßige bauliche Veränderung oder Erweiterung zulassen, wegen fehlender oder ungenügender Wende- und Durchfahrtmöglichkeiten und ungünstiger Grundstücksformen läßt sich die Althofsanierung oftmals nur nach bodenordnerischen Maßnahmen im Rahmen einer Flurbereinigung (wie Hofraum-

vergrößerung, Grenzbegradigung, Anlegung von Ortsrandwegen zur feldseitigen Gehöfterschließung) durchführen. Hierbei lassen sich vor allem die Flächen bzw. Gebäude ausgesiedelter Betriebe vorteilhaft verwenden.

In den Fällen, in denen die Dorflage ganz oder teilweise in das Flurbereinigungsverfahren einbezogen werden konnte, wurden die Belange der Althofsanierung berücksichtigt, wenn und soweit dies nach den Bestimmungen des Flurbereinigungsgesetzes — besonders seines § 45 — möglich war (54, 89).

Außer Wegen und Gewässern wurden weitere gemeinschaftliche Anlagen, die sowohl dem Bedürfnis der Teilnehmer als auch in gewissem Umfang einem öffentlichen Bedürfnis entsprachen, geschaffen oder die dafür erforderlichen Flächen bereitgestellt. Hierzu zählen Gemeinschaftsgefrieranlagen, Steinbrüche, Wasserentnahmestellen zur Beregnung, Erd- und Schlammfänge in Weinbergen. An öffentlichen Anlagen ist neben dem Bau von Straßen, öffentlichen Wegen usw. im Hinblick auf die bauliche Entwicklung der Gemeinden die Errichtung von Energieversorgungsanlagen (Trafo-Stationen), Wasserhochbehältern, Abwasserbeseitigungs- und -verwertungsanlagen, Rückhaltebecken und Feuerlöschteichen von Bedeutung. Die Schaffung von baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeindebedarfs wie Schulen, Kindergärten, Schwesternstationen, Festplätzen, Schwimmbädern, Spiel- und Sportplätzen, Friedhöfen und Friedhofserweiterungen wurde durch die Bereitstellung von Land gefördert, teilweise überhaupt erst ermöglicht (20, 193), (21, 20).

Besonders in der Zeit vor und in den ersten Jahren nach Erlass des Bundesbaugesetzes gab die Durchführung von Flurbereinigungsverfahren oft einen starken Impuls auf die Bauleitplanung, vor allem in kleineren Gemeinden mit bis dahin geringer oder fehlender Bautätigkeit. Die durch die Flurbereinigung eingeleitete Festlegung der Flächennutzung führte zu einer klaren Abgrenzung der für bestimmte Funktionen vorgesehenen Flächen und damit zur Möglichkeit einer besseren Lenkung der baulichen Entwicklung.

## 4. Die Dorferneuerung als integrale Aufgabe der Umstrukturierung des ländlichen Raumes

### 4.1. Bedeutung und Umfang der Dorferneuerung

Die Dorferneuerung hat sich aus den schon seit Jahrzehnten in Flurbereinigungen durchgeführten Ortsregulierungen entwickelt. Diese stellten im Gegensatz zur heutigen Konzeption jedoch immer nur Teilmaßnahmen einer umfassenden Dorferneuerung dar und waren in erster Linie durch landwirtschaftliche Gesichtspunkte bestimmt. Diesen Bezug hat auch eine 1913 im Hinblick auf Flurbereinigungsmaßnahmen durchgeführte Erhebung, deren Auswertung versuchte, „Einblick zu vermitteln in die Bedürfnisfrage nach Ortschaftsbereinigung auf dem Lande“ (113, 27). Das Ergebnis der Untersuchung führte dazu, daß ihr Verfasser forderte, durch Gesetzesänderung eine Lösung dieser Aufgabe zu ermöglichen.

Der Gedanke der Dorferneuerung ist schon zu Beginn des zweiten Weltkrieges — damals hauptsächlich unter dem Begriff „Dorfaufrüstung“ — im Schrifttum zu finden. So ist nach Kann (61) das Ziel der angestrebten Neuordnungsgestaltung die umfassende Gesundung der ländlichen Sozialstruktur. Sie soll erreicht werden durch die Verbesserung der ländlichen Siedlung; diese wird nicht mehr nur landwirtschaftlich, sondern schon unter gesamttraumordnerischen Gesichtspunkten gesehen.

Die Aufgabe der Dorferneuerung als einer umfassenden, alle dörflichen Lebensbereiche einbeziehenden Maßnahme war Mitte der 50er Jahre in die Diskussion gekommen. Sie hatte sich aus der Notwendigkeit, die landwirtschaftliche Struktur neu zu ordnen, entwickelt und wurde daher zuerst als eine vornehmlich landwirtschaftliche Aufgabe verstanden. Dies erklärt die Tatsache, daß sie oftmals von der Agrarstruktur her begründet wurde. Erst in neuester Zeit wird sie aus der Gesamtschau gesehen und die nichtlandwirtschaftlichen Aspekte in die Betrachtungen miteinbezogen.

Der Begriff Dorfsanierung, der etwa seit Mitte der 50er Jahre verwendet wird, ist durch Übertragung des Begriffes Stadtsanierung auf die ländliche Gemeinde entstanden. Nach Bonczek (9, 420) hat sich der Begriff Stadtsanierung aus dem um die Jahrhundertwende geprägten Begriff Altstadtsanierung herausgebildet. Er war entstanden, als in der Nachkriegszeit der sogenannte Wiederaufbau — die Erneuerung der alten Bebauung innerhalb der alten Grundstücksgrenzen — weitgehend abgeschlossen war und zunehmend moderne Grundsätze beim Aufbau der Städte angewendet wurden.

Der Begriff Dorferneuerung ist vor etwa einem Jahrzehnt aufgekommen. Er hat sich entwickelt in Analogie zu dem ebenfalls erst in neuester

Zeit gebräuchlichen Begriff Stadterneuerung und wurde zuerst im Bereich der Agrarstrukturverbesserung verwendet. Beide Bezeichnungen werden daher häufig als Begriffspaar in der Verbindung Stadt- und Dorferneuerung gebraucht.

In der Fachliteratur wurden bis vor wenigen Jahren oftmals und werden vereinzelt noch heute eine Reihe von Begriffen benutzt, die die Dorferneuerung ansprechen wollen, wie Dorfregulierung, Dorfauflockerung, Dorfgestaltung, Dorfaufrüstung, Dorfentwicklung und Dorfbereinigung. Erst in letzter Zeit erfolgte eine weitgehende Beschränkung auf die Begriffe Sanierung und Erneuerung. Doch ist häufig die synonyme Verwendung beider Begriffe zu finden. Da es wissenschaftlich gesicherte Begriffe oder Legaldefinitionen bisher nicht gibt, fehlt auch eine klare Begriffsabgrenzung\*. Die seit einiger Zeit recht intensive Diskussion über Dorferneuerung und Dorfsanierung leidet deswegen oft unter terminologischen Unklarheiten. Eine allgemein anerkannte Definition beider Begriffe wird deshalb dringend erforderlich.

Mehrfach wurde der Versuch unternommen, die klare englische Terminologie (Redevelopment — Rehabilitation — Conservation) zu übertragen (9, 420), (38, 83). Man muß jedoch der Auffassung von Heuer (48, 7) beipflichten, daß dies nicht möglich ist.

„Dorferneuerung“ wird heute weitgehend als Oberbegriff verwendet für die im Rahmen raumordnerischer Zusammenhänge durchzuführenden Maßnahmen zur Umstrukturierung geschlossener Siedlungen (ursprünglich) landwirtschaftlicher Prägung einschließlich ihrer Flurlandschaft mit dem Ziel einer umfassenden Verbesserung der Umweltbedingungen für die darin lebenden Menschen.

Die heute allgemein vertretene Auffassung vom Wesen der Dorferneuerung als integraler Erneuerungsmaßnahme hat Ernst (24) aufgezeigt.

Da hinsichtlich der Dorferneuerung die Gemeinde als Einheit von Dorf und Flur zu erfassen und somit ihre Struktur in ihrer Gesamtheit zu sehen ist, müssen alle Planungen und Maßnahmen mit dem Blick aufs Ganze erfolgen und dürfen nicht auf Teilfunktionen oder -gebiete beschränkt bleiben. Aus diesem Grund geht es nicht an, von „landwirtschaftlicher Dorferneuerung“ zu sprechen, wie dies in (70, 38) und (71, 11) geschieht. Die Landwirtschaft ist nur ein — wenn auch meist sehr wichtiger — Bereich der Dorferneuerung. Es sollte daher keine terminologische Aufgliederung des Begriffs Dorferneuerung nach einzelnen in der Gesamtmaßnahme enthaltenen Teilbereichen erfolgen.

---

\* Das Städtebauförderungsgesetz gibt in § 1 Legaldefinitionen für die Begriffe Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Dabei werden Stadt und Land gleichrangig nebeneinander gestellt.

Unter „Sanierung“ im weitesten Sinne sind alle Maßnahmen zu verstehen, die der durchgreifenden Beseitigung von städtebaulichen Mißständen und ungenügenden Gebäude-, insbesondere unzureichenden Wohnungsverhältnissen dienen. Während der Begriff Dorferneuerung die übergeordneten Zielvorstellungen in ihrer Gesamtheit beinhaltet, werden durch den Begriff Sanierung konkret Maßnahmen zur Erhaltung, Verbesserung oder Beseitigung vorhandener Bausubstanz, im letzteren Falle in der Regel mit anschließender Erstellung neuer Baubereiche, angesprochen.

Im Hinblick auf bestimmte Merkmale der Sanierungsbedürftigkeit oder auf den räumlichen Bezug werden im Schrifttum mehrere Arten der Sanierung unterschieden, die jedoch oftmals verschiedene Interpretationen zulassen. Überschneidungen der Begriffsinhalte sind häufig.

So stellt Grabe (38, 82) der Objektsanierung die Struktursanierung gegenüber; weiterhin grenzt er nach der Sanierungsreife die Verfahrensarten der Totalsanierung, Verbesserungssanierung (mit den Unterbegriffen Entkernung und Modernisierung) und Erhaltungssanierung ab. Demgegenüber unterscheidet Halstenberg (42, 44) aus der Bezogenheit auf den Sanierungsgegenstand heraus die Objekt- und die Flächensanierung. In (22) wird die Sanierung in die Typen Modernisierung, Entkernung und Totalsanierung gegliedert.

Um einheitliche Bezeichnungen zu erreichen, wird für das Gebiet der (Stadt- und Dorf-)Sanierung die Verwendung folgender Begriffe vorgeschlagen:

Objektsanierung, als auf das einzelne Bauwerk beschränkte,  
und

Flächensanierung, als auf Gebäudegruppen bezogene Maßnahmen.

Hinsichtlich der Sanierungsdurchführung ist zu unterscheiden zwischen

Totalsanierung mit vollständiger Beseitigung der Bausubstanz von Baugrundstücken oder ganzen Baubereichen,

Teilsanierung mit Abbruch einzelner Gebäude bzw. von Gebäudeteilen und

Modernisierung bestehender Gebäude.

Diese Terminologie ist darauf abgestellt, daß alle Bezeichnungen mit dem Wortbestandteil „-sanierung“ begriffsnotwendig mit der Beseitigung baulicher Substanz verbunden sind. Damit wird begrifflich die Modernisierung von der übrigen Sanierung unterschieden, was auch Halstenberg fordert (42, 44).

Die Instandsetzung und Pflege wertvoller Bauwerke fällt überwiegend in den Bereich der privaten Zuständigkeit bzw. bei Baudenkmalern in den der Denkmalspflege und kann daher nicht zur Sanierung im eigentlichen Sinn gerechnet werden.

Für die überwiegend oder ausschließlich in einer Flurbereinigung durchgeführten Maßnahmen der Ordnungsphase (42, 46) empfiehlt sich — in Analogie zur Bezeichnung „Flurbereinigung“ für die ländliche Bodenordnung in der Feldflur — die Anwendung des Begriffes „Ortsbereinigung“. Dies ermöglicht die begriffliche Kennzeichnung der in der Flurbereinigung eingeleiteten und ganz oder zu einem Großteil im Verfahren durchgeführten Erneuerungsmaßnahmen gegenüber anderen Organisationsformen.

Gesetzliche Grundlagen für die Dorferneuerung fehlten bis zum Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes weitgehend. Da sanierungsrechtliche Vorschriften dem Städtebauförderungsgesetz vorbehalten worden waren, hat das Bundesbaugesetz spezielle Regelungen über Sanierung und Erneuerung daher nur in wenigen Paragraphen getroffen (§ 5 Abs. 4, § 26, § 44 Abs. 1 und § 59 Abs. 5).

Das am 1. August 1971 in Kraft getretene Städtebauförderungsgesetz regelt das gesamte Recht der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung. Dabei sieht das Gesetz die Sanierung von Dörfern und von städtischen Bereichen als gleichrangig an. Die Möglichkeit, in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten Abbruch-, Bau- und Modernisierungsgebote zu erlassen, verbessert das Planungsrecht entscheidend, weil damit eine zügige Durchführung und wirkungsvolle Durchsetzung der Planung gegeben ist. Eine weitgehende Mitwirkungspflicht der Betroffenen bei der Aufstellung der erforderlichen Gesamtkonzeption für die Sanierung (umfassende vorbereitende Untersuchungen, Finanzierungsplan, Sozialplan) sucht die Interessen aller Beteiligten angemessen zu berücksichtigen. Neben neuen Rechtsinstrumenten bringt das Gesetz auch den Beginn der gesetzlich abgesicherten Finanzierung, um die Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen damit entscheidend zu fördern.

Ein großer Teil der Altbauwohnungen des Bundesgebietes ist erneuerungsbedürftig (19). Neben einer weitgehend überalterten Bausubstanz und der unterbliebenen Modernisierung von Gebäuden und Wohnungen treten vielfach städtebauliche Strukturmängel auf, die ebenfalls der Sanierung bedürfen. Über die dafür notwendigen Investitionen liegen bisher keine auf konkreten Daten beruhenden Untersuchungen vor. Die Schätzungen der bei der Stadt- und Dorferneuerung entstehenden Gesamtkosten, zu denen im weiteren Sinne auch die Kosten für die Schaffung der erforderlichen Grundausrüstung (Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünanlagen, sowie Anlagen für die Beseitigung fester und flüssiger Abfallstoffe) zu rechnen sind, werden daher mit sehr unterschiedlichen Beträgen angegeben (44), (111, 13), (42, 47); sie vermögen nur die Größenordnung der voraussichtlich entstehenden Kosten aufzuzeigen.

Der Anlaß zu einer Sanierung ist nicht überall mit gleicher Dringlichkeit gegeben. Deshalb müssen Einzeluntersuchungen die Sanierungsbedürftigkeit der Gemeinden in ihrem Verhältnis untereinander feststellen. Der erforderliche hohe Kapitalbedarf läßt nur eine schrittweise Verwirklichung der Maßnahmen zu; er zwingt zu einem gezielten Einsatz der vorhandenen Mittel, der aus Gründen der Raumordnung, die später noch aufgezeigt werden, im Rahmen von Gemeindegruppen erfolgen sollte. Van Deenen und Mrohs (19) leiten aus dem funktionalen Zusammenhang von Gebäudesubstanz und agrarstrukturellen Daten den Grad der Dringlichkeit der Sanierung für die einzelnen Gemeinden des Bundesgebietes ab. Damit liegt ein Hilfsmittel vor, um die Situation der Einzelgemeinde bzw. von Gemeindegruppen zu analysieren.

Die Verzögerung der Anpassung der in der Landwirtschaft verhafteten Bevölkerung an die fortgeschrittenen Gesellschaftsstrukturen hat nicht nur die agrarischen Sozialgruppen in ihrer Entwicklung nachteilig beeinflußt, sondern den gesamten ländlichen Lebensraum betroffen (31, 11). Der dadurch entstandene unverhältnismäßig große Rückstand vieler ländlicher Gebiete in sozialer, wirtschaftlicher und kultureller Beziehung führte zur Abwanderung vom Land. Hierdurch wurde die Tragfähigkeit dieser Räume für eine angemessene infrastrukturelle Ausrüstung, die seine Attraktivität hätte erhöhen und damit der Abwanderung der aktivsten Kräfte entgegenwirken können, weiterhin geschwächt (56, 14).

Darüber hinaus führte diese Entwicklung zu einer Bevölkerungsverteilung, bei der zurückgebliebenen ländlichen Gebieten überlastete Verdichtungsräume gegenüberstehen. Im Interesse eines gesunden Bevölkerungsgefüges muß durch eine Verbesserung der Lebensverhältnisse auf dem Lande ein Ausgleich herbeigeführt werden.

Die weitere Abwanderung agrarischer Sozialgruppen kann nur dadurch aufgehalten werden, daß dem ländlichen Raum seine Attraktivität als Lebensraum zurückgegeben wird. Dies ist zu erreichen durch die Bereitstellung von den heutigen Ansprüchen genügenden Wohnungen, eine ausreichende Versorgung mit zentralen Diensten, die Schaffung von Arbeitsplätzen für die aus der Landwirtschaft ausscheidenden Arbeitskräfte in zumutbaren Pendlerentfernungen.

Neben die Pflege und Erhaltung der Kulturlandschaft durch die agrarische Bevölkerung tritt heute als ein in seiner Bedeutung stetig zunehmender Gesichtspunkt die Erholungsfunktion der Landschaft (55, 16). Eine fortschreitende Verödung der landwirtschaftlich ausgerichteten Gebiete würde schließlich zu einer Gefährdung der wirtschaftlich starken Entwicklungsräume führen (56, 13).

Die Verpflichtung der Allgemeinheit zur Verbesserung der Lebensverhältnisse in den gefährdeten Gebieten ergibt sich damit nicht nur aus

sozialen Gründen, sondern auch durch die Bedeutung der Funktion des ländlichen Raumes für den Gesamttraum (68, 59). Diese Wohlfahrtsfunktion nimmt mit dem weiteren Anwachsen der Ballungsräume und ihrer höheren Verdichtung immer mehr an Bedeutung zu.

Der „Aufbau und die Sicherung einer gesunden Wohn- und Erholungslandschaft“, den die Grüne Charta von der Mainau (80, 67) fordert, ist nur möglich, wenn die ländliche, vor allem die landwirtschaftliche Bevölkerung in die Lage versetzt wird, die ihr in unserer Gesellschaft zugewiesenen Funktionen zu erfüllen.

Die Wohnungs- und Altbaumietenpolitik vergangener Jahrzehnte hat dazu geführt, daß heute, nach der weitgehend vollzogenen Eingliederung der Wohnungswirtschaft in die Marktwirtschaft, sehr viele Altbauwohnungen modernisierungsbedürftig sind. Die durch die Wohnungsnot verursachte jahrzehntelange Wohnungszwangswirtschaft hatte die privatwirtschaftlichen Antriebskräfte weitgehend ausgeschaltet oder stark beschränkt. Daraus ergibt sich eine Verpflichtung des Staates zur Gewährung angemessener Hilfen bei der Erneuerung des Wohnungs- und Gebäudebestandes.

Neben der wirtschaftlichen Überlegung, daß schwache Gesellschaftsgruppen die Leistungsfähigkeit der gesamten Volkswirtschaft beeinträchtigen können, wird die Dorferneuerung gelegentlich aus einem weiteren Grund befürwortet. In Zeiten schwachen Wirtschaftswachstums kann ihr als Konjunkturreserve für die Bauwirtschaft große Bedeutung zukommen (37, 10).

Die Motivationen der Dorferneuerung haben somit mehrere Wurzeln. Wirtschaftliche, soziale und gesellschaftspolitische Gründe sind für sie bestimmend und lassen sie zu einer vordringlichen Aufgabe der Gegenwart werden.

#### *4.2. Die Dorferneuerung in ihrer Beziehung zur Raumordnung*

Die Erneuerung der Gemeinden dient letztlich der Verwirklichung raumordnender Zielsetzungen. Diese beruhen auf gesellschaftspolitischen Forderungen, wie sie in allgemeiner Form im Grundgesetz, in konkreteren Formulierungen in den Landesplanungsgesetzen und vor allem in den Raumordnungsgrundsätzen des Raumordnungsgesetzes niedergelegt sind. Dabei wird über das Gliederungsprinzip der Zentralen Orte eine Aufwertung der strukturschwachen Gebiete angestrebt. Für den ländlichen Raum ist damit hauptsächlich der Zentrale Ort der untersten Stufe, von Isbary (59, 20) als „Kleinzentrum oder Ländliche Kernsiedlung“ bezeichnet, angesprochen. Die den Kleinzentren zugeordneten Versorgungsnahbereiche — vielfach kurz Nahbereiche genannt oder auch als Verflechtungsbereiche bezeichnet — stellen die „sozialwirtschaftlichen Grundein-

heiten für die Raumordnung“ (47, 50) dar. Auf sie müssen alle Erneuerungsmaßnahmen abgestellt werden (102, 33).

Deshalb muß in ländlichen Gebieten der Nahbereich die kleinste raumordnerische Planungseinheit sein. Auch bei raumbedeutsamen technischen Fachplanungen wird heute der Bezug auf diese Gebietsgröße angestrebt. So fordert Abb (1, 309), die Flurbereinigung als Gruppenverfahren durchzuführen; dabei soll sich das Verfahrensgebiet möglichst mit dem Nahbereich decken.

Mit Hilfe sozialökonomischer Strukturuntersuchungen sind die Standortfunktionen der Gemeinden des Nahbereichs festzulegen. Wesentliche regionalplanerische Entscheidungshilfe zur Erfassung der bestehenden Strukturen ist die Gemeindetypisierung (65, 21). Die vorhandenen und auszubauenden bzw. die in Zukunft anzustrebenden Hauptfunktionen der Siedlungseinheiten (als industrielle, gewerbliche, Agrar-, Wohn- oder sonstige Dienstleistungsgemeinde oder eine Mischform hiervon) bestimmen, zusammen mit den aus überregionalen Zielsetzungen sich ergebenden Erfordernissen, die Planungsziele für den Nahbereich.

Die zur Erfüllung der Grundfunktionen des menschlichen Lebens für die Gebietseinheit des Nahbereichs vorzusehenden Wohngebiete, Arbeitsstandorte, Erholungs- und Verkehrsflächen müssen zueinander bzw. zum Zentralort in optimaler räumlicher Beziehung stehen. Dabei nimmt das regionale Verkehrsnetz eine Schlüsselstellung ein. Nur durch zweckmäßig geführte und ausreichend dimensionierte Verkehrswege, verbunden mit einer angemessenen Verkehrsbedienung durch öffentliche Nahverkehrsmittel, kann die Grundfunktion „sich bewegen“ ihre kommunikative Aufgabe für die übrigen Funktionen voll erfüllen. Das System der Verkehrswege muß dabei dem System der im Nahbereich vorkommenden Verkehrsarten (Zentralortsverkehr, Berufsverkehr, Wirtschaftsgüterverkehr, Durchgangsverkehr) entsprechen (39, 86).

Wegen der Verflechtung der Funktionen im Nahbereich ist eine optimale Raumnutzung nur möglich, wenn die Bauleitplanung als gemeinsame Flächennutzungsplanung erarbeitet, somit von dem ausschließlichen Bezug auf die einzelne Gemeinde gelöst wird. Erst dadurch läßt sich auch sinnvoll die überregionale Funktion des ländlichen Raumes berücksichtigen. Die Bauleitplanung ist somit entsprechend den durch die Raumordnung vorgegebenen Zielen auf die Funktionsverteilung zwischen Zentralort und Nahbereichsgemeinden auszurichten. Das in den §§ 3 und 4 BBauG hierfür vorgesehene rechtliche Instrument hat in der Praxis nicht den erwarteten Erfolg gehabt, da bisher nur in Einzelfällen von ihm Gebrauch gemacht wurde. Der Grundsatz der nahbereichsbezogenen Planung führt daher zur Forderung nach einer verwaltungsmäßigen Zusammenfassung der sozialökonomischen Raumeinheiten in einer kommunalen

Neugliederung (112, 10). Eine solche Gebietsreform würde gleichzeitig leistungsfähigere Verwaltungseinheiten schaffen.

Der planerische Bezug auf das zentralörtliche Gliederungsprinzip brachte die Aufgabe mit sich, Ansatzpunkte einer Schwerpunktbildung in der Siedlungsstruktur festzustellen sowie ihren vorhandenen bzw. künftig möglichen Einzugsbereich abzugrenzen. Erste Ergebnisse hierzu wurden sowohl von wissenschaftlicher als auch von landesplanerischer Seite vorgelegt (28), (58), (52). Doch stehen Entwicklung und Ausbau der Gemeinden nach dieser Konzeption erst am Anfang und bedürfen noch eingehender Untersuchungen. So ist vor allem die Frage, welche Stellung die Zentralen Orte der unteren Stufen bezüglich der Industrieansiedlung einnehmen, noch in der Diskussion und bedarf der Klärung (11, 14).

Das Dorferneuerungskonzept befaßt sich vor allem mit den Zentralen Orten der untersten Stufe, den Kernsiedlungen der ländlichen Versorgungsnahbereiche. Diese müssen nicht nur in ihren Zentralfunktionen gefestigt und gegebenenfalls den erweiterten Versorgungsaufgaben angepaßt, sondern in vielen Fällen auch saniert werden. Gleichzeitig sind jedoch die Gemeinden in der Nachbarschaft dieser Kleinzentren in ihren verbleibenden oder neuen Funktionen zu stärken (14, 14). Bei ihnen geht es vielfach darum, die flächengebundene Infrastrukturausstattung in ausreichendem Maß bereitzustellen. Einrichtungen der Ver- und Entsorgung sind zu schaffen, Verkehrswege anzulegen oder auszubauen, das Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln zu erhöhen. Daneben ist oftmals die durchgreifende Verbesserung der Bausubstanz und der landwirtschaftlichen Besitzstruktur erforderlich.

Die Zielsetzungen für die Erneuerung der Gemeinden werden somit wesentlich bestimmt durch Gesichtspunkte, die sich aus ihrer funktionalen Bindung im Nahbereich ergeben. Daher müssen bei jeder Dorferneuerung die erforderlichen Planungen und Maßnahmen in den Gesamtzusammenhang des größeren Raumes eingeordnet werden.

#### *4.3. Die Dorferneuerung als Aufgabe der Koordinierung*

Die in der Dorferneuerung durchzuführenden Vorhaben umfassen eine Vielzahl von Fachplanungen. Diese sind Gegenstand der Koordinationsfunktion der Raumordnung auf allen ihren Ebenen wie auch der modernen integralen Flurbereinigung als einer — im Gegensatz zu den übrigen Planungen — flächenumfassend wirkenden Maßnahme. Die für diese Sachgebiete geltenden Gesetze enthalten daher eine Reihe von Vorschriften zur gegenseitigen Abstimmung der Planungsabsichten.

So begründet das Raumordnungsgesetz in § 4 Abs. 5 für alle planenden und durchführenden Stellen eine umfassende Abstimmungspflicht. Ein Teil der Landesplanungsgesetze führt die Aufgabe der Koordination ebenfalls

ausdrücklich an. Die Einordnung der kommunalen Planung in das übergeordnete Konzept für den größeren Raum soll § 1 Abs. 3 BBauG sicherstellen. Gleichzeitig ist die Beteiligung der Gemeinden bei der Aufstellung von Plänen der Landes- und Regionalplanung, die für sie Anpassungspflichten begründen, durch § 5 Abs. 2 und 3 ROG gesichert.

Die Gemeinde ihrerseits soll nach § 2 Abs. 5 und 6 BBauG bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, beteiligen. Eine entsprechende Vorschrift wird durch § 4 Abs. 4 StBauFG für den Bereich der Sanierung formuliert. § 38 StBauFG begründet eine Abstimmungspflicht bei den Kosten- und Finanzierungsvorstellungen zwischen Gemeinde und anderen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Sanierung berührt wird.

Die Verpflichtung zur Abstimmung von städtebaulichen Maßnahmen mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur nach dem Vierten Teil des Städtebauförderungsgesetzes, insbesondere nach den Vorschriften der §§ 64—66 StBauFG, ermöglicht eine optimale Lösung der Neugestaltung des gesamten Gemeindegebietes.

Nach § 38 FlurbG hat die Flurbereinigungsbehörde den Koordinierungsauftrag für die zweckmäßige Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes. § 5 Abs. 3 FlurbG stellt eine vorbereitende Hilfe hierzu dar.

In diesen Bestimmungen, die durch weitere Paragraphen sowie durch Verwaltungsanordnungen ergänzt werden, überschneiden sich die Koordinierungsaufträge für Planungen und Maßnahmen im ländlichen Raum.

Durch Vorschriften allein kann der Koordinierung jedoch nicht Rechnung getragen werden, da alle auf sie bezogenen Rechtsnormen und Erlasse letztlich nur Hilfsmittel sind. Sie muß getragen sein von gegenseitigem Vertrauen und der Achtung vor der anderen Fachsparte.

Die Aufgabe von Staat und Gesellschaft, den Menschen gesunde Lebensbedingungen zum Wohnen, Arbeiten und Erholen zu schaffen und sie in ihrem Bestand zu sichern, kann wegen ihrer Vielschichtigkeit nicht von Fachleuten einzelner Disziplinen allein gelöst werden. Sie wird nur in enger Zusammenarbeit aller Verantwortlichen zu einem bestmöglichen Erfolg führen. So müssen alle fachlichen Interessen der Gesamtkonzeption untergeordnet werden. Eine zu fachbezogene Denkweise, die auf die Belange der an dieser interdisziplinären Aufgabe Beteiligten zu wenig Rücksicht nimmt, wirkt hemmend auf die Dorferneuerung. Ebenso stört jedes unkoordinierte Einwirken durch spezielle Programme den Arbeitsablauf. Dabei sollten die Grenzen der Kompetenzen im Interesse der gemeinsamen Arbeit beweglich gehalten werden (88, 29).

Für die Durchführung der Dorferneuerung besteht keine einheitliche Verwaltung, die alle Kompetenzen in sich vereinigt. Die Planungshoheit

für einen Großteil der anstehenden Aufgaben liegt bei der Gemeinde als dem Träger der Bauleitplanung. Doch werden kleine ländliche Gemeinden nicht in der Lage sein, diese Aufgaben selbst durchzuführen. Sie sind bei der Planung und deren Realisierung auf die Mitwirkung anderer Stellen angewiesen. Darüber hinaus müssen sich alle Gemeinden der Hilfe und Mitarbeit der Fachbehörden bedienen, um die Dorferneuerung einer zweckmäßigen Gesamtlösung zuzuführen, in der neben den Belangen der Bauleitplanung zugleich der übrige kommunale, der agrarische, der kulturelle, ökonomische und soziale Bereich neugeordnet werden.

Organisatorisch gibt es mehrere Ansatzpunkte für eine Institution, die eine solche koordinierende Funktion ausüben könnte. Planungsgemeinschaften, Zweckverbände und Siedlungsgesellschaften kommen als Träger dieser Koordination in Frage. Die bei Beispielsverfahren in Baden-Württemberg hierfür eingesetzte Kommission aus Fachleuten der an der Gesamtmaßnahme hauptsächlich beteiligten Disziplinen Bauleitplanung, Landwirtschaft und Flurbereinigung ist durch ihre Zusammensetzung auf Teamarbeit eingestellt und mindert so die Gefahr eines zu sehr in fachlichen Leitvorstellungen gefangenen Denkens. Fehlerhafte Meinungsbildungen bei den planerischen Entscheidungen lassen sich dadurch auf ein geringes Maß herabsetzen (73, 10).

Die Koordinierung muß schon bei der Aufstellung der fachlichen Leitbilder, in jedem Fall jedoch im Vorplanungsstadium für Einzelmaßnahmen einsetzen. Ebenso ist die Bestandsaufnahme als erster Abschnitt des Planungsgeschehens in dauernder Fühlungnahme der damit befaßten Stellen zu erarbeiten. Dabei darf der Begriff Koordinieren nicht nur das formale Zusammenführen fachlicher Einzelplanungen, verbunden mit dem zeit- und zielgerechten Abstimmen verschiedener Auffassungen zu einem Kompromiß, beinhalten.

Er muß darüber hinaus im Sinne von Bloch (7, 68) verstanden werden als ein „Ordnen und Aufeinanderabstimmen“ der verschiedenen Ansprüche mit dem Ziel einer optimalen Gestaltung des erfaßten Lebensraumes. Dies setzt voraus, daß „losgelöst von jedem Ressortegoismus die Wertigkeit aller Einzelinteressen richtig abgewogen wird“ (97, 26).

Das aus der Koordinierung der einzelnen fachlichen Leitbilder und Vorplanungen entstehende Konzept wird zweckmäßigerweise in einem Entwicklungsplan niedergelegt. In ihm sind Dringlichkeit und Folge der Maßnahmen festzulegen. Dieses Programm muß auch genaue Vorstellungen darüber enthalten, wie die Finanzierung der einzelnen Vorhaben koordiniert werden kann. Denn Koordinierung ist außer im fachlichen Bereich der Planung und der Durchführung ebenso wichtig bei allen Finanzierungsmaßnahmen. Die Bereitstellung finanzieller Mittel zum richtigen Zeitpunkt und im erforderlichen Umfang ist von entscheidender Bedeutung für deren Wirksamkeit.

Die Gelder für die im Rahmen einer Dorferneuerung durchzuführenden Maßnahmen werden aus einer Vielzahl von Quellen aufgebracht. Daher wurde verschiedentlich vorgeschlagen, eine eigene Institution für die gesamte Finanzierung zu schaffen. Obwohl mit der Schaffung einer solchen Einrichtung an sich noch keine größere Kapitalausstattung verbunden wäre, so würde doch jede wesentliche Verringerung der Anzahl der finanzierenden Stellen eine elastischere und gezieltere Finanzierung ermöglichen. Fehlinvestitionen und Überschneidungen im finanziellen Bereich und zeitliche Verzögerungen in der Bereitstellung der Mittel ließen sich eher vermeiden.

Unter den Fachplanungen als Mittel zur *V e r w i r k l i c h u n g* raumordnerischer Leitvorstellungen nimmt die Flurbereinigung eine zentrale Stellung ein. Über die rein agrarische und landeskulturelle Aufgabenstellung hinaus erfüllt sie den Zweck, im Sinne vernünftiger Raumordnungspolitik die außerlandwirtschaftliche Planung aus vielen Fachbereichen in sich aufzunehmen und entweder selbst durchzuführen oder durch Bereitstellen der erforderlichen Flächen die Voraussetzungen zur Realisierung zu schaffen. Die Flurbereinigung bietet somit wie sonst keine andere technische Planung die — in der Praxis ständig verwirklichte — Möglichkeit, fach- und landesplanerische Ziele durchzusetzen (7). Daraus ergibt sich ihre große Bedeutung für die Durchführung einer umfassenden Dorferneuerung.

## 5. Die Beispieldorferneuerung Stebbach, Landkreis Sinsheim

Das im Jahre 1959 eingeleitete Verfahren Stebbach ist eines der fünf damals begonnenen Beispielfahrer im Land Baden-Württemberg, bei dem, koordiniert mit einer Flurbereinigung, umfassende Maßnahmen zur Erneuerung der Gesamtstruktur einer ländlichen Gemeinde durchgeführt wurden.

Vorausgegangen war diesem als einzelgemeindlicher Dorferneuerung konzipierten Verfahren eine Untersuchung von Priebe (86), deren Ergebnis mit als Anlaß für die Auswahl Stebbachs als Beispielsgemeinde für die Dorferneuerung anzusehen ist (46, 75). Anhand repräsentativer Beispielsbetriebe wird darin die mögliche Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe nach Flurbereinigung und Aussiedlung untersucht. Priebe weist dabei besonders auf die Bedeutung einer Verbesserung der Wirtschaftsgebäude hin. Die Umgestaltung der Altgebäude ist Voraussetzung zur Rationalisierung der Innenwirtschaft der im Ort verbleibenden, d. h. nicht aussiedelnden Betriebe. Nach Priebe ist daher „eine Dorfbereinigung in S [= Stebbach, der Verfasser] mindestens ebenso wichtig wie die Verbesserung der Flurlagen“ (86, 48).

### 5.1. Erfassung und Bewertung der Struktur des Dorfes und Planungen zu seiner Erneuerung

#### 5.1.1. Beschaffung von Zustandsunterlagen als Grundlage der Durchführungsplanungen

In vielen Haufendörfern der Realteilungsgebiete weist auch die Eigentumsstruktur in den Dorflagen einen Großteil der für die unbereinigte ländliche Flur charakteristischen Merkmale auf. So kann man von unwirtschaftlich geformtem Grundbesitz, dessen Kennzeichen unregelmäßige, bewirtschaftungerschwerende Grundstücksformen sind, im Hinblick auf den Ortsetter mindestens im gleichen Maße sprechen wie von der Feldflur.

Zusammen mit einer Vielzahl im Gemenge liegender, nicht unmittelbar von Ortsstraßen und -wegen erschlossener Grundstücke, führte diese durch eine jahrhundertalte Realteilungssitte hervorgerufene Erscheinung zwangsläufig zur Duldung von Überfahrten über benachbarte Grundstücke. Ohne diese Überfahrtsrechte — von denen 1960 in Stebbach 19 grundbuchrechtlich gesicherte allein im Ortsetter vorhanden waren — ist keine Erschließung der Grundstücke gegeben; ohne sie wäre bei vielen landwirtschaftlichen Betrieben nur eine erschwerte, oftmals sogar überhaupt keine Hofwirtschaft möglich.

Auch die Begriffe Besitzerstreuung und -zersplitterung lassen sich, wenn auch in quantitativ geringerem Maße, auf die mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bestandenen Grundstücke anwenden. Viele haupt- und nebenberufliche Landwirte besaßen mehrere kleine und kleinste Grundstücke, die in ihrer Gesamtheit erst die „Hofstelle“ des landwirtschaftlichen Betriebes ausmachten. So hatten die im Flurbereinigungsverfahren ausgesiedelten elf landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe Hofraitengrundstücke, deren Flächen insgesamt nur 75 a betrugten. Die Flächen der die Wohn- und Wirtschaftsgebäude tragenden Grundstücke standen überdies in mehreren Fällen im anteiligen Besitz von einem oder mehreren Eigentümern (s. Karte 1).

Die eingengegte Hoflage der meisten Betriebe mit ihren verbauten Wohn- und Wirtschaftsräumen hat dazu geführt, daß Scheunen, Geräte- und Tabakschuppen in den Randgebieten des Ortsetters und in den ortsnahen Gewannen errichtet wurden. Der Standort dieser Wirtschaftsgebäude war, in Ermangelung einer ordnenden Lenkung durch die Bauaufsichtsbehörde, allein durch die zufällig vorliegenden Eigentumsverhältnisse bedingt. Die dadurch entstandene städtebauliche Fehlentwicklung wirkte sich besonders bei der Erschließung neuer Baugebiete störend aus. Sie konnte im Zuge der Dorferneuerung oftmals nur dadurch behoben werden, daß die einer harmonischen städtebaulichen Entwicklung im Wege stehenden landwirtschaftlichen Gebäude erworben und abgebrochen wurden.

Diese im Ortsetter vorhandene Streulage — gekennzeichnet durch mehrere räumlich getrennt liegende Grundstücke eines Besitzstandes, die durch ihre Gebäude- bzw. Flächennutzung in funktionalem Zusammenhang zueinander standen — ist auf Karte 1 dargestellt.

Neben diesen Struktur­mängeln war in Stebbach, ebenso wie in anderen Gemeinden (74, 5), das Stockwerkseigentum sehr verbreitet. Es war in der vertikalen und horizontalen wie auch in der kombinierten Form sowie mit unterschiedlichen zugehörigen Eigentumsanteilen an Grund und Boden vorhanden. Diese veraltete Sonderform des Eigentums, von der in Stebbach 32 Eigentümer auf 18 Grundstücken betroffen waren, wurde durch die Dorferneuerung fast ganz beseitigt.

Durch den starken Überbauungsgrad, der sich infolge der immer dichter bebauten Hofraiten ergeben hatte, konnten die meisten Grundstücke aufgrund der Bauvorschriften nicht weiter überbaut werden (85, 6). Die nach Erhaltungszustand und Gesamtanlage für weitere Investitionen ungeeignete Bausubstanz verhinderte fast immer eine durchgreifende Verbesserung des Gebäudebestandes. Herrmann, der in diesem Zusammenhang von einem „Umbauunwesen“ spricht (46, 74), erklärt sich die psychologische Bereitschaft der Bevölkerung zur Sanierung aus dem Drang nach besseren Wohnverhältnissen.

Die Sanierungsbedürftigkeit der Gebäudegrundstücke war vom Dorfplaner mit Hilfe eines Meßpunktverfahrens (s. Anlage 1) ermittelt worden. Dieses enthält 15 auf Grundstück, Gebäude und Wohnungen bezogene Kriterien. Zu jedem Kriterium gehört eine Wertstufung mit bis zu vier Ordnungsdaten. Jedem Datum ist eine bestimmte Anzahl von (Minus) Punkten zugeordnet. Die Auswahl der die einzelnen Sanierungstatbestände kennzeichnenden Kriterien sowie ihre Darstellung in Punktwerten, deren Summe als Maß für die Sanierungsreife herangezogen wurde, werfen die Frage auf nach der Aussagekraft der Ergebnisse.

Neuere Versuche, die bisher aus der Literatur bekannten Verfahren zur Erfassung der Sanierungsbedürftigkeit bebauter Grundstücke zu verbessern und zugleich zu vereinfachen (38), zeigen die mit dieser Aufgabe verbundenen Schwierigkeiten auf.

Ellsiepen (23, 76) weist darauf hin, daß mehrere städtebauliche Kennziffern für dörfliche Gemeinden nicht die ihnen sonst zugemessene Aussagekraft haben.

Richard und Buttkerkeit (87, 88) geben ein besonders auf kleinstädtische Verhältnisse zugeschnittenes Erhebungsverfahren an, das aus der Einsicht entstanden war, daß die vorwiegend in Großstädten erprobten Verfahren nicht immer den klein- und mittelstädtischen Verhältnissen gerecht werden können.

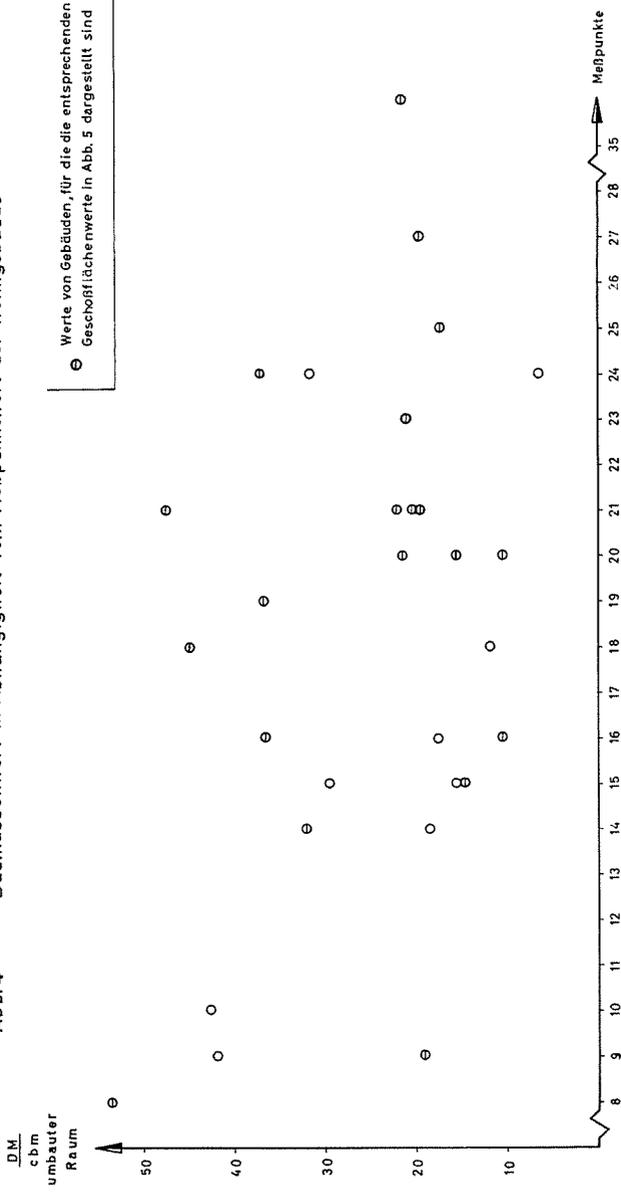
Die konsequente Verfolgung dieser Erkenntnisse müßte letztlich zur Aufstellung verschiedener Bewertungsrahmen für die verschiedenen Typen von Siedlungen führen. Dies würde die Erarbeitung zuverlässiger, allgemein anerkannter Methoden zur objektiven Beurteilung von Sanierungstatbeständen jedoch weiter erschweren.

Die aufgrund des Meßpunktsystems erhaltenen Ergebnisse wurden einer zweifachen Prüfung unterzogen. Die hierzu verwendeten Methoden sind auf den Wertvergleich von Wohngebäuden abgestellt. Die auf diese entfallenden Punktwerte müssen daher aus der Punktwertung herausgezogen werden. Da sich vier Fünftel der Einzelkriterien auf das Wohngebäude (einschließlich der in ihm enthaltenen Wohnungen) beziehen und Nebengebäude sowie das Grundstück nur durch ein bzw. zwei Kriterien erfaßt werden, ist diese Aufgliederung auch im Hinblick auf das Meßpunktsystem in seiner Gesamtheit vertretbar.

Da der Verkehrswert als Ausdruck aller der auf Grund und Boden und aufstehende Bauwerke bezogenen rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse eines Grundstücks gelten kann, sollen die Verkehrswerte mittelbar als Vergleichsgrundlage dienen.

Die auf das einzelne Wohngebäude bezogene Anzahl von Meßpunkten wird in Beziehung gesetzt zum Wert von 1 cbm umbauten Raum (Baumassenwert). Der Baumassenwert, der sich als Quotient Gebäudewert/Baumasse ergibt, wurde mit Hilfe des auf das Wohngebäude entfallenden

Abb. 4 Baumasenwert in Abhängigkeit vom Meßpunktwert der Wohngebäude



Verkehrswertanteiles berechnet. Dabei wurden die Bauwerte (durch Zurückführung auf den gleichen Bauindex) auf ein und denselben Zeitpunkt bezogen, um die zeitabhängige Wertänderung auszuschalten und die Gebäudewerte somit vergleichbar zu machen.

In die Untersuchung konnten nur Wohngebäude einbezogen werden, die im Lauf des Verfahrens für Erneuerungsmaßnahmen erworben worden waren, da nur für sie Verkehrswerte vorlagen. Eine weitere zahlenmäßige Begrenzung ergab sich dadurch, daß bei einem Teil der Gebäude in der Zeit zwischen Durchführung der Punktwertung und Verkehrswertermittlung (durch Um-, An- oder Ausbauten) Werterhöhungen erfolgt waren.

Ebenso sind Gebäude, die neben den Wohnräumen gewerblich oder landwirtschaftlich genutzte Räume unter einem Dach vereinen, nicht vergleichbar, soweit sie in der Wertermittlung nicht mit getrennten Wertansätzen erscheinen. Weiterhin mußten Gebäude, die nicht in die Bewertung nach dem Meßpunktsystem einbezogen waren, außer Betracht bleiben.

Das in Abb. 4 dargestellte Ergebnis läßt keinen eindeutigen Zusammenhang zwischen Meßpunktzahl und Baumassenwert erkennen in dem Sinne, daß mit zunehmender Anzahl von Minuspunkten der Wert von 1 cbm umbauten Raum abnimmt. Soweit einer bestimmten Punktzahl mehrere Baumassenwerte zugeordnet sind, streuen diese so stark, daß die Bildung von Mittelwerten nicht sinnvoll erscheint.

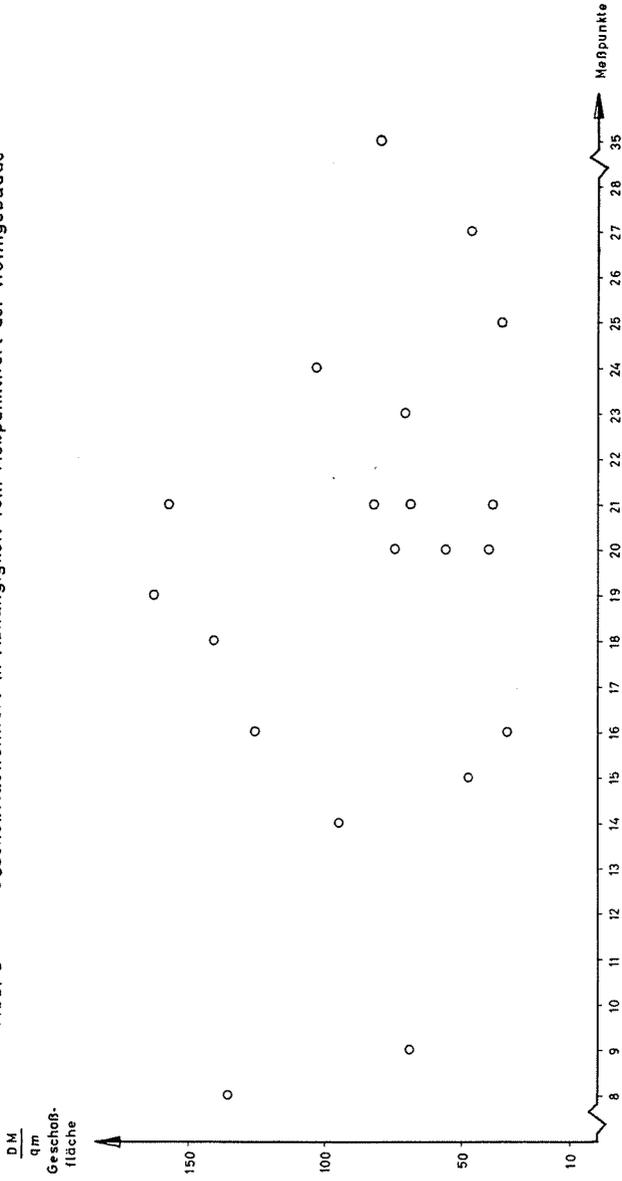
Um die oben beschriebene Methode ihrerseits zu überprüfen, wird ein weiteres, von Meissner (67) mitgeteiltes Verfahren angewandt. Dieses war entstanden aus der Notwendigkeit, Vergleichspreise für Gebäude mit möglichst geringem Arbeitsaufwand zu ermitteln. Das Verfahren beruht auf der Berechnung des Vergleichswertes für 1 qm Vollgeschoß.

Die zur Bestimmung der Geschoßfläche (dem Produkt aus bebauter Fläche und Anzahl der Geschosse, setzt man gleiche Geschoßgröße voraus) erforderlichen Angaben lassen sich schnell und einfach beschaffen. Die Grundfläche des Gebäudes ist leicht aus der Flurkarte oder dem Handriß zu entnehmen, die Zahl der Geschosse ergibt sich aus dem Anblick oder aus den Akten der Baugenehmigungsbehörden.

Meissner mißt dem Einheitssatz pro Quadratmeter Geschoßfläche die gleiche Aussagekraft bei wie dem Einheitssatz pro Quadratmeter Nutzfläche, da, wie aufgrund von Vergleichsuntersuchungen festgestellt wurde, Geschoßfläche und wirkliche Nutzfläche bei Gebäuden eines bestimmten Typs (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietshäuser usw.) in einem bestimmten Verhältnis stehen.

Um nur die Anzahl der Vollgeschosse in die Berechnung einzuführen, muß, da der Wertanteil eines Vollgeschosses von verschiedenen Faktoren (Anzahl der Geschosse, Dachform, Ausbauzustand des Dachgeschosses)

Abb. 5 Geschossflächenwert in Abhängigkeit vom Messpunktwert der Wohngebäude



abhängig ist, außerdem die Summe der Wertanteile aller Vollgeschosse berücksichtigt werden. Diese Wertanteile sind der von Rössler (89, 303) mitgeteilten Geschoßanteil-Tabelle entnommen.

$$\begin{aligned} \text{Die Anwendung der von Meissner genannten Formel, wonach} \\ \text{der Wert von 1 qm Vollgeschöß} &= \text{Geschoßflächenwert} \\ &= \frac{\text{Gebäudewert} \times \text{Geschoßanteil in \%}}{\text{Geschoßfläche} \times 100} \end{aligned}$$

ergibt einen von der Anzahl der Geschosse unabhängigen Vergleichswert.

In Abb. 5 sind die Geschoßflächenwerte, wiederum in Abhängigkeit von den zugeordneten Meßpunktwerten, angegeben. Dabei wurden aus der Geschoßanteil-Tabelle die Werte verwendet, die einem Ausbauanteil am Substanzwert von 35 bis 55 % entsprechen. Da die Tabelle keine Geschoßanteile für Gebäude ohne Keller enthält, konnten alle nichtunterkellerten Gebäude nicht berücksichtigt werden. Hieraus erklärt sich die gegenüber Abb. 4 geringere Anzahl der aufgetragenen Werte.

Der Vergleich von Abb. 5 mit Abb. 4 zeigt, daß die nach beiden Verfahren bestimmten Vergleichswerte sich (unter Berücksichtigung der verschiedenen Maßstäbe) weitgehend entsprechen. Dabei treten in den Fällen, in denen einem bestimmten Meßpunktwert mehrere Geschoßflächenwerte zugeordnet sind, die entsprechenden Baumassenwerte immer in genau der gleichen, wertmäßig richtigen Reihenfolge auf. Das für Abb. 4 angeführte Ergebnis gilt auch hier. Es besteht kein eindeutiger Zusammenhang zwischen Meßpunktzahl und Geschoßflächenwert in dem Sinne, daß mit zunehmender Anzahl von Minuspunkten der Wert von 1 qm Geschoßflächenwerte zugeordnet sind, streuen diese so stark, daß die Bildung von Mittelwerten nicht sinnvoll erscheint.

Bei den in den letzten Jahrzehnten errichteten Wohngebäuden ist wegen der weitgehenden Angleichung von Geschoßhöhen, Dachform und -neigung sowie der im Normalfall üblichen Vollunterkellerung eine gute Übereinstimmung von Baumassen- und Geschoßflächenwert zu erwarten. Da das Verhältnis von Baumasse zu Nutz- bzw. Geschoßfläche bei alten Gebäuden jedoch sehr schwanken kann, war die weitgehende Entsprechung der nach beiden Verfahren bestimmten Vergleichswerte nicht von vornherein zu erwarten.

Selbst wenn gegen die Ermittlung der Verkehrswerte (die über den Gebäudewert-Anteil den Baumassen- und Geschoßflächenwerten zugrunde gelegt wurden) gewisse Bedenken geltend gemacht werden müssen — wie in Abschnitt 5.2.2. noch ausgeführt wird —, so kann dies die Aussagekraft der in beiden Abbildungen dargestellten Ergebnisse nicht wesentlich vermindern. Da diese Einwendungen hauptsächlich Maßstabsfragen betreffen, sind sie insofern ohne Bedeutung für Vergleichswerte, bei denen nur die gegenseitige Relation interessiert.

Die nach zwei Methoden durchgeführte Untersuchung zeigt, daß das der Punktwertung zugrunde liegende Meßpunktsystem zu keinem zufriedenstellenden Ergebnis führt. Dies dürfte vor allem darauf zurückzuführen sein, daß die Frage der Gewichte für die Punktwerte der einzelnen Kriterien nicht befriedigend gelöst wurde — nach Auffassung von Stemmler (105, 13) überhaupt nicht befriedigend gelöst werden kann.

Auch ist die Zahl der zur Bewertung von Grundstück, Gebäuden und Wohnungen herangezogenen Einzelkriterien verhältnismäßig gering; ihre Auswahl aus einer Vielzahl möglicher Beurteilungsmerkmale ist nicht immer zweckmäßig getroffen. So sind beispielsweise Zuschnitt und Größe des Grundstückes und seine Zugänglichkeit — Merkmale, denen gewisse Bedeutung zukommt — nicht berücksichtigt; Belichtung und Besonnung der Gebäude werden nicht bewertet.

Der Tatsache, daß bei vielen alten landwirtschaftlichen Anwesen Wohn- teil und Stall unter einem Dach untergebracht waren, hätte in dem Bewertungssystem Rechnung getragen werden müssen. Diese im sogenannten alemannischen Hof vorhandene bauliche Anordnung mit dem Stall im Unter-, den Wohnräumen im Obergeschoß hatte zu ungesunden Wohnverhältnissen geführt (85, 10).

Das Kriterium „Zustand der Gebäude“ erscheint zu wenig differenziert; eine Aufgliederung in mehrere Einzelkriterien wäre zweckmäßig für eine bessere Gewichtung. Die „Wohnfläche pro Kopf der Familie“ ist von der Belegungsdichte der Wohnung abhängig. Diese wird aber im Normalfall kein Kriterium für Wohnung oder Gebäude darstellen. Die „Einführung in den Gesamtbebauungsplan“ stellt auf die Neuordnungsplanung ab und ist somit kein Kriterium zur Beurteilung des vorhandenen Zustandes, auf dessen Wertung erst die Neuordnungskonzeption aufbauen sollte.

Mit Hilfe des für jedes Gebäudegrundstück vorliegenden Meßpunktwertes wurde der Abbruchplan aufgestellt. Die zum Erwerb vorgesehenen Grundstücke bzw. die abzubrechenden Gebäude sind auf Karte 2 dargestellt. In Abschnitt 5.4.1. wird hierauf näher eingegangen.

Im Oktober 1960 führte der mit der Dorfplanung betraute Bezirksbaumeister eine individuelle Befragung der Eigentümer aller Gebäudegrundstücke durch. Die Ergebnisse wurden entsprechend dem in Anlage 2 dargestellten Beispiel schriftlich niedergelegt. Inhaltlich gliedert sich der den Niederschriftenprotokollen zugrunde gelegte Vordruck in zwei Teile; in einen ersten, in dem (neben dem als Ordnungssystem gewählten Namen sowie neben Anschrift, Grundstücksbestand und Rechtsverhältnissen) die planerische Konzeption bezüglich der dem betreffenden Eigentümer gehörenden Grundstücke bzw. Gebäude beschrieben ist; in einen zweiten, der die nach mehreren Gesichtspunkten gegliederte Stellungnahme des Eigentümers zu der vorgesehenen Neuordnung seines Eigentums enthält.

Die Ergebnisse dieser Befragung werden daraufhin untersucht, inwieweit sie, besonders in Anbetracht der rechtlichen Unverbindlichkeit der Antworten, als Grundlage herangezogen werden können zur Festlegung von Tatbeständen, die für die Neuordnung bedeutsam sind.

Von einem Teil der Grundstückseigentümer wurde die Bereitwilligkeit zur Veräußerung des Altanwesens davon abhängig gemacht, einen Bauplatz in dem Neubaugebiet erwerben und ein neues Wohnhaus erstellen zu können.

Die Befragung vermag daher dem Planer einen ungefähren Anhalt zu geben dafür, wie viele Bauplätze infolge der Dorferneuerung voraussichtlich benötigt werden, welche Flächen die Gemeinde somit alsbald erschließen muß. Doch wird sich der unter Berücksichtigung dieser Angaben abgeleitete Bedarf an Baugelände nur auf die ersten zwei, drei Jahre der Dorferneuerung richten können. Für eine längerfristige Disposition werden Gesichtspunkte maßgebend sein, für die die Befragung keine Grundlage mehr bietet (Entwicklung der Bereitschaft zur Abgabe von Grundstücken und dadurch bedingte vermehrte Nachfrage nach Baugrundstücken, Zahl der auswärtigen Bauinteressenten, Zuzug in die Gemeinde).

Die Erhebung vermittelt einen Überblick darüber, ob bzw. in welchem Umfang Wohnungen im Sinne des sozialen Wohnungsbaues bereitgestellt werden müssen für von Sanierungsmaßnahmen betroffene minderbemittelte Einwohner, für die ein Neubau finanziell nicht tragbar ist; für Personen, die aus verschiedenen Gründen (hohes Alter, beabsichtigter Wegzug nach bevorstehender Pensionierung) kein Interesse daran haben, neu zu bauen.

Weiterhin kann der Planer Informationen erhalten, die den Bereich der Infrastruktur ansprechen und im Planentwurf gegebenenfalls zu berücksichtigen sind, wie die (im Rahmen eines privaten Wohnhausbaues vorgesehene) Erstellung einer Poststelle sowie die Projektierung von privatwirtschaftlichen Einrichtungen (Gastwirtschaft, Geschäfte).

Die Einbeziehung der in Miete wohnenden Familien in die Erhebung wäre zweckmäßig gewesen. Dieser nicht erfaßte Personenkreis kann ebenfalls unmittelbar von der Dorferneuerung betroffen sein, nämlich dann, wenn das die gemietete Wohnung enthaltende Gebäude veräußert oder abgebrochen wird. In diesem Fall ist der Mieter hinsichtlich möglicher planungsbedeutsamer Entscheidungen dem Grundstückseigentümer gleichzustellen.

Da die bei der Befragung gegebenen Antworten nur rechtsunverbindliche Äußerungen darstellen, denen die im Lauf des Verfahrens erfolgten persönlichen Entscheidungen nicht immer entsprachen, hat die Erhebung nur einen beschränkten Aussagewert. Besonders gilt das für die Angaben, die sich auf die Bereitschaft bzw. Nichtbereitschaft zur Abgabe von Grundstücken beziehen. Dies erklärt sich daraus, daß die Verwirklichung

einer vorhandenen grundsätzlichen Abgabebereitschaft letztlich von der Frage des zu erzielenden Verkaufserlöses abhängt.

Doch ist einer individuellen Befragung in anderer Hinsicht große Bedeutung beizumessen. Da der Grundeigentümer ortsplanerische Probleme von seinem Standpunkt aus und damit in erster Linie im Hinblick auf sein Eigentum betrachtet, vermag die mit der Erhebung zwangsläufig verbundene persönliche Information und Aufklärung eine Meinungsbildung weit besser auszulösen und zu kritischen Gedanken anzuregen als eine im Rahmen einer herkömmlichen Versammlung durchgeführte allgemeine Unterrichtung über ortsplanerische Belange und Absichten. Die vorgebrachten Meinungen, Bedenken und Anregungen können überdies Anlaß sein für eine kritische Prüfung bzw. Überarbeitung der vorliegenden Plan-konzeption.

Zu Beginn der Dorferneuerung war die landwirtschaftliche Vorplanung, die nach § 38 FlurbG bei der Aufstellung der allgemeinen Grundsätze für die Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes berücksichtigt werden soll, noch auf die Aufgabe beschränkt, die günstigste Betriebsstruktur zu erfassen und hierzu allgemeine Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Ihre inhaltliche und zugleich gebietsmäßige Ausweitung zur agrarstrukturellen Rahmenplanung als einer großräumigen Fachplanung, die die nichtlandwirtschaftliche Sozial-, Wirtschafts- und Infrastruktur, soweit sie die Landwirtschaft des erfaßten Gebietes beeinflusst, einschließt, hat sie erst in den letzten Jahren erfahren (101, 9). Daraus erklärt es sich, daß die für das Verfahren Stebbach aufgestellte landwirtschaftliche Vorplanung auf allgemeine Angaben beschränkt bleibt. Da sie außerdem nur im Hinblick auf das Flurbereinigungsverfahren aufgestellt wurde, spricht sie spezielle landwirtschaftlich-betriebswirtschaftliche Fragen, die sich aus der Sanierungsplanung ergeben, nicht an.

Unter den technischen Hilfsmitteln, die für die Darstellung der Ergebnisse von Strukturuntersuchungen und Sanierungsplanungen benötigt werden, nimmt die Karte einen besonderen Rang ein. Sie dient nicht nur als Instrument zur zeichnerischen Darstellung der Bauleitplanung, sondern erfüllt eine weitere bedeutsame Aufgabe dadurch, daß sie die Unterlage bildet für eine Vielzahl kartographischer Darstellungen, durch die in Erhebungen und Untersuchungen gewonnene Daten sowie städtebauliche Zielvorstellungen dokumentiert werden. Die kartenmäßige Darbietung macht Bestandsaufnahme und Planungsentwürfe für die betroffenen Bürger, die Öffentlichkeit sowie beratende und beschließende Gremien, wie beispielsweise Sanierungsausschuß und Gemeinderat, transparent und anschaulich.

Da an die in diesen Karten und Plänen dargestellten natur-, techno- und sozialökonomischen Tatbestände und städtebaulichen Konzeptionen keine rechtlichen Wirkungen geknüpft sind, ist für sie in erster Linie von

Bedeutung, daß die Kartenunterlagen den neuesten Stand wiedergeben, d. h. richtig und vollständig sind in bezug auf ihren Inhalt.

Neben dieser Forderung gewinnt die nach einer hohen Kartengenauigkeit (die hier vor allem als Grundrißgenauigkeit zu verstehen ist) große Bedeutung bei den Kartenunterlagen für den durch Gemeinderatsbeschluß als Satzung festzustellenden Bebauungsplan. Dieser bildet in seiner endgültigen Form durch seine rechtsverbindlichen Festsetzungen die Grundlage für weitere Maßnahmen, die zum Vollzug der städtebaulichen Planung erforderlich sind.

Der Genauigkeitsgrad der im Bereich der badischen Landesvermessung vorliegenden Katasterkarte 1 : 1500, einem Rahmenkartenwerk mit einheitlicher geodätischer Grundlage, entspricht den Forderungen, die an das Kartenwerk für den verbindlichen Bauleitplan gestellt werden müssen (10, 134). Es wird jedoch besonders bei Gelände mit größeren Höhenunterschieden die höhenmäßige Oberflächengestaltung durch eine topographische Aufnahme zusätzlich erfaßt werden müssen, wie dies im Verfahren Stebbach für den Bereich der Ortslage geschehen ist.

Als Kartenunterlage für die kartographische Darstellung von Sanierungskriterien und -planungen in Bestands-, Arbeits- und Entwicklungsplänen wurde im Verfahren Stebbach die Flurkartenpause 1 : 1500, in einigen Fällen auch eine Vergrößerung hiervon auf 1 : 1000, benutzt. Für die endgültigen, rechtsverbindlichen Bebauungspläne wurde eine Vergrößerung dieser Karte auf 1 : 1000 herangezogen, ergänzt durch einen aus der Höhenaufnahme gewonnenen, in die Lichtpause einkopierten Höhenlinienplan.

Da vor Durchführung der Flurbereinigung die Katasterunterlagen auf den neuesten Stand gebracht und während des Verfahrens laufend fortgeführt werden, gibt das Kartenwerk 1 : 1500 jeweils den augenblicklichen Stand wieder.

Als unmittelbare Unterlage für den Flächennutzungsplan wurde eine von der Flurbereinigungsbehörde hergestellte Übersichtskarte im Maßstab 1 : 5000 verwendet. Diese Karte enthält über den Inhalt der Katasterplan-karte hinaus weitere, im Farbdruck gesetzte Angaben, die sich hauptsächlich auf die vorgesehene Neuordnung des Flurbereinigungsgebietes beziehen. Neben dem geplanten Standort der Aussiedlungsgehöfte und der neuen Linienführung klassifizierter Straßen ist hierbei vor allem das neue Wegenetz für die Abgrenzung der vorgesehenen Baugebiete gegeneinander und gegen die Feldflur von Bedeutung.

Durch die Verbindung mit der Flurbereinigung ergeben sich somit für die Dorferneuerung hinsichtlich der schnellen Beschaffung brauchbarer Kartenunterlagen beachtliche Vorteile.

### 5.1.2. Aufstellung von Bauleitplänen und Planung des neuen Ortskerns

Erst nach der Beschaffung der Planungsgrundlagen, die zeitlich und methodisch am Beginn der Dorferneuerung steht, kann die gestalterische Planung erfolgen. Soweit sich diese auf die Ortslage bezieht, wird sie in den Plankonzeptionen für die Sanierungs- und Bauleitplanung festgelegt. Dabei ist die Aufstellung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen schon Maßnahme der Dorferneuerung selbst. Neben den Plänen für den sanierungsbedürftigen Ortskern stehen auch Flächennutzungsplan und Bebauungspläne für neu zu erschließende Bauflächen in engem Bezug zur Erneuerung, da sie vor allem wegen des Bedarfs an Bauplätzen sachlich und zeitlich mit den Sanierungsmaßnahmen abgestimmt sein müssen.

Schon dem vorbereitenden Bauleitplan kommt wegen der Verpflichtung der Gemeinde, den Bebauungsplan aus ihm zu entwickeln ebenso wie wegen seiner verbindlichen Wirkung gegenüber öffentlichen Planungsträgern große Bedeutung zu. Diese wird erkennbar besonders durch Auswirkungen, die sich ergeben durch die nachträgliche Änderung der Grenzen von Bauflächen gegenüber Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sind sowie bei Änderungen der Flächennutzung für gewerblich-industrielle Zwecke und für Wohnbedarf.

Bei dem 1963 aufgestellten und 2 Jahre später rechtsverbindlich gewordenen Flächennutzungsplan wurden die flurseitigen Grenzen der als Misch- bzw. Kleinsiedlungsgebiete ausgewiesenen Flächen in den Gewannen „Mühlgärten“ und „Ob den Krautgärten“ durch die Verbindungslinie zwischen einer Trafostation und dem Bruchpunkt eines alten Weges bzw. durch die vorgegebene Tiefe für die neuen Baugrundstücke bestimmt. Obwohl zum Zeitpunkt der Planerarbeitung das neue Feldwegenetz schon vorgelegen hatte und der Flächennutzungsplan sogar auf einer die neuen Wege enthaltenden Übersichtskarte der Flurbereinigungsbehörde dargestellt wurde, fehlte in beiden Fällen eine Abstimmung auf das neue Wegenetz. Diese ist aber erforderlich, da die als Bauflächen ausgewiesenen Grundstücke wegen ihres gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken erhöhten Verkehrswertes im Flurbereinigungsverfahren im Regelfall als lagenmäßig bedingt behandelt werden müssen.

Die übrigen, nicht von der Umwidmung betroffenen Grundstücke bzw. Restgrundstücke dieser Gewanne konnten wegen ihres ungünstigen Zuschnittes sowohl einzeln als auch in ihrer Gesamtheit als Ackergelände nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden.

Daher muß entweder das neue Feldwegenetz durch nachträgliche Planänderung an die Bauflächen angeglichen werden — wie im Gewann „Ob den Krautgärten“ — oder es muß, falls dies wegen der Zuteilungsrichtung in den angrenzenden Blöcken nicht möglich ist, die zwischen der Baufläche

und dem neuen Feldweg liegende Restfläche im Flurbereinigungsverfahren ebenfalls als Bauerwartungsland behandelt und in die bedingte Zuteilung einbezogen werden. Die Anwendung dieses, im Gewinn „Mühlgärten“ praktizierten Verfahrens ist deshalb möglich und gangbar, weil bei der späteren Bebauung dieser Gebiete erfahrungsgemäß das neue Wegenetz der Flurbereinigung im Bebauungsplan als Begrenzung des Plangebietes angehalten wird.

Für die Standortwahl von Kleinsiedlungsgebieten gelten besondere Gesichtspunkte, die sich aus der Funktion der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ergeben (47, 54). Die Schaffung von ländlichen Heimstätten ist vor allem bedeutsam für Landwirte, die ihre Hofstelle aufgeben und im Zuge einer Abstockung ihre Wirtschaftsflächen für entwicklungsfähige Betriebe zur Verfügung stellen.

Wegen des als auf die Dauer nicht ausreichend angesehenen Baulandvorrates war im Lauf des Verfahrens das Gewinn „Helde“ als Baufläche vorgesehen worden (s. Karte 3). Da dieses Gebiet im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist und als solche nur Ackerwert hatte, wurde es in der Flurbereinigung als normales landwirtschaftliches Gelände behandelt und somit keiner bedingten Zuteilung unterworfen. Infolge dieser, wenn auch (noch) nicht rechtskräftigen Planung ist damit zu rechnen, daß dieses Gebiet in mehr oder weniger naher Zukunft bebaut werden wird.

Da schon die Erwartung, daß eine bauliche Nutzung erfolgen kann, eine Werterhöhung darzustellen vermag, sollte durch eine gute Zusammenarbeit zwischen leitendem Flurbereinigungsingenieur und Gemeindevertretung bzw. Dorfplaner erreicht werden, daß spätestens ab dem Termin nach § 57 FlurbG (Planwuschtermin) bis zum rechtskräftigen Abschluß des Flurbereinigungsverfahrens keine neuen Flächen als Bauflächen irgendwelcher Art bauleitplanerisch ausgewiesen oder vorgesehen werden. Auch wenn die Ausweisung solcher Flächen auf die zeichnerische Darstellung in einem Entwurf, dem noch keinerlei rechtliche Bedeutung hinsichtlich der Bauleitplanung zukommt, beschränkt bleibt, ist sie doch geeignet, Unruhe und Unsicherheit bei den Grundstückseigentümern auszulösen.

Um die erforderlichen Eigentumsregelungen durch einen noch ohne weiteres beweglichen Plan zu erleichtern, wurde der verbindliche Bauleitplan geteilt. Bebauungspläne für die Ortserweiterungsgebiete, zu deren Realisierung Erschließungsumlegungen durchzuführen waren, wurden zeitlich vorgezogen und ihre Genehmigung bedarfsweise beantragt. Das Genehmigungsverfahren des Bebauungsplanes für das zu sanierende alte Dorfgebiet mit nachfolgender Neuordnungsumlegung wurde erst nach abgeschlossenem Erwerb der erforderlichen Flächen eingeleitet.

Von den einzelnen Plankonzeptionen für die Sanierungsbauleitplanung sind die wesentlichen Stufen in den Karten 2 bis 4 dargestellt. Dabei sind erforderlichenfalls die in der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21) enthaltenen Planzeichen und Darstellungsarten verwendet.

Ein (in dieser Abhandlung nicht dargestellter) Straßen- und Baufluchtplan vom Februar 1960 hatte die gleiche Straßenführung vorgesehen wie der Sanierungsplan aus dem Jahre 1963 (Karte 2). Der auf der Rechtsgrundlage des württemberg-badischen Aufbaugesetzes vom 18. 8. 1948 (Reg.Bl.f.W.-B. S. 127) erstellte Plan war nach Erlaß des Bundesbaugesetzes Anfang 1962 als Bebauungsplan „Ortskern“ rechtskräftig geworden, stellte jedoch aufgrund seiner einfachen planungsrechtlichen Festsetzungen keinen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG dar. Er war bis zum Bebauungsplan — Entwurf 1969 (Karte 4) der einzige städtebauliche Plan, für den ein Plangenehmigungsverfahren durchgeführt worden war. Neben dem schon nach Vorschriften des Bundesbaugesetzes aufgestellten Flächennutzungsplan war er der einzige rechtskräftige Bauleitplan während der Durchführung des Verfahrens. Da seine Festsetzungen durch die Entwicklung der Sanierung bald überholt waren, kam ihm weder rechtlich noch tatsächlich eine Bedeutung zu.

Eine zeitlich zwischen dem Sanierungsplan von 1963 und dem Bebauungsplanentwurf von 1967 (Karte 3) liegende Plankonzeption stellt dem Inhalt nach die Verbindung zwischen diesen beiden Planungsstufen her. Einige weitere Entwürfe enthalten gegenüber den dieser Abhandlung als Karten beigefügten Plänen nur kleinere inhaltliche Änderungen, so daß hier nicht darauf eingegangen zu werden braucht.

Das Gewann „Seeberg“ wurde in seinem südlichen Teil im Flächennutzungsplan und in mehreren Bebauungsentwürfen (s. Karten 2 und 3) als Wohnbaufläche vorgesehen. Aufgrund der Neigungsverhältnisse des Geländes ist dieses Gewann mit Gebäudetypen, die dem ländlichen Maßstab angepaßt sind, nur sehr kostenaufwendig zu erschließen und zu bebauen (vgl. Karte 1).

Eine wirtschaftliche Bauweise ist im Gewann „Seeberg“ nur durch Terrassenbebauung zu erreichen. Hierbei müßte jedoch vorweg geklärt sein, ob ein entsprechendes Wohnbedürfnis vorliegt. Darüber hinaus bliebe prinzipiell zu untersuchen, ob bzw. inwieweit die psychologischen und technisch-wirtschaftlichen Voraussetzungen vorhanden sind, in kleinen ländlichen Gemeinden ausgesprochen städtische, besonders auch flächenintensive Wohnformen einzuführen, die von den bodenständigen Bauweisen abweichen (35, 21).

Als Gewerbegebiet war ursprünglich der westliche Teil des Gewannes „Zeil“ vorgesehen. Da sich jedoch vor Ausführung der Planung ein Gewerbebetrieb in dem östlich an das Baugebiet „Ob den Krautgärten“ gelegenen Gewann angesiedelt hatte, wurde dieses in Abänderung der

vorliegenden Planung als Gewerbegebiet ausgewiesen. Das zuerst hierzu vorgesehene, im Dreieck zwischen Umgehungsstraße (B 293) und Kreisstraße 81 gelegene Gewann „Zeil“ wurde im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und bebaut.

Da an Gewerbegebiete andere Anforderungen als an Wohngebiete zu stellen sind, führte diese Änderung in der Art der baulichen Nutzung wegen der nunmehr festliegenden Form und Größe dieses Gebietes zwangsläufig zu einer Fehlplanung. Erschließung und Zuschnitt der Bauplätze können nicht mehr optimal gestaltet, sondern müssen der durch die umgebenden Straßen unabänderlich festgelegten Form des Baugebietes angepaßt werden.

Die damit verbundenen Schwierigkeiten für die planerische Gestaltung werden aus der mehrfachen Änderung der Planung ersichtlich. Während die erste Plankonzeption aus dem Jahre 1964 zur Erschließung eine einzige Stichstraße mit insgesamt 18 Bauplätzen vorsah, wurden in den späteren Entwürfen im Zuge einer wesentlich dichteren Bebauung die Straßenflächen stark vergrößert (s. Karten 3 und 4). Gleichwohl ist auch hier teilweise nur die einseitige Bebauung der Straßen möglich mit der sich daraus ergebenden Folge einer unwirtschaftlichen Erschließung.

Die Änderung von Bauflächen oder -gebieten hinsichtlich der allgemeinen oder besonderen Art ihrer baulichen Nutzung sollte daher unbedingt vermieden werden. Die gleichzeitige Erarbeitung der Bebauungsplan-Entwürfe für das gesamte Bauerwartungsgebiet zwischen Umgehungsstraße, Kreisstraße und altem Ortskern hätte eine zweckmäßigere, vor allem wirtschaftlichere Straßenführung und einen besseren Zuschnitt der Bauplätze zugelassen.

Überdies erscheint das verkehrsgünstig an der Einmündung der Kreisstraße in die Umgehungsstraße gelegene Gewann „Zeil“ für die Gewerbeansiedlung geeigneter als das jetzige Gewerbegebiet, dessen Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz ausschließlich durch Ortsstraßen hergestellt wird. Andererseits wäre das Gewerbegebiet wegen seiner flachen Hanglage und seiner durch die größere Entfernung zur Bundesstraße begünstigten geringeren bis fehlenden Lärmbelastigung als Wohngebiet dem Gewann „Zeil“ vorzuziehen gewesen.

Die zwischen den Baugebieten „Hinter der Kirch“ und „Zeil“ verlaufende Straße, die das Dorf an das klassifizierte Straßennetz anschließt, hätte mindestens 50 Meter weiter nördlich ungefähr parallel zu ihrem jetzigen Verlauf geführt werden sollen, um einen größeren Abstand des von ihr und der Kreisstraße 81 gebildeten Knotenpunktes von der Einmündung der Kreisstraße in die Bundesstraße zu erhalten. Die durch ihren Standort unmittelbar an der Einmündung dieser Zufahrtsstraße in die Kreisstraße ungünstig liegende Tankstelle schränkt ebenfalls die Verteilungsaufgabe des Knotenpunktes ein und mindert seine Leistung.

Die verkehrsmäßige Anbindung der Ortserweiterungsgebiete an den Ortskern ist nicht zweckmäßig gelöst. Für die Bauflächen in dem ehemaligen Gewann „Hinter den Gärten“ besteht als unmittelbare Verbindung zum Ortszentrum nur ein Fußweg; Fahrzeuge haben dorthin eine verhältnismäßig große Strecke zurückzulegen. Bei den vorgesehenen Baugebieten „Helde“ und „Seeberg“ fällt dies, da für sie eine fußläufige Verbindung zur Dorfmitte gänzlich fehlt, noch stärker ins Gewicht.

Da zu Beginn der Dorferneuerung noch 43 landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe im Ort vorhanden waren, ist die ursprüngliche Planung für den alten Ortskern hinsichtlich der Grundstücksneuordnung zu einem wesentlichen Teil von Gesichtspunkten bestimmt, die der Verbesserung der innerbetrieblichen Verhältnisse dieser Anwesen zugrunde gelegt wurden (s. Karte 2). Dies sind besonders die Vergrößerung der die Wohn- und Wirtschaftsgebäude tragenden Grundstücke durch benachbarte, oftmals bebaute Flächen, deren Gebäude meist zum Abbruch bestimmt waren. In vielen Fällen waren auch die hinter den Anwesen liegenden Gärten oder Felder dazu vorgesehen, die Betriebe durch eine Erweiterung der Hofstelle aus ihrer räumlichen Enge zu lösen. Solche, meist mit einer Grenzbegradigung verbundenen Vergrößerungen waren für 19 landwirtschaftliche Betriebe, die im Ort verbleiben sollten, geplant.

In 10 Fällen wurde die auf eine Ausdehnung der zu engen Hofstellen ausgerichtete Neuplanung durch die in den Jahren 1960 bis 1968 erfolgte Entwicklung der betreffenden landwirtschaftlichen Betriebe gegenstandslos. Drei dieser 10 noch 1960 hauptberuflich bewirtschafteten Betriebe wurden bis 1968 ganz aufgegeben. Vier weitere werden zur Zeit nur noch als Nebenerwerbsbetriebe geführt, hiervon einer von einem im alten Ortsbereich erstellten Neubau aus. Zwei Betriebe haben sich inzwischen zu in den nächsten Jahren auslaufenden Hofstellen entwickelt, wodurch für sie eine Vergrößerung der Hofstelle gegenstandslos geworden ist. Ein Betrieb schließlich verbleibt als Vollerwerbsbetrieb auf der alten Hofstelle; doch ist eine Erweiterung nicht möglich, da der Eigentümer des hierfür vorgesehenen Nachbaranwesens nicht, wie geplant, ausgesiedelt ist, sondern seine Landwirtschaft von der alten Hofstelle aus weiterbetreibt, wenn auch nur mehr als Nebenerwerb.

Sechs dieser 10 in ihrer Entwicklung während der Jahre der hauptsächlichen Sanierungstätigkeit dargestellten Betriebe waren in der zu Beginn der Dorferneuerung durchgeführten Untersuchung der landwirtschaftlichen Betriebe als „in den nächsten Jahren auslaufende Betriebe“ eingestuft, die vier übrigen in der Gruppe der Betriebe erfaßt worden, die voraussichtlich im Ort verbleiben und bei denen eine Erweiterung eventuell möglich sein würde. Dies zeigt, wie in Abschnitt 5.1.1 schon dargelegt wurde, nochmals die Bedeutung auf, die der Analyse der landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe hinsichtlich ihrer planerischen Konzipierung

beizumessen ist. Die Planung der Hofvergrößerung von in absehbarer Zeit auslaufenden Betrieben muß im Hinblick auf die aufgezeigte Entwicklung als Fehlplanung erscheinen.

In der ersten Stufe der Sanierungsplanung wurde das vorhandene dörfliche Wegenetz, abgesehen von der Neugestaltung einiger Einmündungen und der Anlage von Fußwegen, weitgehend angehalten. Lediglich am Nordrand des alten Ortskerns erfolgte ein Straßendurchbruch für eine Neustrassierung der Bundesstraße 293. Aus Gründen, die in Abschnitt 5.1.3 dargelegt werden, kommt dieser neuen Straße nach Fertigstellung jedoch nur die Bedeutung einer reinen Dorfstraße zu. Bei der geplanten Straßenführung mußte wegen der geringen Tiefe des südlich angrenzenden Baublocks das östliche Teilstück der Straße anbaufrei bleiben. Die (technisch mögliche) Führung dieser Straße etwa auf der Linie des weiter nördlich verlaufenden alten Fußweges hätte eine zweckmäßigere Form und damit eine Tiefe des Baublocks ergeben, die die Bebauung südlich der Straße auf ihrer ganzen Länge zugelassen haben würde. Neben einer wirtschaftlichen Erschließung wäre dadurch die in diesem Fußweg vorhandene Kanalisation weiterhin zu verwenden gewesen.

Anstelle von zwei im Abstand von nur 65 Metern parallel zueinander geführten Fußwegen von der Ortsmitte zum Neubaugebiet „Hinter den Gärten“ würde einer ausreichen.

Da den Straßen im Ortsbereich nach der Erneuerung die ausschließliche Funktion von Dorfstraßen ohne jeglichen Durchgangsverkehr zukommt, ist eine Linienführung, die auf einen gestreckten Verlauf mit möglichst wenig Kurven hinzielt, nicht unbedingt erforderlich. Mit Rücksicht auf die Erhaltung brauchbarer Bausubstanz muß daher eine etwa notwendige Verbreiterung sowie eine Entschärfung der stärksten Steigungen als ausreichend angesehen werden.

In den einzelnen Planungsstufen sind außer neu konzipierten auch vorhandene Straßen als Stichstraßen geplant. Der Bebauungsplan-Entwurf von 1966 enthält für den Bereich des eigentlichen Ortskerns allein drei Stichstraßen, davon liegen zwei auf alten Dorfwegen. Die Umwandlung von Durchgangs- in Stichstraßen ist in kleinen ländlichen Gemeinden nicht angebracht. Der Fortfall bisher bestehender Straßenverbindungen berührt vor allem die Interessen der landwirtschaftlichen Betriebe, denen dadurch oft beträchtliche Umwege zugemutet werden, wodurch letztlich landwirtschaftlicher Verkehr im Ortsetter entsteht. Andererseits werden die Dorfstraßen mit dem ständigen Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe nach und nach zu Wohnstraßen, so daß ihre Ausbildung zu Stichstraßen nicht erforderlich ist.

Im Jahre 1967 hatte die Gemeinde zur Gestaltung der Ortsmitte einen öffentlichen Wettbewerb ausgeschrieben, wobei die kommunalen Einrich-

tungen und Einrichtungen der privaten Versorgung als Gemeindezentrum im alten Kern zusammengefaßt wurden. Die Einarbeitung des mit dem 1. Preis ausgezeichneten Entwurfes, der als Grundlage für die Dorfplatzgestaltung angenommen wurde, in die vorhandene Konzeption zur Bebauung des Ortskerns (Karte 3) veränderte nicht nur die bisherigen Vorstellungen über den Dorfmittelpunkt und erweiterte den Umfang der zentralen Anlagen wesentlich, sondern ergab neue Straßenführungen und andere Grundstückszuschnitte.

Die starke Abweichung von dem ursprünglichen Straßennetz hat verhältnismäßig viele neue Straßen gebracht und alte entbehrlich werden lassen. Da die kommunalen Versorgungs- und die Entwässerungsanlagen größtenteils in den bestehenden Ortsstraßen verlegt sind, sollte aus Gründen der Wirtschaftlichkeit das vorhandene Straßennetz beibehalten werden, soweit seine Anlage im Hinblick auf eine optimale Grundstücksneueinteilung zweckmäßig ist (85, 26).

Die einzelnen Entwürfe lassen vielfach eine gute Durchplanung im Detail vermissen. So hätte beispielsweise in der ursprünglichen Planung zur Erschließung der neu geplanten Grundstücke nördlich des projektierten Gemeindehauses ein Weg vorgesehen werden müssen, da sie wegen der Höhenverhältnisse von der ehemaligen Bundesstraße aus nur fußläufig hätten erschlossen werden können. Ebenso ist bei weiteren Entwürfen die Erschließung der Grundstücke nicht immer zweckmäßig gelöst. Verschiedentlich wurden Grundstücke, deren Gebäude nicht zum Abbruch vorgesehen waren, in die Neubebauung einbezogen. Es sollten deshalb in den Sanierungsplänen Gebäude, die infolge der Neuplanung beseitigt werden müssen, im Interesse der Klarheit und Eindeutigkeit der Planung entsprechend — zweckmäßigerweise farblich — gekennzeichnet werden.

Jede nachfolgende Planungsstufe sieht eine dichtere Bebauung vor als die vorangegangene. Dies gilt für die Sanierungsplanung des alten Ortskerns ebenso wie für die Bebauungspläne der Neubaugebiete. Infolge dieser Tendenz wurden die Haus- und Obstgärten zwischen dem alten Baubereich und dem östlichen Ortserweiterungsgebiet immer mehr der Flächennutzung für Wohnbedarf zugeführt. Damit werden die für eine Trennung dieses Neubaugebietes vom Ortskern erforderlichen Grünflächen nahezu verdrängt. Ohne sie ist die aus Gründen einer sinnvollen Gliederung anzustrebende Bildung von in sich geschlossenen Siedlungsteilen jedoch nicht möglich.

Die im ersten Entwurf vorgesehene Bebauung berücksichtigt weitgehend den Zustand der vorhandenen baulichen Substanz. Die Führung neuer, die Verbesserung bestehender Straßen und der Standort öffentlicher oder privatwirtschaftlicher Einrichtungen ist hier hauptsächlich bestimmt durch abbruchreife Gebäude. Je später die einzelnen Planungsstufen liegen, desto mehr wurde von diesem Grundsatz abgewichen und auch erhaltenswerte Gebäude erworben und abgebrochen (vergleiche hierzu Abschnitt 5.4.1.).

Während sich somit die Sanierung nach dem Entwurf von 1963 als Objektsanierung darstellt, liegt dem Bebauungsplan — Entwurf 1969 als Konzeption eine auf den ganzen eigentlichen Ortskern bezogene Flächen-sanierung zugrunde. Nach der (im Anschluß an den Vollzug der Ausbaustufe 1 vorgesehenen) Durchführung der Endstufe dieses Bebauungsplanes würden in seinem Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 8,3 ha nur mehr vier Wohngebäude aus der vor Beginn der Sanierung vorhandenen Bebauung bestehen bleiben.

Während bei der ursprünglichen Planung die Ausstattung mit Anlagen des Gemeinbedarfs auf die derzeitige Größe Stebbachs unter Berücksichtigung der in nächster Zeit zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung abgestimmt war, läßt die letzte Plankonzeption diesen Bezug vermissen.

Ein neues Rathaus mit Feuerwehrhaus, Post, Bank, landwirtschaftliches Genossenschaftshaus, Gasthaus, eine Bäckerei mit Kolonialwarengeschäft sowie zwei Ladenzeilen mit mehreren Einzelhandelsgeschäften gehen über den Rahmen der für eine kleine Gemeinde von der Größenordnung Stebbachs erforderlichen und von der Konsumentenzahl her wirtschaftlich tragbaren Ausstattung hinaus (4). Ihre Auslastung erscheint — besonders unter Berücksichtigung der schon vorhandenen Einrichtungen der privatwirtschaftlichen Versorgung — nicht gewährleistet.

Außer der falschen Beurteilung der zu erwartenden Bedürfnisse bezüglich öffentlicher und privatwirtschaftlicher Einrichtungen zeigt sich hier die Gefahr, die mit der Einzeldorferneuerung verbunden sein kann bei fehlender Einordnung der gemeindlichen Interessen in den Gesamtzusammenhang einer Nahbereichsplanung.

### 5.1.3. Technische Fachplanungen im Zusammenhang mit der Dorferneuerung

Unter den technischen Fachplanungen nehmen die Planungen zur Verbesserung der äußeren Verkehrslage einen wichtigen Platz ein. Verkehrsplanungen im ländlichen Raum sind heute fast ausschließlich Straßenverkehrsplanungen.

Da die an der Bahnlinie Eppingen—Steinsfurt (einer Nebenstrecke mit geringer Bedienungshäufigkeit) liegende Bundesbahn-Bedarfshaltestelle Stebbach 2,4 km von der Ortsmitte entfernt und nur bei Überwindung stärkerer Steigungen zu erreichen ist, kommt einer Verbesserung der Straßenverkehrserschließung Stebbachs erhöhte Bedeutung zu. Diese wird noch dadurch gesteigert, daß das ländliche Leben seine bisherige Abgeschlossenheit weitgehend verliert. Durch die beschleunigte Freisetzung von bisher landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen, hervorgerufen durch Aufgabe des alten Gebäudeeigentums im Ortskern und der in vielen Fällen damit

verbundenen Aufgabe des landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbs infolge Verpachtung der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke, wird durch eine verstärkte berufliche Pendlerbewegung die Verbindung mit der Umgebung intensiver. Dies erfordert eine Verbesserung der Verkehrseinrichtungen, als deren Grundlage wegen der mangelhaften Bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel (2) das Straßenverkehrsnetz als Voraussetzung für den Individualverkehr gelten muß.

Die sehr ungünstigen Verkehrsverhältnisse innerhalb des Dorfes machten die Verlegung der Bundesstraße 293 in Form einer Umgehungsstraße erforderlich (85, 25). Die neue Straßenlage umgeht unter Vermeidung der starken Steigungen und unübersichtlichen Kurven die beiden Ortschaften Stebbach und Gemmingen südlich. Die nach Richen führende Kreisstraße 81 erhielt in ihrem alten Verlauf auf Gemarkung Stebbach über größere Strecken eine verbesserte Linienführung und wurde über ein Teilstück der ehemaligen Bundesstraße bis zur Umgehungsstraße durchgeführt (s. Karten 1 und 4).

Verkehrs- und versorgungsmäßig ist Stebbach der — durch die Landesplanung als Unterzentrum ausgewiesenen (51, 29) — Gemeinde Eppingen zugeordnet. Auch die Vermarktung der landwirtschaftlichen Produkte (vor allem Zuckerrüben) sowie der Einkauf landwirtschaftlicher Fahrzeuge und Maschinen, von Saatgut und Kunstdünger ist auf diese Nachbargemeinde ausgerichtet.

Durch den Bau der Umgehungsstraße und die Verbesserung der verkehrsmäßigen Anbindung der einzelnen Ortsteile an das klassifizierte Straßennetz wurde die Verkehrserschließung Stebbachs merklich verbessert.

Die Einleitung der Dorferneuerung war nur möglich gewesen, weil die übergeordnete Verkehrsplanung, die unter Gesichtspunkten der Regionalplanung erfolgen muß, vorgelegen hatte. Die Durchführung der Flurbereinigung erforderte ebenfalls das Vorliegen der Verkehrsplanungen zu einem möglichst frühen Zeitpunkt; spätestens jedoch muß die verbindliche Trassenführung vor Beginn der Entwurfsarbeiten am Wege- und Gewässerplan feststehen.

Die Verwirklichung größerer Verkehrsplanungen im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens ermöglicht die zweckmäßige Ausrichtung des landwirtschaftlichen Wegenetzes auf die überörtlichen Verkehrswege. Die im Zuge der Umgehungsstraße errichteten vier Brückenbauwerke dienen der kreuzungsfreien Abwicklung des landwirtschaftlichen Verkehrs. Zusammen mit den Parallelwegen für den landwirtschaftlichen Verkehr, die an der neuen Bundesstraße und an der in sie einmündenden Kreisstraße angelegt wurden, bringen sie eine Entlastung der klassifizierten Straßen.

Nach Fertigstellung der Ortsumgehung haben alle Nachbargemeinden Stebbachs untereinander direkte bzw. günstigere Straßenverbindungen als

den Weg über Stebbach. Die Dorfstraßen haben daher nur noch den Quell-, Ziel- und Binnenverkehr aufzunehmen. Hierdurch sowie durch die Trassierung der Bundesstraße als Umgehungsstraße brauchen bei landwirtschaftlichen Fahrten zwischen Hof- und Wirtschaftsflächen keine Verkehrswege mit starkem Verkehr mehr befahren zu werden.

Die Planungen zur Verbesserung der äußeren Verkehrslage beeinflussten über die Anlage des landwirtschaftlichen Wegenetzes nicht nur die Gestaltung der inneren Verkehrslage der landwirtschaftlichen Betriebe, sondern wirkten sich auch auf die Zuteilung aus dadurch, daß im Gemarkungsteil südlich der Umgehungsstraße in erster Linie die Wirtschaftsflächen der Aussiedlungsbetriebe ausgewiesen wurden.

Die nach dem Flächennutzungsplan zur Bebauung vorgesehenen, heute großenteils schon bebauten Flächen werden durch die Umgehungsstraße und die in sie einmündende Kreisstraße im Süden und Westen gegen die Feldflur abgegrenzt. Durch die relativ nahe am Dorf verlaufende Linienführung dieser Straßen sind die durch sie bestimmten Ortserweiterungsgebiete voraussichtlich zu klein, als daß sie — zusammen mit den übrigen Baugebieten — die bauliche Entwicklung der Gemeinde für längere Zeit auffangen könnten.

Die Linienführung klassifizierter Straßen sollte daher im Bereich von Ortschaften auch im Hinblick auf die Bauleitplanung bzw. auf die städtebauliche Entwicklung geplant werden.

Gleichzeitig können Umgehungsstraßen gute Abgrenzungen zwischen Dorf und Feldflur darstellen, da sie den Dorfrand in eindeutiger Weise bestimmen.

Die Neuplanung der (nach Fertigstellung der Umgehungsstraße zur Gemeindestraße abgestuften) Ortsdurchfahrt der Bundesstraße erfolgte hinsichtlich Linienführung und Ausbau nach Gesichtspunkten, die auf hochklassifizierte Straßen anzuwenden sind (46, 78). Der im Zuge des Ausbaues dieser Straße durchgeführte Straßendurchbruch im nördlichen Teil des Dorfes ist nach Trassierung und Querschnittsgestaltung ebenfalls auf die Erfordernisse einer verkehrsreichen Straße ausgerichtet.

Aufgrund der oben dargelegten Situation der Verkehrswege im Nahbereich sind die Dorfstraßen nunmehr von jeglichem Durchgangsverkehr entlastet. Da der Bau einer Umgehungsstraße schon zu Beginn der Dorferneuerung festgestanden hatte und die Planfeststellung bald nach Einleitung des Flurbereinigungsverfahrens erfolgt war, wäre es folgerichtig gewesen, wenn die Straßenplanung in der Ortslage auf die zukünftige Funktion der Gemeindestraßen als reine Ortsstraßen ausgerichtet worden wäre. Neben Wirtschaftlichkeitserwägungen hätten somit bei der Umgestaltung der wegfallenden Ortsdurchfahrt der Bundesstraße auf Belange der Bauleitplanung ausgerichtete Überlegungen (wie optimale Gestaltung

der Baublöcke) und solche der zweckmäßigen Verwertung weiterhin verwendbarer Bausubstanz maßgebend sein müssen.

Die Verdolung des Stebbachs im Bereich der Dorflage konnte wegen der dichten Bebauung nur im Rahmen der Dorfsanierung durchgeführt werden. Der für die Verwirklichung der Maßnahme notwendige Arbeitsraum und das für die stellenweise neue Linienführung erforderliche Gelände wurde, soweit sich Grund und Boden nicht schon im Besitz der Teilnehmergeinschaft befanden, teilweise erst durch dazu abgeschlossene Landabfindungsverzichte bereitgestellt.

Die Bachverdolung selbst war erst ermöglicht worden durch den im Flurbereinigungsverfahren erfolgten Ausbau des Stebbaches in der Feldlage nördlich des Sportplatzes sowie des Staudtbaches unterhalb der Stebbacheinmündung. Die umfangreichen, aus Gründen der Verbesserung der Landeskultur dränierten Flächen vor allem im Gebiet der Aussiedlungen sowie die neuangelegten Gräben von 9 km Länge führen dem Stebbach zeitweise größere Wassermengen zu. Der Ausbau des Baches war erforderlich geworden, da er als Vorfluter für das Stebbachtal dient.

Die Anlage eines Wasserrückhaltebeckens im Wiesengelände des Gewannes „Seegärten“ (s. Karte 6) konnte zweckmäßig mit der Führung und dem Ausbau eines befestigten Feldweges verbunden werden.

Die siedlungswasserwirtschaftlichen Maßnahmen im Bereich des alten Ortskerns sind im Zusammenhang mit den Bebauungsentwürfen zu sehen. Da die Leitungen für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu Beginn des Verfahrens bereits in allen Straßenzügen vorhanden waren, hätte das bestehende Ortsstraßennetz aus wirtschaftlichen Gründen im wesentlichen erhalten werden sollen. Eine (mögliche) weitgehende Beschränkung auf eine Fahrbahnverbreiterung, auf die Berücksichtigung des ruhenden und des Fußgängerverkehrs (Anlage von Parkplätzen und Geh- bzw. Fußwegen) sowie auf die Verbesserung der Sichtverhältnisse bei Einmündungen hätte die Neuanlage solcher Leitungen zum großen Teil erübrigt (s. Karte 3).

Durch die Erstellung mehrerer neuer Straßen im alten Ortskern wird die Verlegung neuer Abwasserleitungen von etwa 380 m Länge erforderlich. Dementsprechend werden durch wegfallende Straßen rund 390 m Entwässerungsleitungen (des erst im Jahre 1956 erstellten Kanalisationsnetzes) entbehrlich und damit wertlos.

Pläne zur Müllbeseitigung lassen sich bei Gemeinden, die keinen geeigneten Müllabladepplatz haben, oftmals in Flurbereinigungsverfahren verwirklichen durch Ausweisung von hierzu geeignetem Gelände an die Gemeinde.

Der Abraumschutt, der wegen der Beseitigung sehr vieler baulicher Anlagen in erheblichem Umfang anfällt, kann bei gleichzeitiger Durchführung einer Flurbereinigung zweckmäßig verwertet oder beseitigt wer-

den. Die Auffüllung wegfallender Hohlwege sowie die Ablagerung auf Unlandflächen mit anschließender Übergründung bieten sich hierzu an.

Entsprechende Maßnahmen wurden auch in der Flurbereinigung Stebbach durchgeführt.

#### 5.1.4. Planungen über die Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes

Ortslage und Feldmark bilden, vor allem bei ländlichen Gemeinden, bei denen die Landwirtschaft noch (mit)bestimmendes Element für die Bodennutzung ist, eine Ordnungseinheit. Zur Erreichung einer umfassenden Gesamterneuerung des Dorfes muß daher neben der überbauten Ortslage erforderlichenfalls auch die Flur neu geordnet werden. Die Planungen für die Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes sind somit unter dem Gesichtspunkt dieser Einheit zu sehen.

Da der Flurbereinigung wegen ihrer Flächenbezogenheit besondere Bedeutung unter den technischen Planungen zukommt, wird sie in einem eigenen Abschnitt behandelt.

Osthoff weist darauf hin, daß jede Flurbereinigung „schon allein durch die Arrondierung der Wirtschaftsflächen der landwirtschaftlichen Betriebe zu einer Dorfsanierung“ beiträgt (83, 43). Soweit es mit den sonstigen Zuteilungsgrundsätzen vereinbar ist, erfolgt diese Zusammenlegung so, daß die Betriebsflächen möglichst in den Gemarkungsteilen ausgewiesen werden, die von der Ortsmitte aus gesehen etwa in Richtung des landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes liegen. Die dadurch hervorgerufene weitgehende Verlagerung des Hof-Feld-Verkehrs auf das Wirtschaftswegenetz entlastet den Verkehr auf den Dorfstraßen erheblich. Sie wirkt überdies im Sinne einer Entflechtung von landwirtschaftlichem und allgemeinem Verkehr.

Unter der — im allgemeinen zutreffenden — Annahme, daß die Wirtschaftsstücke der einzelnen landwirtschaftlichen Betriebe vor der Neuordnung über die gesamte Gemarkung zerstreut liegen, wird diese Entlastung der Ortsstraßen desto stärker sein, je größer der erreichte Zusammenlegungsgrad ist. Ein optimaler Ablauf des landwirtschaftlichen Verkehrs ist nach Durchführung der Flurbereinigung somit dann gegeben, wenn der Neubesitz eines jeden Betriebes in einem einzigen Wirtschaftsstück ausgewiesen wird.

Die Abstimmung des Feldwegenetzes auf die im Zuge der Flurbereinigung angelegten überörtlichen Verkehrswege erfolgt im Regelfall derart, daß sich landwirtschaftlicher und sonstiger Verkehr möglichst wenig berühren. Hierzu gehört auch die Anlage von Parallelwegen für den landwirtschaftlichen Verkehr entlang klassifizierter Straßen.

Zur Erschließung eines Ortserweiterungsgebietes waren die Gewanne „Im Stichel“, „Hinter den Gärten“ und „Hinter der Kirch“ bald nach Einleitung der Flurbereinigung wieder aus dem Verfahren ausgeschlossen worden. In die anschließend durchgeführte Baulandumlegung waren jedoch nur die beiden letzteren Gewanne einbezogen. Die Grenzen der Grundstücke des Gewannes „Im Stichel“ mußten deshalb in der Flurbereinigung unverändert bleiben. Bei Einbeziehung dieser Grundstücke in das Verfahren wäre es möglich gewesen, für die drei hier bestehenden landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe eine Grenzbegradigung und Vergrößerung der Hofstellen entsprechend den Zielen der Sanierungsplanung (s. Karte 2) durchzuführen. Da nur vier Grundstücke in diesem Gewinn sich nicht im Besitz dieser drei Betriebe befunden hatten, wäre die vorgesehene Neueinteilung ohne Schwierigkeiten zu verwirklichen gewesen; dies um so mehr, als diese Neuordnung nicht nur im objektiven, sondern auch im subjektiven Interesse der drei betroffenen Landwirte gelegen hatte.

Auch die Tatsache, daß in diesem Gebiet ein mit zwei Feldscheunen bestandenes größeres Grundstück eines Aussiedlers lag, sprach dafür, dieses Gewinn in der Flurbereinigung zu belassen oder doch wieder in sie einzubeziehen. Durch die Ausschließung fehlte die rechtliche Voraussetzung für eine Landabfindung nach § 52 FlurbG. Wie die später erfolgte freihändige Veräußerung zeigt, war der Eigentümer zur Abgabe dieses Grundstückes bereit.

Ein Teil dieser vorgesehenen Neuordnungsmaßnahmen wurde inzwischen durch Privatinitiative der Landwirte verwirklicht (vgl. Abschnitt 5.4.3.). Gleichwohl wäre ihre Durchführung im Flurbereinigungsverfahren zweckmäßiger gewesen wegen des dadurch ermöglichten früheren Zeitpunkts der Realisierung. Einer frühzeitigen Grenzregulierung kommt deshalb besondere Bedeutung zu, weil erst sie die Voraussetzung schafft für eine durchgreifende Verbesserung der Innenwirtschaft der Betriebe.

Im Gebiet der Siedlungsflächen bedingte ein in bezug auf die Aussiedlungsbetriebe zu engmaschig angelegtes Wegenetz die Zuteilung von bis zu fünf getrennt liegenden Abfindungsgrundstücken für den einzelnen Betrieb (s. Karte 6). Diese verhältnismäßig geringe Arrondierung führte zur Bildung von Teilgrundstücken, deren Flächeninhalte im Hinblick auf die Betriebsgröße und die in den Betriebsentwicklungsplänen vorgesehene, teilweise schon erreichte Mechanisierungsstufe der ausgesiedelten Betriebe als nicht genügend groß erscheinen. Die Tatsache, daß mehrere ursprünglich im Wege- und Gewässerplan vorgesehene Wege im Interesse der Bildung größerer Blöcke nicht ausgewiesen wurden, verdeutlicht dies. Der damit verfolgte Zweck, nachträglich wenigstens teilweise zu Wirtschaftsf lächen zu gelangen, deren Größe den betriebswirtschaftlichen Erfordernissen moderner Aussiedlungsbetriebe entspricht, brachte zwar für einige

Betriebe größere zusammenhängende Flächen, konnte jedoch die Nachteile, die sich aus dem zu engmaschig angelegten Wegenetz in Verbindung mit einer zu dichten gegenseitigen Zuordnung der Gehöfte ergaben, nicht durchweg aufheben.

Im Gemarkungsteil südlich der Umgehungsstraße hätten, soweit es mit anderen Zuteilungsgrundsätzen vereinbar war, außer den Aussiedlungsbetrieben vor allem solche hauptberuflichen Landwirte abgefunden werden müssen, deren Betriebe mit Sicherheit oder großer Wahrscheinlichkeit in absehbarer Zeit auslaufen werden. Dadurch ergäbe sich für die ausgesiedelten Betriebe die Möglichkeit, freiwerdendes Land aufzufangen, ohne daß diese Betriebsgrößenentwicklung eine allzu starke erneute Besitzzerstreuung nach sich ziehen müßte.

Dieses Vorgehen erfordert eine genaue Erfassung der Betriebe, differenziert nach dem Sicherheitsgrad ihres Weiterbestehens bzw. dem wahrscheinlichen Zeitpunkt einer Betriebsaufgabe.

Es zeigt sich hier die Bedeutung einer sorgfältigen landwirtschaftlichen Vorplanung, die die landwirtschaftliche Struktur nicht statisch, sondern als dynamischen Vorgang erfassen und die in der Flurbereinigung zu verwirklichenden Leitbilder auf die zukünftige Entwicklung abstellen muß.

Zusammen mit dem Verfahren Stebbach war die Flurbereinigung Gemmingen angeordnet worden. Die gleichzeitige Neuordnung beider Gemarkungen war mit Rücksicht auf die starke Besitzverzahnung der zwei Gemeinden erfolgt. Der in beiden Verfahren zum gleichen Zeitpunkt eingetretene neue Zustand ermöglichte es im Interesse einer zweckmäßigen Durchführung der Flurbereinigung, die Eigentümer eines Teiles der eingebrachten Flurstücke des Flurbereinigungsgebietes Stebbach im Flurbereinigungsgebiet Gemmingen abzufinden und umgekehrt. Dadurch wurden Abfindungsansprüche von insgesamt 1 113 Werteinheiten (die unter Zugrundelegung der mittleren Bodenklimazahl 56 einer Fläche von etwa 20 ha entsprechen) zwischen den beiden Flurbereinigungsgebieten ausgetauscht.

Neben dieser Neuordnung des Ausmärkerbesitzes brachte die gleichzeitige Durchführung beider Verfahren weitere Vorteile. So konnte das Wegenetz im Bereich der gemeinsamen Gemarkungsgrenze (da diese infolge der Gleichzeitigkeit beider Verfahren für keines einen Zwangsanschluß darstellte) im Sinne einer zweckmäßigen Blockgestaltung angelegt werden. Der Anschluß an das Wegenetz der Nachbargemeinde ließ sich optimal gestalten. Hieraus wiederum ergab sich eine günstige Linienführung für die Begradigung der Gemarkungsgrenze.

Die Durchführung von Planungen, die aus den Möglichkeiten der Flurbereinigung zur Verwirklichung der Ziele der Dorferneuerung — wie sie

besonders durch § 37 FlurbG gegeben sind — resultiert, wird in Abschnitt 5.4.2. behandelt.

## 5.2. *Bodenordnerische Vorbereitung der Neugestaltung durch Maßnahmen von Bauleitplanung und Flurbereinigung*

### 5.2.1. Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung

Das Bundesbaugesetz kennt als Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung mehrere Institute:

Die Veränderungssperre (§ 14) und die mögliche Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15) dienen vor allem dem Schutz der Bauleitplanung während des Stadiums der Planaufstellung; der Bodenverkehrsgenehmigung (§ 19) unterliegen auch andere als die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines festgestellten Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke; das gemeindliche Vorkaufsrecht (§§ 24—26) soll hauptsächlich nach dem formellen Abschluß der verbindlichen Bauleitplanung den Erwerb des für öffentliche Flächen und in Sanierungsgebieten benötigten Geländes erleichtern.

Von Bonczek (10, 179) wird auch der „bauaufsichtliche Genehmigungsvorbehalt“ (§§ 29 ff. BBauG) den zur Sicherung der Bauleitplanung dienenden Maßnahmen zugerechnet, obwohl er im Bundesbaugesetz in einem anderslautenden Teil behandelt wird.

Zu den Sicherungsmaßnahmen gehört weiterhin die Festlegung von Sanierungsgebieten gemäß § 5 Abs. 4 BBauG, obwohl der Begriff des Sanierungsgebietes hier nur ungenügend definiert ist (103, 45).

Auch die Enteignung dient ihrem Zweck nach der Sicherung der Bauleitplanung; dies trifft vor allem auf die Erschließungsenteignung (§ 85 Abs. 1 Ziff. 1 BBauG) zu.

Bodenverkehrsgenehmigung und Vorkaufsrecht können überdies zugleich große Bedeutung als vorbereitende Bodenordnungsmaßnahmen haben.

Als einziges dieser nach dem Bundesbaugesetz vorgesehenen Rechtsinstitute — soweit sie an bestimmte Normsetzungen wie Satzungsbeschluß oder Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gebunden sind — lag in Stebbach das gemeindliche Vorkaufsrecht für das Sanierungsgebiet nach § 26 BBauG vor.

Jedoch wurde weder hiervon noch von einer der sonst möglichen Rechtshandhaben, für die die gesetzlichen Voraussetzungen vorgelegen hatten, Gebrauch gemacht.

Eine Anwendung dieser Rechtsinstitute wäre, mit Ausnahme der Veränderungssperre, auch nicht erforderlich gewesen.

In mindestens 18 Fällen wurden Gebäude späterhin abgefundener Grundstücke während der ersten 5 Jahre der Dorferneuerung von den Eigentümern um- oder ausgebaut bzw. größere Instandsetzungsarbeiten daran durchgeführt. Die dadurch entstandenen Werterhöhungen gehen größtenteils mit einem beachtlichen Betrag in die Verkehrswerte ein. Dieser Tatsache hätte durch Erlaß einer Veränderungssperre wenigstens teilweise, wenn auch nicht durchgreifend, Rechnung getragen werden können.

Eine Veränderungssperre wird nur dann voll wirksam werden können, wenn die Gebäude, an denen die Eigentümer werterhöhende Maßnahmen durchführen wollen, zum Zeitpunkt dieser vorgesehenen Wertänderungen in die Konzeption für den Abbruch einbezogen sind. Da durch eine Veränderungssperre überdies nur genehmigungsbedürftige und anzeigepflichtige Veränderungen verhindert werden können, muß zu der Wahrnehmung gesetzlicher Handhaben eine entsprechende Aufklärung der Eigentümer treten mit dem Ziel, möglichst jede Werterhöhung zu verhindern.

Die Veränderungssperre setzt den Beschluß der Gemeinde voraus, einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben. Die in § 15 Abs. 2 Nr. 1—3 StBauFG enthaltenen Vorschriften entsprechen inhaltlich dem durch § 14 BBauG geschaffenen Rechtsinstitut, sind jedoch für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet nicht an einen Bauleitplan gebunden. Dies kann von Vorteil sein dann, wenn im speziellen Fall die Aufstellung eines Bebauungsplanes (noch) nicht zweckmäßig erscheint. Da sie keiner Satzung bedürfen und keiner besonderen zeitlichen Beschränkung unterliegen, bringen sie gegenüber der Veränderungssperre wesentliche Vorteile mit sich.

Größere Bedeutung als den nach dem Bundesbaugesetz möglichen Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung kommt in ländlichen Gebieten der kommunalen Bodenvorratswirtschaft zu.

Die Gemeinde hatte schon frühzeitig und in großem Umfang Gelände in den künftigen Baugebieten aufgekauft (s. Tabelle 1). Neben der zügigen Durchführung der Baulandumlegungen wurde es ihr dadurch ermöglicht, während des ganzen Dorferneuerungsverfahrens preiswerte Bauplätze zur Verfügung zu stellen. Durch eine weitschauende Bodenpolitik konnte so nicht nur der Baulandbedarf überhaupt befriedigt werden, der Boden wurde auch zu Preisen bereitgestellt, die den Zielsetzungen des sozialen Wohnungsbaues gerecht werden.

Die Gemeinde besaß von den 102 Bauplätzen in den bis jetzt erschlossenen Baugebieten „Hinter den Gärten“, „Ob den Krautgärten“ und „Zeil“ nach den Umlegungen insgesamt 45 Bauplätze, die sie der Nachfrage entsprechend an Bauwillige veräußerte (s. Tabelle 2).

Jahr	Anzahl der Grundstücke	Größe der Grundstücke [a]	Kaufpreis DM/qm
1959/60	13	222,42	3,00
1961	6	91,59	3,00
1962	7	179,35	3,00
1963	16	115,09	3,00
1964	36	325,78	5,00
1965	11	35,16	5,00
1966	3	24,33	6,00
1967	—	—	—
1968	5	16,00	6,00
1959—68	97	1 009,72	

Tabelle 1 Aufkauf von Grundstücken in Bauerwartungsgebieten durch die Gemeinde

Jahr	Anzahl der Grundstücke	Größe der Grundstücke [a]	Verkaufspreis DM/qm
1961	13	136,39	4,10
1962	6	63,14	4,10
1963	10	102,87	4,10
1964	6	61,35	4,10
1965	—	—	—
1966	5	52,72	6,70
1967	—	—	—
1968	5	55,00	7,50
1961—68	45	471,47	

Tabelle 2 Verkauf von Baugrundstücken durch die Gemeinde

In dem rund 2 ha großen Gewerbegebiet befanden sich nach der Bodenordnung alle Grundstücke im Eigentum der Gemeinde.

Durch den hohen Anteil von Baugrundstücken in Gemeindeeigentum wurde eine gewisse Regulierung der Bodenpreise erreicht.

Zum Zeitpunkt der Zuteilung waren die Gewanne „Mühlgärten“, „Zeil“ und (teilweise) „Seeberg“ durch den Flächennutzungsplan als Baugebiete, das Gewann „Bertschen“ als Bauerwartungsland ausgewiesen.

Die Gewanne „Unterm Schwaigerer Weg“, „Im kleinen Flürle“ und (teilweise) „Konradsberg“ (s. Karte 6) galten nach der örtlichen Verkehrsauffassung als Bauerwartungsland. Diese Gewanne bzw. Gewannenteile mußten daher in der Flurbereinigung eine bedingte Zuteilung erfahren. Diese erfolgt üblicherweise dergestalt, daß die alten Grundstücke im wesentlichen wieder den bisherigen Eigentümern zugeteilt werden.

Im Planwunschtermin wurden die alten Grundstücke in diesen Gebieten für sich allein nach Eigentümern erfaßt, d. h. unabhängig von den im übrigen Flurbereinigungsgebiet vorhandenen Einlageflurstücken. Der Anspruch, der sich aus der Summe der in diesen Gebieten mit besonderer Verwertbarkeit in das Verfahren eingebrachten Grundstücke ergab, wurde jedoch möglichst nur in einem einzigen Abfindungsgrundstück ausgewiesen.

Dadurch wurden die Abfindungsansprüche auf etwa 1,11 ha — es wurde im Hinblick auf die (künftige) Baulandeigenschaft dieser Gewanne nach der Fläche, nicht nach Werten zugeteilt — von 15 Teilnehmern derart erfüllt, daß diese Flächen geschlossen für jeden Abfindungsanspruch in einem dieser Gewanne abgefunden wurden.

Die ausgetauschten Flächen tragen, da die Baulandumlegungen diese Gebiete nacheinander durchliefen bzw. durchlaufen werden und damit eine über das einzelne Baugebiet hinausgreifende Zusammenlegung wie in der Flurbereinigung nicht mehr möglich ist, wesentlich dazu bei, daß in der Bodenordnung für nahezu alle beteiligten Eigentümer Bauplätze von angemessener Größe gebildet werden können. Die Zahl der Eigentümer, die in einer künftigen Baulandumlegung nur ein (nicht bebaubares) Kleingrundstück besitzen, wurde dadurch auf wenige reduziert.

## 5.2.2. Ermittlung der Boden- und Gebäudewerte der zu erwerbenden Grundstücke

Der Bewertung von Grundstücken im Ortsbereich, besonders solcher mit Bauwerken jeder Art, die in Ausführung von Erneuerungsmaßnahmen erworben werden, kommt besondere Bedeutung zu, da die ermittelten Boden- und Gebäudewerte der Festsetzung des Abfindungsbetrages zugrunde gelegt werden. Die Einbeziehung der Grundstücke der Ortslage in das Flurbereinigungsverfahren sowie die Einschaltung der Teilnehmergemeinschaft als Trägerin des Erwerbs von Grundstücken erfordern, daß als gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung von Grundstücken im Bereich des Ortsetters die entsprechenden Vorschriften des Flurbereinigungsgesetzes herangezogen werden.

Über die Art der Wertermittlung von Grund und Boden nicht landwirtschaftlich genutzter Grundstücke enthält das Flurbereinigungsgesetz keine Bestimmung. Lediglich das Hinzuziehen besonderer anerkannter

Sachverständiger wird hierfür verlangt, da die Schätzung Kenntnisse erfordert, die über die allgemeine landwirtschaftliche Sachkunde hinausgehen (§ 31 Abs. 2 FlurbG).

Durch die starke Ausdehnung der Bautätigkeit im ländlichen Raum in den zurückliegenden Jahren hat die Behandlung des Baulandes im Flurbereinigungsverfahren eine weit größere Bedeutung erlangt als früher. Diese Tatsache hat ihren Niederschlag in der Literatur gefunden in einer verstärkten Diskussion der mit der Bewertung von Baulagen zusammenhängenden Fragen (41, 178), wie auch darin, daß hierzu infolge von Beschwerden eine Reihe gerichtlicher Grundsatzentscheidungen ergangen ist. So hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 21. 7. 1955 (mitgeteilt in Recht der Landwirtschaft — RdL — 1955, S. 334) eindeutig ausgesprochen, daß Baugrundstücke entsprechend ihrem Verkehrswert zu bewerten sind. In einem späteren Urteil vom 6. 12. 1956 (mitgeteilt in RdL 1957, S. 110) hat dasselbe Gericht seine frühere Entscheidung bestätigt und erneut die Berücksichtigung des Baulandcharakters der alten Grundstücke bei der Schätzung verlangt. Ein weiteres Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (mitgeteilt in RdL 1963, S. 107) stellte den Weg der Verkehrswertermittlung der Behörde frei.

Steuer (107, 186) fordert, daß das Verfahren der Wertermittlung rechtsstaatlichen Anforderungen entsprechen und die Durchführung sowohl hinsichtlich seiner Grundlagen als auch der Schätzung der einzelnen Grundstücke „so genau wie eben möglich“ erfolgen müsse. Er weist darauf hin, daß dafür die im Zusammenhang mit dem Bundesbaugesetz entwickelten Grundsätze in entsprechender Weise herangezogen werden können. Hierbei führt er besonders die Verordnung der Bundesregierung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung) vom 7. 8. 1961 (BGBl. I S. 1183) an. Die Arbeitsgemeinschaft für das technische Verfahren der Flurbereinigung im Bundesgebiet (AtVF) empfiehlt für Schätzungen auf der Grundlage des Verkehrswertes ebenfalls die sinngemäße Anwendung dieser Verordnung (3, 4).

Diese, in Ermangelung gesetzlicher Bestimmungen in Literatur und Rechtsprechung entwickelten Grundsätze für die Bewertung von Baugrundstücken (die auch in die Praxis der Flurbereinigungsverwaltung Eingang gefunden haben), beziehen sich nach ihrer Herleitung auf Bauland und Bauerwartungsland, auf Flächen also, die im allgemeinen durch Maßnahmen der Bauleitplanung erst ihre Baulandeigenschaft erhalten haben. Die Anwendung dieser Grundsätze auf die Bewertung von Grund und Boden bebauter Grundstücke der Ortslage ergibt sich zwingend aus der Tatsache, daß es sich hier um Flächen handelt, die a priori als „Bauland“ anzusprechen sind.

Während sich für die Ermittlung des Bodenwertes von Flächen mit Baulandeigenschaft erst Grundsätze und Verfahren herausgebildet haben,

enthält das Flurbereinigungsgesetz zwingende Vorschriften über die Ermittlung des Wertes aufstehender Gebäude. Nach § 29 Abs. 1 FlurbG ist für bauliche Anlagen der gemeine Wert zu schätzen. Zu den baulichen Anlagen werden alle mit dem Boden verbundenen Anlagen gerechnet; das sind alle Arten von Gebäuden sowie Außenanlagen, wie die Zuwegung zu den Gebäuden, Stützmauern, Brunnen, Einfriedungen usw. Absatz 2 des genannten Paragraphen stellt klar, daß unter dem gemeinen Wert der Verkehrswert zu verstehen ist; dies entspricht auch der allgemein vertretenen Auffassung von der Identität beider Begriffe (41, 163), (10, 216), (94, 28), (90, 5).

Das Bundesbaugesetz setzt als Maßstab für die nach seinen Vorschriften durchzuführenden Wertermittlungen unbebauter und bebauter Grundstücke ebenfalls den Verkehrswert (§ 141 BBauG). Daher liegt es nahe, für die im Rahmen der Dorferneuerung durchzuführenden Verkehrswertermittlungen eines der Verfahren heranzuziehen, die nach den Erfordernissen der Praxis und den Normen der Rechtsprechung im Laufe von Jahrzehnten entwickelt wurden (10, 217). Diese auf bewertungstechnisch fundierten Methoden beruhenden Verfahren sind in die Wertermittlungsverordnung übernommen worden. Nach dieser Verordnung kann der Verkehrswert nach dem, der Wertermittlung in erster Linie zugrundezulegenden Vergleichswertverfahren oder, wenn dieses nicht zum Ziel führt, auch nach dem Ertragswert- oder dem Sachwertverfahren ermittelt werden.

Die Wahl eines bestimmten Verfahrens wird außer durch die Vorschrift der vorzugsweisen Anwendung des Vergleichswertverfahrens eingeschränkt durch Gegebenheiten, die in der Funktion der zu bewertenden Objekte liegen. So ist einmal der Umsatz von bebauten Grundstücken im ländlichen Bereich im allgemeinen sehr gering. Die Anzahl der durchgeführten Grundstücksverkäufe vermindert sich für eine etwaige Auswertung noch dadurch, daß im allgemeinen nur Kaufpreise, die in Zeiten eines freien Grundstücksmarktes entstanden sind, als mögliche Bewertungsgrundlagen herangezogen werden können. Außerdem müssen die Gebäude der Vergleichsgrundstücke vergleichbar, d. h. gleichartig sein. Das wird bei Gemeinden, deren Baubestand noch durch den herkömmlichen dörflichen Charakter geprägt ist, in größerem Umfang nur bedingt zutreffen, beispielsweise für Siedlungshäuser. Hierdurch scheidet das von einer ausreichenden Zahl von Vergleichskaufpreisen ausgehende Vergleichswertverfahren, zumindest für die Ermittlung von Gebäudewerten, aus.

Da es sich bei den zu bewertenden Objekten hauptsächlich um Bauwerke handelt, wie sie vorwiegend im landwirtschaftlichen Bereich anzutreffen sind, d. h. um Wohn- und Wirtschaftsgebäude landwirtschaftlicher Betriebe, sowie um Ein- und in geringer Anzahl Zweifamilienhäuser, ist eine Bewertung auf der Grundlage des Ertragswertes, die von der nach-

haltig erzielbaren Miete als dem zugrunde zu legenden Rohertrag ausgeht, nicht möglich.

Somit erscheint das Sachwertverfahren bei der Ermittlung des Wertes von Gebäuden im Normalfall der Dorfsanierung als das einzig anwendbare Verfahren. Rössler (91, 36) äußert die Meinung, daß bei Ein- und Zweifamilienhäusern eine Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren zu zuverlässigen Werten führen dürfte.

Da im Vollzug der Erneuerungsmaßnahmen der größte Teil der Bauwerke der erworbenen Flächen beseitigt und Grund und Boden, meist in neuer Parzellierung, einer anderen Funktion zugeführt werden, wird schon allein aus finanztechnischen Gründen bei der Verkehrswertermittlung für bebaute Grundstücke der Wert des Bodenanteils und der aufstehenden Gebäude regelmäßig getrennt auszuweisen sein. Diese getrennte Bewertung wird auch durch das Bundesbaugesetz (§ 141 Abs. 3) sowie durch die Vorschriften der Wertermittlungsverordnung gefordert.

Die Ermittlung des Bauwertes der Gebäudegrundstücke, für die in der Dorferneuerung Stebbach Bewertungen durchgeführt wurden, erfolgte nach einem Verfahren, das als modifiziertes Sachwertverfahren anzusprechen ist. Durch die Einführung der (den Einschätzungsverzeichnissen der Badischen Gebäudeversicherungsanstalt entnommenen) Gebäudeversicherungswerte in die Wertberechnung an Stelle der Herstellungswerte bleiben Fundamente und Kellerumfassungswände der bewerteten Gebäude im Wert unberücksichtigt.

Die Einschätzung der Gebäude für den Feuerversicherungswert erfolgte nach Sachwertgesichtspunkten, d. h. über die Ermittlung der Neubaukosten für 1 cbm umbauten Raum nach Baupreisen von 1913, somit also über die Normalherstellungskosten. Gleichwohl ist die Bewertungsmethode über den Feuerversicherungswert wegen des bei früheren Einschätzungen im Wertansatz nicht berücksichtigten Kellermauerwerks und der Fundamente ein etwas rohes Verfahren. Da etwa die Hälfte der bewerteten Wohngebäude nicht oder nur teilweise unterkellert waren, ist bei einem Bewertungsverfahren, das als Ausgangsgröße den Gebäudeversicherungswert verwendet, kein streng einheitlicher Maßstab vorhanden.

Zuverlässigere Ergebnisse dürfte die Verwendung der Neubaukosten der Gebäude laut Einschätzungsverzeichnis ergeben, da in diesen Werten die auf das Jahr 1913 bezogenen Kosten der ganzen Gebäude einschließlich Bestandteilen und Zubehör enthalten sind.

Bei dreizehn Grundstücken, deren Wertermittlungen Gutachter A — einer der drei im Lauf des Verfahrens tätigen Bausachverständigen — durchgeführt hatte, waren der Ermittlung der Bauwerte die Neubaukosten zugrunde gelegt worden.

Das bedeutet, daß bezüglich der für die Gesamtheit der Bewertungen herangezogenen Ausgangswerte zwei Maßstäbe verwendet wurden.

Da die Gebäudeversicherungswerte für Wohngebäude nur etwa das 0,7fache bis 0,8fache der Neubaukosten betragen, wäre im Hinblick auf alle Wertermittlungen ein einheitlicher Maßstab im Endergebnis nur zu erreichen, wenn die aus den beiden verschiedenen Arten von Ansätzen hervorgegangenen Bauwerte anhand von tatsächlich bezahlten Verkaufspreisen auf die Verkehrswerte abgestimmt würden. Hierauf wird später noch näher eingegangen.

Die am Herstellungswert der Gebäude anzubringende Abschreibung, die die Wertminderung wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden berücksichtigt, stellt einen wichtigen, bei vielen Wertermittlungen zugleich den einzigen echten Bewertungsgegenstand dar. Diese Abschläge, die erfahrungsgemäß immer verschieden sein werden, beeinflussen das Ergebnis der Wertermittlungen erheblich. Da ihre Festsetzung allein aus Sachkenntnis und Erfahrung des Gutachters resultiert, also Ausdruck einer persönlichen Wertvorstellung ist, muß unbedingt gefordert werden, daß für den Ablauf eines Dorfsanierungsverfahrens nur ein Gutachter berufen wird. Nur so ist gewährleistet, daß ein einheitlicher Maßstab an alle zu bewertenden Gebäude angelegt wird.

Die Anwendung von Abschreibungstabellen, die nach Auffassung von Hahn (41, 161) und anderen Autoren (10, 219), (89, 145) allenfalls Hilfsmittel für die Wertbildung sein können, würde an dieser Forderung nichts ändern.

Die Angabe der Abschreibung in einem in Deutschen Mark ausgedrückten Absolutbetrag, wie es bei etwa der Hälfte der Bewertungen (verteilt auf die Gutachten aller Sachverständigen) geschah, muß als unzweckmäßig angesehen werden. Der unmotivierte Wechsel bei der Angabe der Abschreibung zwischen einem festen Geldbetrag und einem Vomhundertsatz, wie ihn auch die Wertermittlungsverordnung vorschreibt, beeinträchtigt die klare Linie bei der Bewertung. Es dürfte für den Bewerter ungleich schwieriger sein, an alle Objekte den gleichen Maßstab anzulegen, wenn er die Wertminderung nicht einheitlich in Prozenten ausdrückt.

Wird die Wertminderung durch einen Absolutbetrag festgelegt, so besteht für den Fall, daß das Verhältnis von Abschreibung zu Herstellungswert nicht gerade durch einen (leicht erkennbaren) echten Bruch wie beispielsweise  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{3}$  oder  $\frac{1}{4}$  ausgedrückt werden kann, kein unmittelbar erkennbarer Bezug zum Vomhundertwert. Die auftretenden Absolutwerte sind (mit Ausnahme der Wertermittlungen des Gutachters A) fast immer ohne Rest durch Hundert teilbare Werte, die sich, soweit sie sich nicht wie oben angeführt durch einen echten Bruch darstellen lassen, auch nicht in ganzzahlige Prozentwerte umrechnen lassen. Daher kann geschlossen werden, daß die Absolutwerte nur in der Ausfertigung unmit-

telbar als solche angegeben, jedoch in Vomhundertsätzen ermittelt wurden. Der Abzug für Wertminderung sollte daher einheitlich für alle Wertermittlungen in einem Prozentsatz des Bezugswertes ausgedrückt werden.

Die Wertermittlungsverordnung kennt in ihrer Terminologie nur die technische Wertminderung, d. i. die Minderung wegen Alters und technischer Mängel. Der Begriff der wirtschaftlichen Wertminderung ist expressis verbis nicht enthalten, ist aber dem Inhalt nach durch § 17 Abs. 2 gekennzeichnet. In diesem Paragraphen werden als Merkmale eines unwirtschaftlichen Gebäudeaufbaues, der als wertmindernder Faktor hinsichtlich der wirtschaftlichen Wertminderung hauptsächlich in Frage kommen wird, Grundriß, Geschoßhöhen, Raumtiefen und Konstruktion ausdrücklich — wenn auch nicht als erschöpfende Aufzählung — angeführt. Hierzu wird man auch das Stockwerkseigentum rechnen müssen. Von den Abschlägen für wirtschaftliche Wertminderung werden vor allem Wohngebäude betroffen sein, da sie oftmals den heutigen Anforderungen an die Wohnkultur nicht mehr entsprechen.

Hahn (41, 165) weist darauf hin, daß bei landwirtschaftlichen Gebäuden ebenfalls wirtschaftliche Wertminderung vorliegen kann. Diese wirtschaftliche Unzulänglichkeit ist nach den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung durch Abschläge zu berücksichtigen.

Da bei den Bewertungen im Verfahren Stebbach die wirtschaftliche Wertminderung gegebenenfalls im Wertansatz für die technische Wertminderung mitenthalten ist, läßt sich ihr Anteil an der Gesamtabschreibung für jedes Gebäude nicht erkennen. Das mag im Hinblick auf eine zweckmäßige Aufgliederung der Gutachten ungünstig sein, doch sprechen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Zusammenfassung beider Abschreibungsarten, da beide als gleichartige Bewertungsansätze gelten können. Für diese Auffassung spricht auch ein von Bonczek (10, 218) angegebenes Schema, worin wirtschaftliche und technische Abschreibungen als eine Stufe im Herleitungsprozeß des Verkehrswertes nach dem Sachwertverfahren dargestellt sind.

Bei der Umrechnung des Herstellungs- bzw. Versicherungswertes der Gebäude auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungstichtages wurden Baupreisindices mit der Bezugsgrundlage 1913 = 100 zugrunde gelegt. Hierbei wurde für alle Gebäude eines zu bewertenden Grundstückes ein und derselbe Baukostenindex benutzt.

Es soll im folgenden untersucht werden, wie die Verwendung der gleichen Indexziffer für Wohngebäude und landwirtschaftliche Betriebsgebäude die Genauigkeit der Wertermittlungen beeinflusst.

Hier ist zunächst der Anteil der einzelnen Gebäudearten am Gesamtbestand der Bauwerke eines Grundstückes zu beachten. Obgleich von den insgesamt für den Erwerb von Gebäuden aufgewendeten finanziellen Mitteln nur 38 % auf landwirtschaftliche Betriebsgebäude einschließlich

Nebengebäuden entfallen, ist ihre unterschiedliche Zuordnung zu den Grundstücken im Einzelfall entscheidend. So macht bei 23 bewerteten Grundstücken der Wertanteil der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude mehr als  $\frac{2}{5}$  vom Gesamtgebäudewert aus; in 12 Fällen übertrifft der Wert der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude sogar den der Wohngebäude, zum Teil um ein Mehrfaches. Elf weitere Bewertungen beziehen sich auf Grundstücke mit ausschließlich landwirtschaftlichen Gebäuden.

Die Zulässigkeit der Anwendung des Baukostenindex für Wohngebäude auf alle Arten vorkommender Gebäude hängt in erster Linie von der Größe des Unterschiedes der Indexziffern für die verschiedenen Gebäudearten ab. Im Bezugszeitraum lagen die Indexziffern mit dem Basisjahr 1913 für landwirtschaftliche Betriebsgebäude durchschnittlich um etwa 24 bis 28 Prozent unter denen für Wohngebäude, wobei sich diese wiederum erfahrungsgemäß nur geringfügig von denen für Ein- und Zweifamiliengebäude unterscheiden. Doch kommt es auf diese Differenz allein nicht entscheidend an. Es müssen auch die konkreten Werte, die sich aus ihr ergeben, mit in die Betrachtung einbezogen werden. Es ist hierbei zu prüfen, ob diese konkreten Werte bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise ins Gewicht fallen.

Diese Frage ist für Stebbach ohne Einschränkung zu bejahen. Die Abweichung im Wert, die sich aufgrund der Anwendung der Indexziffer für Wohngebäude auf landwirtschaftliche Betriebsgebäude ergibt, ist in vielen Fällen von einer Größenordnung, die ihre Vernachlässigung nicht rechtfertigt. Nur bei etwa einem Viertel der Wertermittlungen sind die aus der Differenz der Indices für verschiedene Gebäudearten resultierenden Wertunterschiede so gering, daß sie nicht ins Gewicht fallen. Obwohl diese Unterschiede sich immer zugunsten des bewerteten Objektes auswirkten, sollten aus Gründen einer gleichmäßigen Behandlung aller Betroffenen sowie im Interesse eines sparsamen und verantwortungsbewußten Einsatzes öffentlicher Mittel grundsätzlich für Wohngebäude sowie landwirtschaftliche Betriebsgebäude die entsprechenden Indexziffern verwendet werden.

Während Gutachter A die Indexziffern auf eine Kommastelle angibt, verwenden Gutachter B und Gutachter C Indexziffern, die alle ohne Rest durch 10 teilbar sind, die also durch Auf- oder Abrundung auf 10er-Werte entstanden sind. Mit Ausnahme der Bewertungen des Gutachters B, bei denen das Ausfertigungsdatum dem (in allen Fällen angegebenen) Bewertungsstichtag entspricht, ist bei fast allen übrigen Wertermittlungen der Baukostenindex nur auf das Jahr des Bauwertes bezogen und der Tag der Wertermittlung nicht angegeben, so daß das Ausfertigungsdatum identisch ist mit dem Bewertungsstichtag.

Bei Gutachter C liegt nun in einer Reihe von Fällen das Datum der Ausfertigung sechs Monate auseinander bei Wertermittlungen, die die

gleichen Indexziffern aufweisen; oder aber der Index entspricht nicht dem Datum der betreffenden Ausfertigung, sondern einem um sechs Monate früheren Zeitpunkt. Bei den schwankenden Preisverhältnissen auf dem Baumarkt war der Baukostenindex währenddessen um 7 % angestiegen; die in dieser Zeitspanne liegenden Veränderungen der Baupreise blieben somit unberücksichtigt.

Die Verwendung eines Baukostenindex, der dem Bewertungsstichtag soweit wie möglich entspricht, d. h. von der zuletzt veröffentlichten Indexziffer ausgeht, sollte eigentlich als Selbstverständlichkeit angesehen werden. So fordert auch die Wertermittlungsverordnung, daß für die Umrechnung der Preisverhältnisse auf den Wertermittlungsstichtag der letzte vor diesem Zeitpunkt veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes zugrundegelegt wird. Da die Baukostenindices für die Monate Februar, Mai, August und November eines jeden Jahres berechnet und alsbald veröffentlicht werden, lassen sich für jeden beliebigen Stichtag Indices zugrunde legen, die im ungünstigsten Fall die Preisverhältnisse von drei bis vier Monaten vor diesem Zeitpunkt angeben. Dabei sollte von Auf- oder Abrundungen abgesehen werden, da sie nicht notwendig sind und die Bauwerte verfälscht werden können.

Die Festsetzung des Bodenwertes auf 4,10 DM pro Quadratmeter für alle Wertermittlungen liegt darin begründet, daß die Gemeinde die Bauplätze in dem zu Beginn der Dorferneuerung erschlossenen Neubaugebiet in den Gewannen „Hinter den Gärten“ und „Hinter der Kirch“ zu diesem Preis an Bauinteressenten verkauft hatte. Dabei hatte sich dieser Betrag für die Gemeinde, die die Grundstücke ihrerseits für 3,— DM pro Quadratmeter aufgekauft hatte, durch Zuschläge für öffentliche Flächen, Vermessung und Vermarkung sowie Unkosten für Aufwuchsentzündung, Vertragskosten und Zinsleistungen einschließlich einer geringfügigen Auf- und Abrundung ergeben.

Der Betrag von 4,10 DM resultiert somit aus der Wertsteigerung, die eingetreten war durch die Erschließungsumlegung, bei der bisheriges Ackerland zu eigentlichem, noch anliegerbeitragspflichtigem Bauland erschlossen worden war. Da nahezu alle in diesem Gebiet liegenden Grundstücke zu diesem Betrag an die Gemeinde abgegeben worden waren, ist er als unter normalen Verhältnissen im freien Grundstücksverkehr entstandener, d. h. verkehrswertgerechter Quadratmeterpreis für Bauland anzusehen.

Die Übertragung dieses Kaufpreises auf den Bodenwert bebauter Grundstücke in der Ortslage ist gleichbedeutend mit der Wertermittlung des Bodenanteils durch Preisvergleich.

Da die Gemeinde bis Juli 1964 rund vier Dutzend Baugrundstücke umgesetzt, d. h. aufgekauft und nach Durchführung der Bodenordnung veräußert hat, liegt diesem Vergleich eine ausreichende Anzahl von

Grundstücken zugrunde. Es ist hier jedoch zu untersuchen, inwieweit die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit den zu bewertenden Grundstücken übereinstimmen.

Die Wertermittlungsverordnung fordert eine Vergleichbarkeit besonders von Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, von Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundstücksgestaltung und Erschließungszustand. Für kleine ländliche Gemeinden werden im allgemeinen mehrere dieser wertbildenden Faktoren hinsichtlich der Vergleichbarkeit ohne praktische Bedeutung sein, da die vorhandenen Unterschiede gering sind. So können Bodenbeschaffenheit sowie rechtlich zulässige Bebauung außer Betracht bleiben. In kleineren Gemeinden sind Art und Maß der baulichen Nutzung wegen der vorherrschenden ein- und zweigeschossigen Bauweise normalerweise nicht entscheidend. Auch die Lage wird man, ohne daß hierdurch die Verkehrswerte mit nennenswerten Fehlern behaftet würden, als gleichwertig ansehen können.

Die durch die Eigentums Grenzen bestimmten Faktoren, Form und Flächeninhalt, sind bei den abgefundenen Grundstücken aus Gründen, die in Abschnitt 5.1.1. dargelegt wurden, fast durchweg gemindert gegenüber den Baugrundstücken in den Neubaugebieten. Dabei wird es jedoch in der Praxis nicht möglich sein, diese Wertminderungen des Bodenwertes in jedem Einzelfall exakt zu erfassen. Die Höhe des an der Gesamtsumme hierfür vorzunehmenden Abzuges läßt sich nur aus der Erfahrung und der Marktkenntnis schätzen.

Da andererseits die noch zu erhebenden Erschließungskosten für die Baugrundstücke einen Minderwert bewirken, sind die reinen Bodenwerte der Abfindungsgrundstücke in bodenrechtlicher Hinsicht von höherem Wert als die noch erschließungsbeitragspflichtigen Grundstücke in den Neubaugebieten. Diese sind im Durchschnitt mit einem Anliegerbeitrag von etwa 2 200 DM belastet. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 10 a entfallen demnach auf den Quadratmeter Fläche etwa 2,20 DM an Beitragskosten. Dieser Betrag liegt in einer Größenordnung, die man — wenn auch unter starker Verallgemeinerung — in etwa als vergleichbar mit dem aus den Mängeln der Ortsettergrundstücke sich ergebenden Minderwert betrachten kann.

Somit ist es möglich, die Kaufpreise der Neubaugrundstücke aufgrund der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt als Vergleichsgrundlage für den Bodenwert der im alten Ortskern gelegenen Grundstücke heranzuziehen.

Nachdem bis Mitte des Jahres 1964 alle Baugrundstücke im Neubaugebiet „Hinter den Gärten“ und „Hinter der Kirch“ veräußert waren, wurden die in der Baulandumlegung „Ob den Krautgärten“ erschlossenen Bauplätze 1966 durch die Gemeinde zum Quadratmeterpreis von 6,70 DM abgegeben. Für die ab diesem Zeitpunkt durchgeführten Wertermittlungen

hätten jedoch die Bodenwerte dieser örtlichen Preisentwicklung angepaßt werden müssen.

Auf der Grundlage des Sachwertes, der sich aus Bodenwert und Bauwert ergibt, ist nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt der Verkehrswert zu ermitteln. Dieses Abstimmen des Sachwertes auf den Verkehrswert hat bei den Wertermittlungen des Gutachters A nicht stattgefunden. Folgerichtig sind die von ihm durchgeführten Bewertungen als „Bauwertermittlung“ bezeichnet.

Die Projektion des Sachwertes auf den Verkehrswert bei den — „Verkehrswertschätzungen“ genannten — Bewertungen der Gutachter B und C kann jedoch nicht als echt angesehen werden, da der Differenzbetrag zwischen Sachwert und Verkehrswert im allgemeinen nur in der Größenordnung einer Auf- oder Abrundung liegt. So beträgt dieser Unterschied bei etwa zwei Dritteln der Bewertungen null oder weniger als 1 % des Sachwertes. Nur in neun Fällen liegt er über 2 % und erreicht einmal 5 %; dabei liegen hier jedoch die zugehörigen Sachwerte bis auf einen Fall unter oder bei 10 000 DM, so daß die den Prozentsätzen entsprechenden konkreten Werte klein bleiben und nur im Bereich von höchstens einigen hundert Mark liegen. Auch fällt auf, daß bei der überwiegenden Zahl der Bewertungen der Verkehrswert von einem Betrag ist, der durch Rundung des Sachwertes entstanden zu sein scheint, einer Rundung derart, daß bei Sachwerten, die nur wenig über bzw. unter einem Vielfachen von Tausend liegen, die Verkehrswerte darauf ab- bzw. aufgerundet wurden. Dafür spricht auch die Tatsache, daß der Verkehrswert von Grundstücken, bei denen der bauliche Zustand der Gebäude als „gut“ oder „sehr gut“ angegeben ist, oftmals niedriger ist als der Sachwert.

Brachmann (89, 169) weist darauf hin, daß durch ungenügende Erfassung der Marktlage lediglich theoretische Werte ermittelt werden.

Rössler (90, 107) bezeichnet es als eine Erfahrungstatsache, daß der tatsächliche Verkaufspreis bzw. der Verkehrswert normalerweise unter dem Sachwert liegt. Er schlägt vor, die Anpassung des Sachwertes an den gemeinen Wert in Form eines Abschlages durchzuführen. Als Anhalt gibt er für Ein- und Zweifamilienhäuser, die bis 1924 erbaut wurden, folgende prozentuale Abschläge an (90, 134):

- für kleine, einfach ausgestattete Häuser 10 bis 15 v. H.
- für überalterte Häuser, bei denen der Gebäudesachwert nicht bereits wegen wirtschaftlicher Überalterung gemindert worden ist, 30 bis 40 v. H.

Diese Abschläge beziehen sich auf den gesamten Sachwert des Grundstücks. Rössler legt jedoch dar, daß bei einem nur auf den Gebäudewert bezogenen Abschlag dieser Hundertsatz entsprechend höher bemessen werden muß und das erzielte Ergebnis daher gleich bleibt (90, 137).

Um einen Maßstab für die Größe des Verkehrswertes im Verhältnis zum Sachwert zu erhalten, erscheint ein von Elstner (95, 14) zitiertes Verfahren zweckmäßig. Wird für jeden Kauffall der Sachwert ermittelt und das Verhältnis

$$\frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Sachwert}} \left( \frac{K}{S} \right)$$

gebildet, so läßt sich anhand des Mittelwertes dieser Verhältniszahlen der Sachwert anderer Grundstücke auf den Verkehrswert zurückführen.

Falls bebaute Grundstücke, die abgefunden werden sollen, in naher Zeit vor der Bewertung veräußert worden sind, werden zweckmäßigerweise deren Kaufpreise, soweit sie unter normalen Marktverhältnissen zustande gekommen sind, hierfür verwendet. Welche Zahl dabei als ausreichend anzusehen ist, läßt sich nur für die jeweiligen örtlichen Verhältnisse des Einzelfalles entscheiden. In manchen Fällen kann eine zuverlässige Grundlage schon durch wenige Kaufpreise gegeben sein, wenn ihre Verwendbarkeit und Aussagekraft einer kritischen Untersuchung unterzogen worden sind.

Für die in Stebbach in den Jahren vor und während der Dorferneuerung getätigten Verkäufe bebauter Grundstücke, für die im Laufe des Verfahrens Wertermittlungen erstellt wurden, soll das Verhältnis von Kaufpreis zu Sachwert (K : S) gebildet werden. Von den drei bekannten Verkaufsfällen seit 1957 muß einer als Erwerb unter nahen Verwandten hier außer Betracht bleiben. Die zwei für diese Untersuchung noch verbleibenden Kaufpreise können als unter normalen Verhältnissen entstanden und somit als echte Verkehrswerte angesehen werden. Da jedoch der Zeitraum zwischen Kauf und später durchgeführter Wertermittlung nahezu sechs bzw. sieben Jahre beträgt, können Kaufpreis und Sachwert nicht mehr unmittelbar zueinander in Beziehung gesetzt werden. Um den Einfluß der Veränderung der Baukosten zu eliminieren, wurden die Bauwerte auf die Indices der betreffenden Verkaufsjahre umgerechnet. Hierbei wurde die geringfügig verminderte Abschreibung, die sich durch die Vorverlegung des Bezugszeitpunktes an sich ergibt, vernachlässigt, da sie keinen wesentlichen Einfluß auf das Ergebnis hat.

Die beiden Kaufpreise beziehen sich auf Grundstücke im Ortskern, deren Gebäulichkeiten, zum Zeitpunkt der Veräußerung etwa 250 und 190 Jahre alt, im einen Fall nur aus einem eingeschossigen Wohngebäude, im anderen aus einem landwirtschaftlichen Anwesen mit zweigeschossigem Wohnhaus mit Stall, einer Scheune und Nebengebäuden bestanden. Bei beiden (vom gleichen Gutachter erstellten) Wertermittlungen wurden Gebäudeversicherungswerte als Ausgangswerte in die Sachwertberechnung eingeführt.

Für die reduzierten Sachwerte ergibt sich das Verhältnis (K : S) zu 0,74 und 0,62. Dementsprechend beträgt die prozentuale Differenz zwischen

dem auf das Verkaufsjahr bezogenen Sachwert und dem Kaufpreis 26 % bzw. 38 % des Sachwertes. Diese Prozentsätze entsprechen den von Rössler für Einfamilienhäuser angegebenen Abschlägen für die Anpassung des Sachwertes an den gemeinen Wert.

Die Aussagekraft von nur zwei Werten (K : S) dürfte jedoch nicht genügen, um allein anhand von ihnen die Abstimmung der Sachwerte auf die Verkehrswerte durchführen zu können. Es wäre dazu im Fall Stebbach die Heranziehung einiger weiterer geeigneter Verkaufspreise erforderlich. Doch zeigen die angegebenen Werte deutlich die Größenordnung auf, innerhalb der eine Reduktion der Sachwerte erfolgen müßte, um marktgerechte Verkehrswerte zu erhalten.

Hierdurch würden auch Maßstabsunterschiede, die durch Verwendung verschiedener Ausgangsgrößen beim Sachwertverfahren (Gebäudeversicherungswert bzw. Neubaukosten) entstehen können, aufgehoben.

Zu den unterschiedlichen Ansätzen bei den Wertermittlungen, die teilweise durch die Berufung dreier Sachverständiger zu erklären, teilweise aber auch innerhalb der Bewertungen ein und desselben Gutachters zu finden sind, treten noch weitere Unterschiede.

So berücksichtigt Gutachter A Wertverbesserungen, die im Einschätzungsverzeichnis nicht aufgeführt waren, einheitlich in einer durch die verlängerte Restlebensdauer der Gebäude begründeten geringeren Abschreibung, Gutachter C drückt Instandsetzungskosten teilweise in der Wertminderung, teilweise in einem geschätzten Geldbetrag aus.

In dem zuletzt genannten Fall wurden die Schätzwerte in voller Höhe angesetzt. Doch wird normalerweise der Wert eines um- oder ausgebauten alten Gebäudes nicht im gleichen Maße wie die Um- oder Ausbaukosten ansteigen. So bringt Naegeli (76, 55) wertvermehrende Umbauten, die nicht zu weit zurückliegen, mit zwei Dritteln der entstandenen Kosten in Anrechnung.

Weiterhin sind die allgemeinen Angaben, die sich auf Grundstück und Gebäude beziehen, in Umfang und Form verschieden. Während Gutachter A nur das Baujahr eines jeden Gebäudes angibt, beschreiben die beiden anderen Gutachter Zustand und Bauart einzelner oder aller Gebäude teils kurz, teils ausführlich.

Gegen die Erfassung der Außenanlagen im Wertansatz nach Zeitwerten durch alle drei Gutachter läßt sich nichts einwenden. Doch fällt auf, daß sämtliche Wertermittlungen von Gutachter A einen Wertansatz für Außenanlagen enthalten, während die Gutachter B und C nur ein- bzw. zweimal Außenanlagen bewertet haben. Bei der Entscheidung, welche Außenanlagen noch einen Wert haben und welche infolge einer völligen Abschreibung mit dem Wert null einzustufen sind, wurden hierbei offensichtlich verschiedene Maßstäbe angelegt.

Da die Ermittlung der Verkehrswerte die Grundlage für die Festsetzung des Abfindungsbetrages bildet, sollte auf eine sorgfältige Durchführung der Bewertung geachtet werden. Neben einer gründlichen Einsichtnahme in Bauakten und Grundbuch und die Fertigung von Auszügen daraus muß eine eingehende Ortsbesichtigung, die die Innenausstattung einschließt, Zustand und Besonderheiten der Gebäude erfassen. Keineswegs kann die bloße Sichtung des äußeren Gebäudezustandes für eine Bewertung ausreichen. Ebenso ist bei der Ausfertigung des Wertgutachtens Sorgfalt walten zu lassen. Das bei den Verkehrswertermittlungen des Gutachters C festzustellende häufige Auftreten von Rechenfehlern, von falschen Ansätzen im Quadratmeterpreis bei der Berechnung der Bodenwerte, die unrichtige Zuordnung von Prozentsätzen und Absolutwerten bei der Abschreibung ließe sich durch genaues Arbeiten vermeiden.

Die Bevölkerung muß das Gefühl und die Sicherheit haben, daß ihr Eigentum gerecht und mit der gebotenen Sorgfalt beurteilt wird. Erst dies schafft das für die Durchführung der Dorferneuerung notwendige Vertrauen.

### 5.2.3. Erwerb der für Erneuerungsmaßnahmen benötigten Flächen

Die Einschaltung der Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung als Trägerin des Erwerbs von Grundstücken und Gebäuden, für die zur Durchführung der Neuordnung die Notwendigkeit einer eigentumsrechtlichen Veränderung besteht, hat gegenüber dem freihändigen Erwerb erhebliche Vorteile. Es ist der Auffassung von (74, 40) zuzustimmen, daß der Abschluß von notariellen Kaufverträgen Raum geben würde für unerwünschte Erscheinungen auf dem Grundstücksmarkt, für Spekulationen und Preissteigerungen.

Die Anwendung der durch das Flurbereinigungsgesetz gegebenen Rechtsinstitution der Abfindung in Geld statt in Land nach §§ 52 ff. FlurbG ermöglicht den Übergang der erworbenen Flächen auf die Enderwerber im Flurbereinigungsverfahren in den Fällen, in denen die Neuordnung im Verfahren durchgeführt wird. Insofern ist durch eine abschließende Regelung im Flurbereinigungsplan der Grundstücksverkehr entlastet.

Nach § 54 Abs. 1 FlurbG sind die bei Geldabfindungen zu zahlenden Kapitalbeträge bei baulichen Anlagen unter Zugrundelegung des Wertes nach § 29 FlurbG festzusetzen. Die gesetzliche Forderung, daß die Abfindung angemessen sein muß, ist auf jeden Fall dann erfüllt, wenn die Höhe der Geldabfindung durch Vereinbarung zustande kam. Eine Änderung der Abfindung kann auch dann nicht verlangt werden, wenn sich

die Grundstückswerte in der Zeit zwischen Vereinbarung und Planausführung geändert haben (107, 341). Doch kann dies nicht davon entbinden, den der Festsetzung des Abfindungsbetrages zugrunde gelegten Verkehrswert mit größtmöglicher Genauigkeit zu ermitteln.

In diesem Zusammenhang ergibt sich die Frage, für welchen Zeitpunkt die einzelne Wertermittlung im Hinblick auf den jeweiligen Abfindungstermin anzusetzen ist. Dies ist besonders bedeutsam in Zeiten steigender Preise bzw. sinkender Kaufkraft. Durch die Zustimmung zur Abfindung in Geld erklärt sich der Teilnehmer mit dem bezeichneten Abfindungsbetrag einverstanden. Unbeschadet der Vereinbarung, daß Besitz, Verwaltung und Nutzung erst mit der Bezahlung des Abfindungsbetrages auf die Teilnehmergeinschaft übergehen, wird durch den Zeitpunkt der Erklärung des Einverständnisses des Eigentümers mit der Höhe der Geldabfindung die Frage nach der Festsetzung des Bewertungsstichtages der Wertermittlung beantwortet. Da sich der ermittelte Verkehrswert, der regelmäßig die untere Grenze des Abfindungsbetrages darstellt, mit der zeitlichen Veränderung des Baukostenindex ebenfalls ändert, sollten Bewertungsstichtag und Zeitpunkt der Abfindungsvereinbarung zusammenfallen. Dies wird aus Gründen der praktischen Handhabung nicht immer möglich sein. Doch sollte, besonders in Zeiten einer schnellen Änderung des Baukostenindex, der zeitliche Abstand zwischen beiden Terminen möglichst klein gehalten werden.

Bei den im Verfahren Stebbach durchgeführten Verkehrswertermittlungen beträgt die zwischen der Ausfertigung der Wertermittlung und der Abfindungsvereinbarung liegende Zeit in elf Fällen mehr als sechs Monate, hiervon je einmal über ein bzw. anderthalb Jahre. Dieser zeitliche Unterschied wird in manchen Fällen noch größer dadurch, daß den Wertermittlungen öfters Indexziffern zugrunde lagen, deren Gültigkeit zum Zeitpunkt der Ausfertigung bis zu einem halben Jahr überholt war.

Hierdurch kommt es mehrfach vor, daß einer Reihe von Abfindungen, die an ein und demselben Tag vereinbart wurden, Verkehrswertermittlungen zugrunde lagen, bei denen die Zeitwerte anhand verschiedener Baukostenindices berechnet worden waren. So betrug bei mehreren an einem Verhandlungstermin durchgeführten Abfindungen diese Abweichung (bei Indexziffern von 520, 560, 580) bis zu 60 % der auf 1913 = 100 bezogenen Baukosten. Auch weisen mehrere den Abfindungen zugrunde gelegte Wertermittlungen einen Baukostenindex auf, der niedriger ist als der Index von Wertermittlungen, für die die jeweiligen Abfindungen zu einem über ein Jahr früheren Zeitpunkt durchgeführt wurden, obwohl in dieser Zeit der Baukostenindex um 35 % angestiegen war.

Durch Einführung der zum jeweiligen Abfindungszeitpunkt gerade gültigen Indexziffer in die Wertermittlungen hätte die Bewertung auf den Abfindungszeitpunkt abgestellt werden können.

Die Verhandlungen zur Abfindung in Geld statt in Land wurden im Namen der Teilnehmergeinschaft von der sogenannten Dreierkommission — einem Koordinierungsausschuß, auf dessen Aufgabe später noch näher eingegangen wird — vorgenommen. Sie wurden im Normalfall an hierzu festgesetzten Tagen in einer entsprechenden Anzahl von Einzelterminen durchgeführt. Nur in besonders gelagerten Fällen wurde der Vertrag nicht sofort in der Verhandlung, sondern zu einem anderen Zeitpunkt abgeschlossen. Zu diesen Terminen, die regelmäßig im Abstand von einem halben bis zu einem Jahr stattfanden, wurden jeweils etwa zehn bis zwanzig Teilnehmer geladen. Anzahl und Kreis der einbestellten Grundstückseigentümer bestimmte sich nach folgenden Gesichtspunkten. Den von Erneuerungsmaßnahmen betroffenen Einwohnern, deren Bereitschaft zur Abfindung der Dreierkommission aus eigener Information oder durch Dritte, meist Mitglieder des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft oder Gemeindebedienstete, bekannt war, wurde eine etwa gleich große Anzahl weiterer Teilnehmer zugesellt. Diese setzte sich zusammen aus Eigentümern,

deren Entschluß zur Abgabe noch nicht feststand;

die grundsätzlich zur Abgabe bereit, jedoch mit der Höhe des Abfindungsbetrages bzw. mit dem Verkehrswert nicht einverstanden waren;

deren Grundstücke aus Gründen der Planungsverwirklichung möglichst bald erworben werden mußten;

bei denen eine Verhandlung als notwendig erachtet wurde aus psychologischen Gründen, zur wiederholten Aufklärung über Möglichkeiten und Umfang der Maßnahmen sowie um Gelegenheit zu bieten, spezielle Wünsche und Absichten zu äußern.

Da bei der Finanzierung der Abfindungen zu keiner Zeit ein Engpaß auftrat, ist es wegen des oben dargelegten Vorgehens sowie wegen des Grundsatzes der Freiwilligkeit, auf dem die Institution der Geldabfindung beruht, in Anbetracht der großen Zahl der durchgeführten Abfindungen möglich, aufgrund der Beziehung zwischen den den Abfindungen zugrunde gelegten Verkehrswerten und dem Zeitpunkt der einzelnen Abfindung eine Aussage über die Abfindungsbereitschaft der abgefundenen Teilnehmer zu machen.

In Abb. 6 sind die Verkehrswerte der abgefundenen Grundstücke bzw. Anwesen, die den Verhandlungen mit den Teilnehmern zugrunde gelegt worden waren, in Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Abfindung graphisch dargestellt. Hierbei wurden die Abfindungen der im Jahre 1961 für ihre alten Hofstellen abgefundenen Aussiedler nicht berücksichtigt, da bei ihnen besonders in finanzieller Hinsicht andere Voraussetzungen vorgelegen hatten aufgrund der Gewährung einer Garantiesumme (5, 408).



Für die Verkehrswerte, bei denen die zugeordneten Abfindungen zum gleichen Zeitpunkt durchgeführt worden waren, ist das allgemeine arithmetische Mittel angegeben. Die Verkehrswerte solcher Abfindungen, die bis zu drei Monaten von diesem Zeitpunkt abweichen, werden zugunsten der Übersichtlichkeit diesem Abfindungstermin zugeordnet. Die Mittelwerte der in diesen Zeitintervallen liegenden Verkehrswerte sind durch Kreise dargestellt, deren Flächeninhalte proportional sind zur Anzahl der jeweils zusammengefaßten Verkehrswerte. Wegen der von Termin zu Termin wechselnden Zahl vereinbarter Abfindungen erscheint das Einführen von Gewichten sinnvoll.

Aus Abb. 6 sind im Hinblick auf die Bereitschaft der Teilnehmer, ihr altes Anwesen aufzugeben, folgende Zusammenhänge erkennbar:

Bis Mitte des Jahres 1964 wurden nur solche bebauten Grundstücke angeboten bzw. abgefunden, deren Verkehrswert bis auf wenige Ausnahmen relativ gering war. Erst ab dieser Zeit waren die Eigentümer der wertvolleren Anwesen nach und nach zur Abgabe bereit. Diese größere Abfindungsbereitschaft in der zweiten Hälfte der zur Durchführung sämtlicher Abfindungen benötigten Zeit von rund sechs Jahren kommt nicht nur in der Qualität, sondern auch in der Quantität der erworbenen Anwesen zum Ausdruck.

Unter denjenigen Teilnehmern, die in den ersten drei Jahren zur Abgabe ihres von alten, zumeist abbruchreifen, oftmals auffälligen Gebäuden bestandenen Hausgrundstücks bereit waren, befinden sich vornehmlich die Erben ungeteilter Erbengemeinschaften (deren Wohngebäude z. T. leerstanden),

minderbemittelte Teilnehmer, die eine Wohnung in einem der beiden Achtfamilienhäuser bezogen,  
Eigentümer, die anschließend nach auswärts verzogen.

Nur rund die Hälfte der in diesem Zeitraum abgefundenen Eigentümer bebauter Grundstücke hat in dem bis dahin erschlossenen Wohngebiet der Gemeinde ein neues Wohnhaus erstellt (wohingegen von den ab Juli 1964 abgefundenen Hauseigentümern mehr als drei Viertel neu gebaut bzw. ein im Besitz der Teilnehmergeinschaft stehendes, zum Tausch vorgesehenes Anwesen erworben haben). Diese Neubauten, zu deren Finanzierung die aus den Abfindungen erlösten Beträge als Barkapital mitverwendet wurden, waren in den Jahren 1961 bis 1963 bezugsfertig geworden.

Dieses — allen Dorfbewohnern sichtbare — Ergebnis der Dorferneuerung, entstanden durch das entschiedene Vorgehen einiger aufgeschlossener Bürger, war von beispielgebender Wirkung auf die Einstellung der Mehrheit der bis dahin der Dorferneuerung ablehnend oder doch gleichgültig bzw. abwartend gegenüberstehenden Bürgerschaft. Zusammen mit dem Einfluß der Aufklärungs- und Informationsarbeit erklärt dies den

„Sprung“ in der Bereitschaft der Teilnehmer zur Abfindung im Jahre 1964. Von da an waren sogar Eigentümer, die in den zurückliegenden Jahren unter großem finanziellem Aufwand ihre Wohnung modernisiert oder ausgebaut hatten, zur Abgabe ihres Anwesens bereit.

Die in Stebbach in großer Zahl vorhandenen besonderen eigentumsrechtlichen Verhältnisse, wie sie in Abschnitt 5.1.1. dargelegt sind, brachten bei den Verhandlungen über Geldabfindungen oftmals besondere Schwierigkeiten mit sich. Beim Stockwerkseigentum (von dem 22 Abfindungen betroffen sind) war, sobald einer der Eigentümer abgefunden worden war, ein gewisser Zwang, die anderen Miteigentümer möglichst bald ebenfalls abzufinden, dadurch gegeben, daß der abgefundene Gebäudeteil oftmals über längere Zeit leerstand und aus baupolizeilichen Sicherheitsgründen unterhalten werden mußte. Ein Abbruch war — auch bei ausschließlich vertikaler Gliederung des Gebäudeeigentums — wegen des baulichen Zusammenhangs der einzelnen Gebäudeteile erst möglich nach Erwerb sämtlicher Eigentumsanteile.

Ebenso bestand in den Fällen, in denen der Grund und Boden eines Grundstücks im Eigentum mehrerer Teilnehmer stand — Eigentum zur gesamten Hand — und die mehreren Eigentümern gehörenden Gebäude räumlich getrennt lagen, von Seiten der Planung die Notwendigkeit zum Erwerb aller Anteile am Grundstück. Nur wenn sämtliche Anteile sich im Besitz der Teilnehmergeinschaft befanden, war eine uneingeschränkte Verwirklichung der Planung möglich.

Ein weiterer, jedoch einmaliger Sonderfall des Grundeigentums, drei auf einem Grundstück enthaltene Flurstücksnummern, von denen zwei ausschließlich Eigentum an Gebäuden kennzeichneten und der Grund und Boden zu einem weiteren Gebäude gehörte, brachte es beispielsweise mit sich, daß die Eigentümer eines dieser Gebäude ohne Grund und Boden sich erst dann zur Abfindung bereit erklärten, als nach mehrmaligen schriftlichen Verhandlungen die vorgesehene (mit dem Verkehrswert identische) Abfindungssumme um einen Betrag erhöht worden war, der einem Drittel des Bodenwertes des Grundstücks entsprach.

Grundstücke im Besitz der Teilnehmergeinschaft, deren geräumte Gebäude zu verfallen drohten, jedoch noch nicht abgebrochen werden konnten wegen gemeinsamer Giebelwände mit (erst zu erwerbenden oder noch bewohnten) Nachbargebäuden, mußten abgesichert werden.

So bestand von Seiten der Planungsverwirklichung ein gewisser Zwang, bei derart gelagerten Fällen die Abfindung möglichst bald zu erreichen, um die mit den oben aufgezeigten Tatbeständen verbundenen Risiken auszuschließen.

Andererseits bedeutete dies für manche Eigentümer eine Möglichkeit, ihre Position zur Erhöhung der Abfindungssumme auszunutzen.

Mehr noch wurde diese Monopolstellung des Veräußerers erkannt und ausgespielt von Eigentümern, deren Grundstücke zur Durchführung der Planung unbedingt erworben werden mußten.

Auf Schwierigkeiten der Planverwirklichung, die in soziologischen Tatbeständen und subjektiven Einstellungen der Betroffenen begründet waren, weisen Arnold (5, 409) und Zillenbiller (115, 35) hin.

Wegen der dadurch bedingten schwierigen Verhandlungsposition der Dreierkommission hat der von ihr frühzeitig gefaßte Beschluß, für die Festsetzung des Kapitalbetrages den Verkehrswert erforderlichenfalls bis zu 10 % zugunsten der Veräußerer zu überschreiten (5, 409), das Zustandekommen mancher Abfindungsvereinbarung erst ermöglicht.

In Abb. 7 sind die den Abfindungen zugrunde gelegten Verkehrswerte in Abhängigkeit vom Abfindungszeitpunkt dargestellt. Weiterhin ist (im maßstäblichen Verhältnis) die prozentuale Überschreitung der Verkehrswerte durch die Abfindungsbeträge aufgetragen. Um einen besseren Überblick über die bestehenden Zusammenhänge zu geben, sind auch diejenigen Abfindungen, bei denen der Kapitalbetrag gleich dem Verkehrswert ist, angegeben. Die davon betroffenen Abfindungen der Aussiedler bleiben aus denselben Gründen wie für Abb. 6 unberücksichtigt.

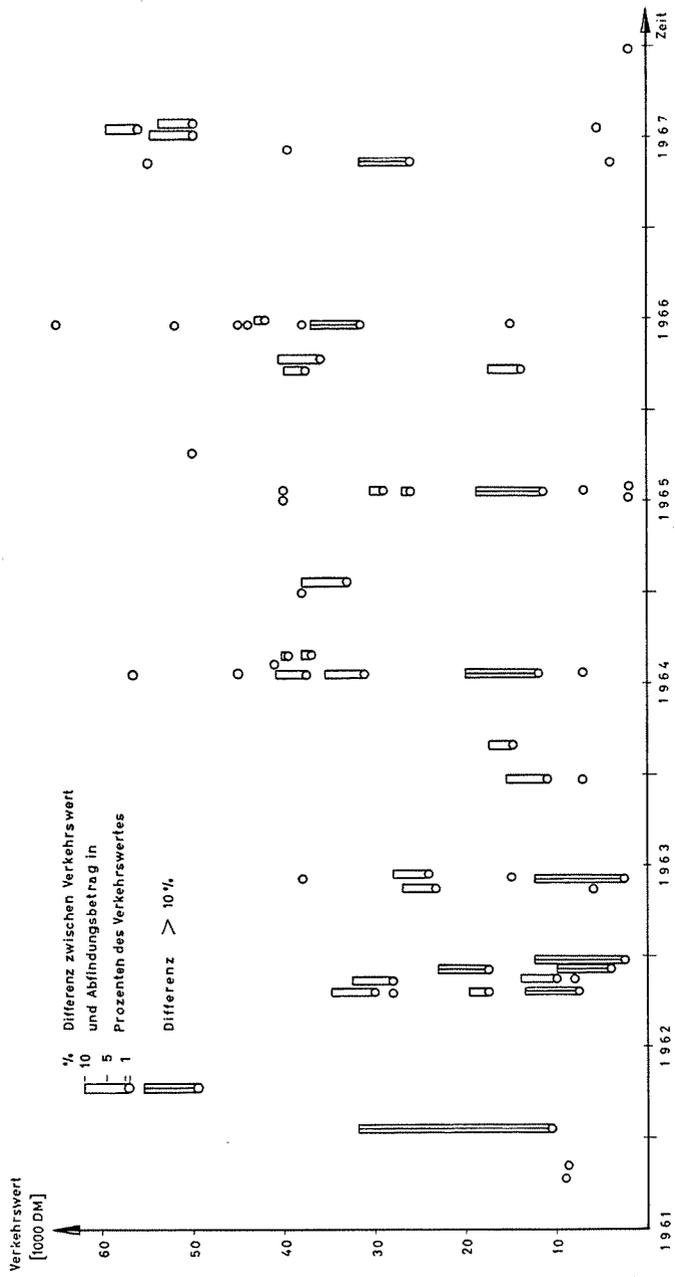
Die Abbildung zeigt, daß zu jeder Zeit Verkehrswerte durch die Abfindung überschritten werden mußten. Doch ist die relative Häufigkeit, mit der die Überschreitungen auftraten, bei den bis Mitte des Jahres 1964 durchgeführten Abfindungen größer als bei den in den Jahren danach getätigten. Ebenso sind die prozentualen Beträge in den ersten Jahren der Dorferneuerung höher. Es besteht hier eine Parallele zu Abb. 6.

In der Zeit, als die Abfindungsbereitschaft noch allgemein gering war, mußten bei den Eigentümern, deren Grundstücke infolge des schlechten Zustandes der Gebäude überwiegend niedrige Verkehrswerte aufwiesen, zahlenmäßig mehr sowie relativ höhere Überschreitungen der Verkehrswerte vorgenommen werden, um Abfindungsvereinbarungen zu erreichen.

Bezogen auf die Gesamtsumme der Verkehrswerte (ausschließlich derer der Althofstellen der 1961 abgefundenen Aussiedler) von 1 690 850 DM betragen die in Anwendung der 10 %-Spanne mehr bereitgestellten Kapitalbeträge 3,7 %. Im Durchschnitt ergibt der die Summe der Verkehrswerte übersteigende Betrag von 63 340 DM für die 32 Abfindungen, bei denen die Abfindungssumme den Verkehrswert übersteigt, rund 2 000 DM.

Die zehn (in der Graphik gekennzeichneten) Abfindungen, bei denen entgegen dem genannten Beschluß der Dreierkommission über den 10 %-Wert hinausgegangen werden mußte, beziehen sich fast durchweg auf Abfindungen mit niedrigen Verkehrswerten. Für sie bleibt daher der die 10 %-Grenze übersteigende Gesamtbetrag mit noch nicht ganz 7 000 DM gering.

Abb. 7  
Überschreitung des Verkehrswertes  
bei der Abfindung



Abgefundene Eigentümer	Abgefundene Besitzstücke mit Gebäuden		Abgefundene Gartengrundstücke		Abgefundene Eigentümer mit nicht abgefundenen Gartengrundstück(en)					Summe Eigentümer (4) bis (8)	Nicht abgefundene Gartengrundstücke insgesamt
	Fläche	(2)	Fläche	(3)	1	2	3	4	5	Fläche	
70	67	7	371 a	25 a	15	6	2	1	1	25	42
											185 a

Tabelle 3 Verhältnis von abgefundenen zu nicht abgefundenen Gartengrundstücken im Ortsbereich

Die nach ihren Prozentwerten höchsten Überschreitungen des Verkehrswertes beziehen sich auf Abfindungen, denen geringe Verkehrswerte zugrunde liegen. Je höher die Verkehrswerte sind, desto geringer sind — unabhängig vom Abfindungszeitpunkt — im Durchschnitt die prozentualen Überschreitungen.

Dieser Zusammenhang führt zu der Überlegung, ob die den Aussiedlern für die Althofstellen garantierten Beträge nicht auch anderen Teil-

nehmern gewährt werden sollten. Arnold (5, 409) erkennt hierin einen Weg, manche Schwierigkeiten zu beseitigen.

Der Sanierungsplan sieht für den größten Teil der Grundstücke, deren Gebäude aufgrund ihres guten bis zufriedenstellenden baulichen Zustandes erhalten bleiben sollen, eine Vergrößerung der Flächen sowie eine Begradigung der Grenzen vor. In diese Neuplanung sind die hinter und zwischen den Hausgrundstücken liegenden Gärten und Obstgrundstücke, die wegen ihrer meist nur wenige Ar betragenden Größe für sich allein nicht bebaubar sind, zur Vergrößerung der angrenzenden Anwesen einbezogen.

In vielen Fällen gehören diese für Dorferneuerungsmaßnahmen benötigten Flächen Teilnehmern, die für ihre Hausgrundstücke abgefunden wurden. Nur bei wenigen Eigentümern wurden sie in die Abfindung miteinbezogen.

In Tabelle 3 ist das Verhältnis der abgefundenen zu den nicht abgefundenen, für die Neuordnung jedoch bedeutsamen Gartengrundstücken im Eigentum der abgefundenen Teilnehmer dargestellt. Hierbei ist unter einem Besitzstück, je nach Abfindungsfall, sowohl ein einzelnes Grundstück als auch zwei oder mehrere benachbarte Grundstücke eines Eigentümers zu verstehen. Über ein Drittel derer, die für Gebäudegrundstücke abgefunden wurden, besaß oder besitzt ein oder mehrere unbebaute kleinere Grundstücke in der Ortslage. Diese 49 Grundstücke, von denen nur sieben im Zusammenhang mit der Abfindung des Hausgrundstücks ebenfalls abgefunden wurden, haben eine Gesamtfläche von 185 a.

Die Mehrzahl der Eigentümer, die sich für ihr Hausgrundstück abfinden ließen, erstellte in einem der neuerschlossenen Ortserweiterungsgebiete ein neues Wohnhaus. Dabei wurde regelmäßig die Abfindungssumme als Barkapital zur Neubaufinanzierung verwendet. Da die Grundstücke in diesen Baugebieten eine durchschnittliche Größe von 10 a aufweisen, besteht die Möglichkeit zur Anlegung eines Nutzgartens sowie, da keine baurechtlichen Bestimmungen entgegenstehen, zur Kleintierhaltung. Die Bewohner der Neubaugebiete waren daher auf die meist in keinem angemessenen entfernungsmäßigen Zusammenhang mit dem neuen Wohnhaus stehenden Gärten im alten Ortskern nicht angewiesen.

Für diesen Personenkreis kann daher zumindest für den Zeitpunkt der Abfindung die grundsätzliche Bereitschaft, diese Gartengrundstücke zusammen mit den abgefundenen Gebäudegrundstücken aufzugeben, angenommen werden. Hierfür spricht auch die Tatsache, daß lt. Protokollen der 1960 durchgeführten individuellen Befragung der Grundstückseigentümer viele Teilnehmer die Bereitschaft ausgedrückt hatten, diese Kleingrundstücke für Dorferneuerungsmaßnahmen abzugeben.

#### 5.2.4. Bereitstellung von Land in der Flurbereinigung

Neben der zum Erwerb bebauter Flächen erforderlichen Rechtsinstitution bietet das Flurbereinigungsgesetz weiterhin die Möglichkeit zur Bereitstellung und Verwertung von Land für öffentliche, gemeinschaftliche sowie privatwirtschaftliche Zwecke. Es bildet damit die Grundlage für viele bodenordnerische Maßnahmen der Neugestaltung.

Die Flurbereinigung schafft oftmals erst die Voraussetzung zur Neuanlage und zum Ausbau überörtlicher Verkehrswege. § 87 FlurbG ermöglicht die Bereitstellung von Land in großem Umfang für Unternehmen. Der große Anteil von Verfahren nach § 87 FlurbG an der Gesamtzahl der Flurbereinigungsverfahren zeigt die Bedeutung, die die sogenannten Zweckverfahren heute erlangt haben (97), (110). Vor allem beim Ausbau von Bundesfernstraßen versteht sich die Flurbereinigung deshalb als Maßnahme „zur Förderung der Regionalstruktur“ (64, 196).

Die nach der Planfeststellung für die Umgehungsstraße erfolgte Umstellung des Flurbereinigungsverfahrens Stebbach nach § 87 FlurbG ermöglichte die Bereitstellung von Land für den Bau der Umgehungsstraße (B 293) und der als Zubringer für sie dienenden Kreisstraße 81. So wurden für die neue Bundesstraße durch den Flurbereinigungsplan 7,47 ha und für das neue Teilstück der Kreisstraße sowie für den Ausbau des bestehenden Teiles dieser Straße 2,09 ha Land bereitgestellt. Für die Straßenbaubehörden entfielen dadurch alle Landerwerbs- und Entschädigungsverhandlungen.

Eine Gelegenheit, Land zum Zweck einer besseren Verwirklichung der Bauleitplanung bereitzustellen, war nicht wahrgenommen worden. Die Grundstücke (mit einer Gesamtfläche von rund 1,5 ha), die die ausgesiedelten Landwirte in den Baugebieten und im Bauerwartungsland besessen hatten, wurden im Rahmen der bedingten Zuteilung dort wieder ausgewiesen.

Die Aussiedler erhielten mit der neuen Hofraite am Siedlungsstandort baureifes Land zu einem für landwirtschaftliche Grundstücke üblichen Preis. Die Aufwertung dieses Geländes zu Bauland ist durch die mit öffentlichen Geldern finanzierte Erschließung bewirkt worden. Daher sollten die ausgesiedelten Landwirte ihre im Bereich des (künftigen) Ortscenters gelegenen alten Grundstücke gegen angemessene Entschädigung in Geld oder Land der Teilnehmergeinschaft oder der Gemeinde überlassen (über Landabfindungsverzichte oder durch Tausch gegen landwirtschaftliches Gelände der Gemeinde).

Mehrere Neuordnungsplanungen im Ortsbereich konnten nur durch Ringtauschgeschäfte, unter Einschluß von Grundstücken der Gemeinde, verwirklicht werden. Da sich diese Flächenaustausche auf Grundstücke im Bereich der Ortslage bezogen, war das Ermessen der Flurbereinigungs-

behörde bei der Neugestaltung durch § 45 Abs. 1 FlurbG eingeschränkt. Der zur Durchführung dieser Maßnahmen gewählte Weg konnte deshalb zum Erfolg führen, weil das so erzielte Ergebnis für jeden der Beteiligten Vorteile brachte.

Auf diese Weise wurde die zur Friedhofserweiterung benötigte Fläche bereitgestellt. Die teilweise Vergrößerung der Hoffläche eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes sowie die Erweiterung eines Hausgrundstücks wurden ebenfalls durch Ringtausch ermöglicht.

Die nach § 52 FlurbG von der Teilnehmergeinschaft erworbenen Grundstücke wurden durch den Flurbereinigungsplan der Gemeinde zugeteilt. Diese erhielt dadurch Grundstücke im Ortskern mit einer (nach Abzug der in der Flurbereinigung verwerteten Grundstücke verbleibenden) Gesamtfläche von 3,42 ha (s. Karte 5).

### 5.3. *Die Errichtung neuer Wohn- und landwirtschaftlicher Betriebsgebäude als Voraussetzung für die Durchführung des Erneuerungsplanes*

#### 5.3.1. Die Verlegung landwirtschaftlicher Betriebe in die freie Feldmark (Aussiedlung)

Im Jahre 1961 wurden die Gehöfte von zehn landwirtschaftlichen Betrieben, denen 1965 ein weiterer gefolgt war, im Zuge der Flurbereinigung als Gruppenaussiedlung in das Gebiet südlich der Umgehungsstraße verlegt. Die Gesamtbaukosten für die Erstellung der Wohn- und Wirtschaftsgebäude dieser elf landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe betragen rund 1 550 000 DM, die Erschließungskosten insgesamt rund 465 000 DM, so daß im Durchschnitt etwa 141 000 DM bzw. 42 000 DM auf die einzelne Hofstelle entfallen. Darin sind die Kosten für die Aufstockung der Betriebe nicht enthalten.

Für acht der ausgesiedelten Betriebe bestehen Betriebsentwicklungspläne, auf deren Auswertung die folgenden Ausführungen über betriebswirtschaftliche und bauliche Verhältnisse beruhen.

Danach ist die Hälfte der Wirtschaftsgebäude heute schon nicht mehr ausreichend groß bzw. unzweckmäßig in ihrer baulichen Anlage. Durch Schwerpunktverlagerungen in der Produktion und ihrer Erweiterung werden vielfach Umbauten und Gebäudevergrößerungen notwendig; sie erfordern einen hohen Kapitaleinsatz. Dies zeigt, daß der Erweiterungs- und Anpassungsfähigkeit der baulichen Anlagen bei ihrer Planung stärkere Beachtung geschenkt werden muß.

Die Betriebe haben bei einem Maschinenbestand mit einem durchschnittlichen Maschinenneuwert von rund 3 000 DM pro ha landwirtschaftlicher Nutzfläche (LN) im Jahre 1968 einen hohen Mechanisierungsgrad er-

reicht, der sich bei Einhaltung der vorgesehenen Neuanschaffung weiterer landwirtschaftlicher Maschinen in den nächsten Jahren noch erhöhen wird.

Nach dem Bodennutzungssystem sind die Aussiedlungsbetriebe Hackfrucht-Getreide-Futterbaubetriebe mit meist starker Betonung des Getreidebaues zuungunsten der Hackfrüchte. Nach dem Betriebssystem sind sie als Ackerbaubetriebe mit Rindviehhaltung und Stallfütterung einzustufen. Die durchschnittliche Grünlandfläche ist mit rund 10 % der LN nur gering; im Durchschnitt hat daher jeder Betrieb nur 9 Kühe (ohne Jungvieh) bei durchschnittlich 15 RGVE (Rauhfutter fressende Großvieheinheiten). Bei mehreren Betrieben liegt der betriebliche Schwerpunkt bei der Schweinemast oder der Kälberzucht.

Der relativ geringe gegenseitige Abstand der Gehöfte, in Verbindung mit einem zu engmaschigen Wegenetz, hat dazu geführt, daß nur wenige Betriebe eine Vollarrondierung ihrer auf je rund 10 ha aufgestockten Eigentumsflächen in Form einer Einplanabfindung erhielten. Diese Einplanabfindung, vielfach als Hauptziel der Flurbereinigung angesehen (30, 230), (82, 27), (62, 82) und vor allem für die Wirtschaftsflächen ausgesiedelter Betriebe angestrebt (106, 7), (77, 96), (17, 11), wurde weitgehend überholt durch die Betriebsgrößenentwicklung, die bei allen Betrieben schon in den drei auf die (im Herbst 1965 ergangene) vorläufige Besitzanweisung folgenden Jahre eingetreten war.

Die Aufstockung brachte als negative Folge eine Wiederaufsplitterung der landwirtschaftlichen Nutzflächen. Der Grad dieser Zersplitterung, gekennzeichnet durch die Anzahl der zu den einzelnen Betrieben gehörenden, getrennt voneinander liegenden Wirtschaftsstücke, ist aus Karte 6 ersichtlich.

So besitzen vier Betriebe heute schon wieder 10 und mehr Wirtschaftsstücke (zusammenhängende Flächen, die von einem Hof bewirtschaftet werden); bei fast allen Betrieben liegen die bewirtschafteten Flächen über die ganze Gemarkung sowie über die in das Flurbereinigungsverfahren einbezogenen Gebietsteile von Eppingen zerstreut.

Die nach der Zuteilung der neuen Flurstücke hinzuerworbenen Wirtschaftsstücke der Aussiedlungsbetriebe umfassen eine Fläche von rund 66 ha; davon liegen über 38 ha in den Gewannen nördlich der Umgehungsstraße. Tatsächlich sind die außerhalb des weiteren Siedlungsgebietes liegenden Wirtschaftsstücken noch größer, da weitere (in Karte 6 nicht dargestellte) Pachtflächen von über eineinhalb Hektar auf der Gemarkung Eppingen liegen.

Somit machen die in den Jahren 1966 bis 1969 durch die Aussiedler zusätzlich bewirtschafteten Flächen schon jetzt die Hälfte der Flächen aus, die durch die Landabfindung als Eigentum bzw. Dauerpachtflächen zugeteilt worden waren.

Die Entwicklung dieser Betriebsvergrößerung, die ermöglicht wurde durch die von der Flurbereinigung ausgelöste Mobilität des landwirtschaftlichen Grundbesitzes, und mit ihr die Wiederaufsplitterung dauern noch an. Da zwei dorfansässige hauptberufliche Landwirte 1969 eine außerlandwirtschaftliche Tätigkeit aufgenommen haben und ihren Betrieb nur noch im Nebenerwerb weiterführen, ist auch fernerhin mit einem starken Landangebot zu rechnen.

Es fällt auf, daß alle von den Aussiedlungsbetrieben nach der vorläufigen Besitzeinweisung hinzuerworbenen Wirtschaftsflächen Pachtgrundstücke sind. In den letzten Jahren waren mehrere Hektar Land zum Kauf angeboten (und von Dorfbetrieben erworben) worden. Daher scheidet als Erklärung die Möglichkeit aus, daß die veräußernden Eigentümer zwar die Nutzung, nicht jedoch das Eigentum an den landwirtschaftlichen Grundstücken aufzugeben bereit sind. Da das Angebot an Pachtflächen gegenwärtig sehr groß ist, besteht wegen des hohen Pachtflächenanteils für die zapachtenden Betriebe kein Risiko eines möglichen Verlustes von Wirtschaftsflächen. Andererseits ist das Pachtland wesentlich billiger als käuflich erworbene Grundstücke.

Diese Erscheinung ist deshalb darauf zurückzuführen, daß die Aussiedlungsbetriebe wohl wegen der bestehenden hohen Belastung durch den Kapitaldienst sowie den Ausbau des Maschinenparks aus finanziellen Gründen nur Pacht-, nicht jedoch Eigentumsflächen erwerben.

Die Bewirtschaftung vieler, z. T. relativ kleiner Flächen wirkt sich vor allem ungünstig aus im Hinblick auf einen wirtschaftlichen Maschineneinsatz. Der kostengünstige Einsatz landwirtschaftlicher Großgeräte erfordert bestimmte Mindestarbeitsflächen. Nur möglichst große Wirtschaftsflächen erlauben eine weitgehende Mechanisierung (75, 271). So sollte für den Einsatz von Vollerntemaschinen die Mindestgröße der Feldstücke 1,5 ha betragen (70, 158).

Das Entstehen von bisher sechs Maschinengemeinschaften, die besonders zur Anschaffung und Unterhaltung teurerer Arbeitsgeräte wie Rübenvollerntemaschinen eingegangen wurden, zeigt die sich anbahnende überbetriebliche Zusammenarbeit in der Produktion an, auf deren Bedeutung Burberg (15) hinweist. Die Möglichkeit einer voll mechanisierten Bewirtschaftung wird durch verhältnismäßig kleine Wirtschaftsflächen stark eingeschränkt.

Demgegenüber fallen die zunehmenden Hof-Feld-Entfernungen unter den heutigen Verhältnissen weniger ins Gewicht.

Von den 17 km der im Zuge der Flurbereinigung Stebbach befestigten landwirtschaftlichen Wegen sind 6 km in Beton und 4 km in Bitumen ausgebaut. Eine gute Befestigung der Wege und auf den Schlepperbetrieb abgestimmte Höchststeigungen sind heute bei Flurbereinigungen allgemein

üblich (60, 324). Andererseits haben die landwirtschaftlichen Betriebe einen hohen Motorisierungsgrad erreicht. So besitzt jeder der Aussiedlungsbetriebe heute zwei oder mehr Schlepper, von denen wenigstens einer eine Stärke von 40 bis 50 PS hat. Dadurch beträgt die durchschnittliche Stundengeschwindigkeit der Schlepper heute mindestens 15 bis 20 km. Diese Geschwindigkeit kann wegen der Schlepperstärke und wegen des Ausbauzustandes der Feldwege im allgemeinen auch bei voller Beladung eingehalten werden.

Damit sind die Transportkosten im innerbetrieblichen Verkehr infolge der höheren Ladefähigkeit und der Zunahme der Geschwindigkeit gegenüber früher stark gesunken. Die Bedeutung der Entfernung, der bisher vor allem hinsichtlich der Aussiedlung große Bedeutung beigemessen wurde (77, 92), ist stark zurückgegangen. Dies trifft jedoch nicht zu auf ausgesprochene Grünlandbetriebe, hat aber volle Gültigkeit für Betriebe mit bodenunabhängiger Veredelungswirtschaft und für viehlose Ackerbaubetriebe.

Für Ackerbaubetriebe mit Rindviehhaltung und Stallfütterung spielt die arbeits- und betriebswirtschaftliche Bedeutung der Hof-Feld-Entfernung eine desto untergeordnetere Rolle, je geringer der Betriebszweig Rindviehhaltung-Futterwirtschaft ist (17, 52), (75, 271). Der von Müller (72, 67) vertretenen Ansicht, daß „heute die Größe der Teilstücke wichtiger als die Schlagentfernung“ ist, was „mit Ausnahme von Futterbaubetrieben vor allem für den Getreidebau“ gilt, ist beizustimmen.

Die Gründe für die Verlegung landwirtschaftlicher Betriebe in die freie Feldmark sind im Schrifttum eingehend behandelt worden (77), (30, 211), (82, 25). Nach (13) beruht der Effekt der Aussiedlung „auf der Möglichkeit optimaler Zuordnung von Hof und Feld, von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie auf der weitgehenden Anpassungs- und Erweiterungsfähigkeit der Gebäude“.

Die Kosten für Aussiedlungen sind in den letzten Jahren stark angestiegen (54, 44), (70, 40). Sie betragen für einen Aussiedlungshof mittlerer Größe heute etwa 250 000 DM. Die Althofsanierung bringt Durchschnittskosten von nahezu 100 000 DM (15, 70).

Aufgrund der auf die Verhältnisse in Stebbach bezogenen Untersuchungen von Priebe (86, 67) wird der sozialökonomische Effekt bei flurbereinigten Betrieben von mehr als 9 ha durch die Aussiedlung nur noch relativ gering gesteigert. Ebenso ist nach erfolgter Flurbereinigung eine weitere Steigerung des Betriebseinkommens durch die Aussiedlung kaum mehr möglich (81, 68).

Daher sind bei den im Zusammenhang mit der Dorfsanierung durchgeführten Aussiedlungen im Hinblick auf den hohen Kapitalaufwand Zweifel an der Effizienz der Maßnahmen im Rentabilitätsbereich anzu-

bringen. Nach Untersuchungen von Müller (72, 61) ist die gesamtwirtschaftliche Effizienz bei baulichen Verbesserungen in Altgehöften im allgemeinen etwa doppelt so hoch wie bei Aussiedlungen.

Es stellt sich daher die Frage nach der Notwendigkeit der Verlegung landwirtschaftlicher Gehöfte in die freie Feldmark. Sie ist hier unter dem Aspekt der Dorferneuerung zu sehen und zu beantworten.

Mit ein wesentlicher Faktor für die Durchführung von Aussiedlungsmaßnahmen in den Realteilungsgebieten (die nicht im Zusammenhang mit umfassenden Dorferneuerungen stehen) sind oftmals die baulichen Verhältnisse (77, 79). In den Realteilungsgebieten können allein schon die dörfliche Enge und die für heutige Betriebs- und Wohnverhältnisse unzureichenden Gebäudegrößen zwingende Gründe für Aussiedlungsmaßnahmen sein. Besonders bei Raummangel läßt sich die Aussiedlung nicht durch Althofsanierung ersetzen. Dabei geht es über die Verbesserung des einzelnen Betriebes hinaus oftmals gleichzeitig um Maßnahmen zur Dorferneuerung überhaupt (43, 6).

Die Herausnahme landwirtschaftlicher Betriebe aus dem Ortsverband bringt regelmäßig eine Auflockerung des Siedlungsgefüges mit sich. Die im Ortsetter freiwerdenden Grundstücke bzw. Gebäude der aufgegebenen Althofstellen werden in aller Regel zur Schaffung oder Verbesserung von Verkehrsanlagen, als Flächen für den Gemeinbedarf oder im Rahmen von Althofsanierungen mitverwendet.

Gegenüber diesen, aufgrund von Aussiedlungsmaßnahmen ermöglichten Objektsanierungen, die sich unter dem Aspekt der Dorferneuerung als Einzelmaßnahmen darstellen, setzt die auf ganze Baublöcke bezogene Totalsanierung bei der Beispieldorferneuerung andere Maßstäbe. Da hier in großem Umfang auch bebaute Grundstücke aus dem Besitz von Nichtlandwirten erworben werden, stehen Grund und Boden sowie verwertbare bzw. ausbau- und instandsetzungsfähige Gebäude in ungleich größerem Maße als bei für sich allein durchgeführten Aussiedlungsmaßnahmen zur Verfügung.

Daher sollte bei der Dorferneuerung die Althofsanierung in vielen Fällen an die Stelle der Aussiedlung treten. In Abschnitt 5.4.3. wird darauf noch näher eingegangen.

Hier erscheint die Anmerkung erforderlich, daß auch bei Durchführung einer Dorferneuerung beim Vorliegen besonderer topographischer Verhältnisse oder in ausgesprochenen Grünland- und Viehwirtschaftsgebieten eine Aussiedlung aus betriebswirtschaftlichen Gründen sowie unter raumordnerischen Gesichtspunkten nach wie vor zweckmäßig sein kann (30, 216), (17, 124).

### 5.3.2. Der Bau von Ersatzwohnungen in Ausführung des Bebauungsplanes

Der im Hinblick auf die Neuordnung und anschließende Wiederbebauung durchgeführte Erwerb bebauter Grundstücke und die Beseitigung der Bausubstanz sind nur dann möglich, wenn die in diesen Häusern wohnenden Menschen rechtzeitig, d. h. vor dem Abbruch der Gebäude, eine Ersatzwohnung beziehen können. Die Neugestaltung des alten Ortskerns erfordert somit die Bereitstellung neuer Wohnungen für die sanierungsbedingten Eigentümer und Mieter. Die Ersatzbauten werden in ländlichen Gebieten überwiegend in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern erstellt.

Seit Einleitung der Dorferneuerung wurden drei Baugebiete erschlossen mit zusammen 102 Bauplätzen. Aufgrund einer vorausschauenden Bodenpolitik der Gemeinde konnten rechtzeitig bei Verfahrensbeginn das Ortserweiterungsgebiet „Hinter den Gärten“, nach Veräußerung der in ihm gelegenen Baugrundstücke das Gebiet „Ob den Krautgärten“ erschlossen und Bauplätze in genügender Anzahl bereitgestellt werden.

In den Jahren 1967 und 1968 stoppte die Bautätigkeit, da in dem anschließend zur Bebauung vorgesehenen Baugebiet „Zeil“, das in das Flurbereinigungsverfahren einbezogen war, eine Baulandumlegung erst nach Fertigstellung der Grundbuchunterlagen erfolgen konnte (18, 2).

Um eine rechtzeitige Bereitstellung von Bauplätzen auch in Gewannen, die in die Flurbereinigung einbezogen sind, sicherzustellen, sollte von der Möglichkeit, auf Antrag der Gemeinde deren Befugnisse zur Umlegung auf die Flurbereinigungsbehörde zu übertragen, Gebrauch gemacht werden.

Es zeigt sich hier die Bedeutung der in § 66 Abs. 4 StBauFG vorgesehenen Regelung.

In den drei bisher erschlossenen Neubaugebieten sind seit dem Beginn der durch die Sanierung ausgelösten Bautätigkeit, welcher auf das Jahr 1961 zu datieren ist, bis 1969 78 Wohnhäuser mit zusammen 133 Wohneinheiten errichtet worden, davon zwei Mehrfamilienhäuser mit je acht Mietwohnungen. Hinzu kommen die im Außenbereich erstellten Gebäude der elf ausgesiedelten landwirtschaftlichen Betriebe.

Der Umfang der neuerstellten Gebäude im Innenbereich ist ersichtlich aus Karte 5 im Vergleich mit Karte 1.

Das für Ersatzbauten erforderliche Gelände muß nicht nur in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden, es soll auch den Bedürfnissen der künftigen Bewohner entsprechen. Die Größe der Grundstücke sollte die Anlegung eines Nutzgartens und bei Nebenerwerbsbetrieben die Klein-

tierhaltung ermöglichen. Auch sind Art und Maß der baulichen Nutzung auf die dörflichen Verhältnisse abzustimmen.

Die in den Neubaugebieten ausgewiesenen Baugrundstücke berücksichtigen diese Belange.

In § 1 Abs. 5 StBauFG ist der Grundsatz verankert, daß bei Sanierungsmaßnahmen das Eigentum der bisherigen Eigentümer an ihren Grundstücken erhalten bleiben oder für sie Eigentum an anderen Grundstücken, gegebenenfalls an anderer Stelle oder in anderer Rechtsform begründet werden soll.

Aufgrund der beim Verfahren Stebbach angewandten Organisationsform — der Abfindung nach §§ 52 ff. FlurbG — kommt hier nur die Neubegründung von Eigentum an anderen Grundstücken, im Regelfall an anderer Stelle, in Betracht.

Um den Umfang der Wiederbegründung von Gebäudeeigentum festzustellen, wurde untersucht, inwieweit die Eigentümer privater Wohngebäude — sofern sie diese selbst bewohnt hatten — in Stebbach verblieben sind bzw. ob sie Eigentümer oder Mieter ihrer neuen Wohnung wurden.

Von den 64 Eigentümern privater Wohngebäude, die bis Anfang 1969 ihr altes Gebäudeeigentum aufgegeben hatten, waren drei von Stebbach weggezogen (zwei davon in der Absicht, in der neuen Wohngemeinde zu bauen); zwei Eigentümer, alleinstehende ältere Personen, waren bald nach Veräußerung ihres Anwesens verstorben. Drei Wohngebäude standen zum Zeitpunkt der Abfindung leer (das eine war als Lagerraum benutzt worden, in zwei Fällen wohnten die Erben nicht in Stebbach).

Von den 51 Eigentümern, die in Stebbach geblieben sind, haben

- 11 im Rahmen der Aussiedlung neue Gehöfte im Außenbereich errichtet,
- 19 ein neues Wohngebäude erstellt,
- 12 eine Wohnung in einem von Angehörigen erbauten Wohnhaus bezogen,
- 5 ein Tauschgrundstück (Tauschgebäude) übernommen,
- 4 eine Mietwohnung in einem der zwei Mehrfamilienhäuser erhalten.

Bei einigen der für Sanierungsmaßnahmen erworbenen Wohngebäuden waren, da die Eigentümer sie nicht selbst bewohnt hatten, alle vorhandenen, bei anderen einzelne Wohnungen vermietet. Die insgesamt 14 Mietparteien waren vom Abbruch der Gebäude ebenfalls unmittelbar betroffen. Ihr Verhalten nach Beseitigung der gemieteten Wohnungen ist daher ebenfalls aufschlußreich. Von den am Ort verbliebenen Mietern fanden

2 durch den Bau eigener Wohnhäuser,  
4 in den neuen Wohngebäuden von Angehörigen,  
5 als Mieter in einem der zwei Mehrfamilienhäuser  
neue Wohnungen.

Drei Mieter sind nach Aufgabe ihrer alten Wohnungen nach auswärts verzogen (davon zwei in die Nachbargemeinde Eppingen).

Um den Grad der Attraktivität der im Rahmen der Dorferneuerung ausgewiesenen Neubaugebiete auf auswärtige Bauinteressenten zu ermitteln, wurde untersucht, wie viele Bauherren aus anderen Gemeinden in Stebbach neu gebaut haben. Danach haben achtzehn von auswärts Zugezogene in einem der Baugebiete Wohnhäuser errichtet. Bei vieren waren berufliche Gründe (mit)bestimmend für die Wahl Stebbachs als Wohnort, da sie hier kleinere Industrie- bzw. Gewerbebetriebe errichteten oder sonst einer beruflichen Tätigkeit nachgingen.

Von den zugezogenen Bauherren kamen sieben aus Nachbarorten und sieben aus weiteren Gemeinden der näheren Umgebung.

Ebenfalls berufliche Gründe für die Wahl des Wohnortes waren maßgebend für fünf Neubürger, die als Mieter eine Neubauwohnung bezogen haben; sie sind in Stebbach oder in Gemeinden des Nahbereichs berufstätig.

Ferner wurden sieben Wohnungen von Verwandten, die aus Gemeinden der Umgebung kommen, sowie vier Wohnungen von anderen auswärtigen Familien gemietet.

Darüber hinaus ist eine starke Eigentumsbildung bei Bürgern festzustellen, die bisher kein Gebäudeeigentum besaßen.

Für minderbemittelte Personen und solche, die nicht bereit sind, neu zu bauen, müssen oftmals billige Mietwohnungen beschafft werden.

Im Hinblick auf die Dorfsanierung wurden daher 1962 und in den folgenden Jahren von einer gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft zwei Mehrfamilienhäuser mit je acht Wohnungen errichtet. Neun dieser Mietwohnungen sind — wie aus den obigen Ausführungen ersichtlich — von sanierungsbetroffenen Familien belegt. Da diese meist minderbemittelten Mieter nicht selbst bauen bzw. keine auf dem freien Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen beziehen konnten, war der Erwerb einer Reihe von Hausgrundstücken nur durch die Erstellung dieser billigen Mietwohnungen möglich.

Die nicht durch die Sanierung betroffenen Mieter dieser Mehrfamilienhäuser kommen ebenfalls aus Stebbach oder Nachbargemeinden. Als Gründe für den Zuzug sind verwandtschaftliche Bindungen, ungenügende bisherige Wohnverhältnisse sowie, in einem Falle, Arbeitsaufnahme in Stebbach anzuführen.

## 5.4. Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen im Bereich des Ortskerns

### 5.4.1. Beseitigung und Weiterverwendung der Gebäude von erworbenen Grundstücken

Die Durchführung der Sanierung bezüglich der Gebäudegrundstücke im Altbaubereich erfordert in erster Linie eine Verbesserung der Wohnverhältnisse. Wegen des hohen Anteils an älteren und teilweise sehr alten Gebäuden ist der bauliche Zustand der Wohnungen vielfach unbefriedigend (51, 83). Auch die Betriebsgebäude sind bei der Mehrzahl der landwirtschaftlichen Betriebe veraltet (70, 36).

Bei der zu Beginn der Dorferneuerung durchgeführten Untersuchung des Baubestandes waren etwa 54 Wohngebäude und die dazugehörigen Wirtschafts- und Nebengebäude zum Abbruch vorgesehen (85, 32) — s. Karte 2 —. Diese Anzahl entspricht der Summe der Wohngebäude, deren Zustand 1960 als „schlecht“ und „auffällig“ angegeben wurde (85, 10). Die Beseitigung dieser Gebäude war erforderlich wegen der baulich und betriebswirtschaftlich überalterten Bausubstanz. Einige Wohngebäude hatten schon längere Zeit leergestanden, andere waren zweckentfremdet genutzt worden als Remisen, Lagerhallen oder Ställe.

Unter diesen nach der ursprünglichen Konzeption zum Abbruch vorgesehenen Wohngebäuden befanden sich nur vier Anwesen, die aufgrund des baulichen Zustandes an sich erhaltenswert waren, jedoch aus Gründen der Planung beseitigt werden mußten.

Im Lauf des Verfahrens wurden die Gebäude von 15 weiteren Anwesen in den Abbruchplan miteinbezogen. Nur in wenigen Fällen bestand zum Zeitpunkt der Einbeziehung eine auf planerischen Gründen beruhende Notwendigkeit dazu.

Zehn bis zwölf dieser Wohngebäude, von deren Zustand sich der Verfasser in den meisten Fällen selbst überzeugen konnte, hätte man erhalten können. Hierfür sprechen nicht nur die Baubeschreibungen der Wertgutachten und der Verkehrswert, sondern auch die relativ hohen auf den cbm umbauten Raum bezogenen Gebäudewerte (Baumassenwerte). Ein Großteil dieser Gebäude wies sanitäre Einrichtungen wie WC und Bad auf.

Eine etwa gleich große Anzahl von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, die im Zusammenhang mit den zugehörigen Wohngebäuden abgebrochen wurden, war in einem guten baulichen Zustand, so daß ihre Weiterverwendung — beispielsweise im Rahmen von Althofsanierungen — möglich gewesen wäre.

Bisher wurden 60 Wohngebäude und rund 120 Nebengebäude abgebrochen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, daß die Gebäude von 12

Anwesen, die nach der ursprünglichen Konzeption — vor allem wegen ihrer schlechten baulichen Substanz und nur in einem Falle aus Gründen der Neuordnungsplanung — beseitigt werden sollten, nicht erworben werden konnten, da ihre Eigentümer nicht zur Abgabe bereit waren. Diese Gebäude sowie die, die zusätzlich zu den anfänglich zum Abbruch vorgesehenen beseitigt wurden, ergeben sich durch Vergleich der Karte 2 mit der Karte 5.

In den ersten Jahren des Verfahrens wurden in Stebbach sehr viele Vorträge über Aufgaben und Ziele der Dorferneuerung gehalten. Bei den im Anschluß daran regelmäßig erfolgten Dorfbesichtigungen wurde durch die Besucher — meist Personen, die in ihrem Fachbereich mit Problemen der Erneuerung befaßt oder sonst fachlich interessiert sind — immer wieder die Frage aufgeworfen, weshalb noch keine oder erst so wenige Gebäude abgebrochen seien. Diese Tatsache verdeutlicht, daß die im weitesten Sinne fachlich interessierte Öffentlichkeit in der Beseitigung von Altgebäuden eine oder gar die wesentliche Maßnahme der Dorferneuerung zu erkennen glaubt.

Diese einseitige Betrachtungsweise muß jedoch aus ökonomischen Gründen einer differenzierteren Behandlung der vorhandenen Bausubstanz weichen.

Bei einer Reihe abgebrochener Wohngebäude war das Baumaterial gut, Raumeinteilung und Geschoßhöhen zufriedenstellend. Es hafteten ihnen nur einzelne, verhältnismäßig leicht zu beseitigende Mängel an, nach deren Behebung die Wohnungen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügt hätten.

Oftmals bestehen solche Mißstände darin, daß Einrichtungen, die man in modernen Wohnungen verlangen kann, wie Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung und Ausstattung mit WC und Bad, nicht vorhanden sind (85, 11). Insoweit der Weiterbestand solcher Gebäude mit der Sanierungsplanung vereinbar ist und der Zweck der Dorferneuerung durch eine Modernisierung erreicht werden kann, sollten die Gebäude nicht in das Abbruchkonzept einbezogen, sondern — gegebenenfalls unter Verbesserung von Form und Größe des Grundstückes — erhalten werden.

Für erforderliche Um- oder Ausbauten oder die Ausstattung mit sanitären Einrichtungen sollten die Eigentümer finanzielle Hilfen bekommen.

Weitere acht Anwesen sind seit Anfang 1969 auf Beschluß des Koordinierungsausschusses zum Erwerb durch die Teilnehmergeinschaft vorgesehen. Die Wohn- und Nebengebäude dieser Grundstücke sollen zum Zweck der Verwirklichung der Endstufe des Bebauungsplan-Entwurfes 1969 abgebrochen werden. Die Realisierung der in der endgültigen verbindlichen Bauleitplanung vorgesehenen Führung des Ortsstraßennetzes

erfordert nur den Erwerb von drei dieser Anwesen sowie den Abbruch ihrer Gebäude; die übrigen fügen sich in den Rahmen des Bebauungsplanes ein. Nach ihrem Abbruch würden innerhalb des Bebauungsbereiches — der mit ca. 8,3 ha zwar nur etwa die Hälfte der im Flächennutzungsplan als Sanierungsgebiet ausgewiesenen Fläche, damit jedoch den sanierungsbedürftigen eigentlichen Ortskern erfaßt — nur noch zwölf Anwesen mit alter Bausubstanz bestehen bleiben.

Eines dieser drei zur Verwirklichung der Straßenplanung noch zu erwerbenden und abzubrechenden Wohngebäude ist ein sogenanntes Tauschgebäude; das Gebäudegrundstück war von der Teilnehmergeinschaft abgefunden und durch den Flurbereinigungsplan einem Sanierungs-betroffenen zugeteilt worden.

Diese durch die während des Verfahrens erfolgte völlige Änderung der Bebauungsentwürfe verursachte Notwendigkeit, ein im Zuge der Neuordnung zugeteiltes Anwesen erneut erwerben zu müssen, wäre durch eine gezieltere Bauleitplanung zu vermeiden gewesen.

Bei fünf der abgefundenen bebauten Grundstücke wurden die Gebäude nicht beseitigt und die Grundstücke, teilweise in neuem Zuschnitt und mit vergrößertem Hofraum, wieder an Teilnehmer, die ihr Altanwesen abgegeben hatten, zugeteilt (s. Karte 5).

Eines dieser Tauschgebäude war im Abbruchplan wegen seiner baulichen Substanz zur Beseitigung vorgesehen.

#### 5.4.2. Neuordnung der Grundstücke nach der vorgesehenen Zweckbestimmung in der Flurbereinigung

Das im Nordwesten des Dorfes liegende Gewann „Mühlgärten“ ist in der Flurbereinigung in seiner Gesamtheit neu gestaltet worden. Da die Planung für dieses Gebiet Erwerb und Abbruch nur eines Anwesens vorgesehen hatte, war — anders als im übrigen Ortsetter — die Durchführung einer umfassenden Neuordnung hier schon durch den Flurbereinigungsplan möglich. Die starke Besitzerstreuung und Gemengelage der vielfach gärtnerisch genutzten kleinparzellierten Grundstücke erforderte vor allem eine möglichst starke Zusammenlegung und eine zweckmäßige Grundstücksgestaltung. In die Neueinteilung wurden die bebauten Grundstücke entlang der Hauptstraße und dem Mühlweg einbezogen.

Abb. 8 zeigt den Besitzstand für dieses Gebiet zum Zeitpunkt vor der Zuteilung der neuen Grundstücke im Herbst 1965. Es sind die für Realteilungsgebiete charakteristischen Merkmale der unbereinigten Flur erkennbar. Dabei muß berücksichtigt werden, daß seit Beginn der Dorf-

## Flurbereinigung Stebbach

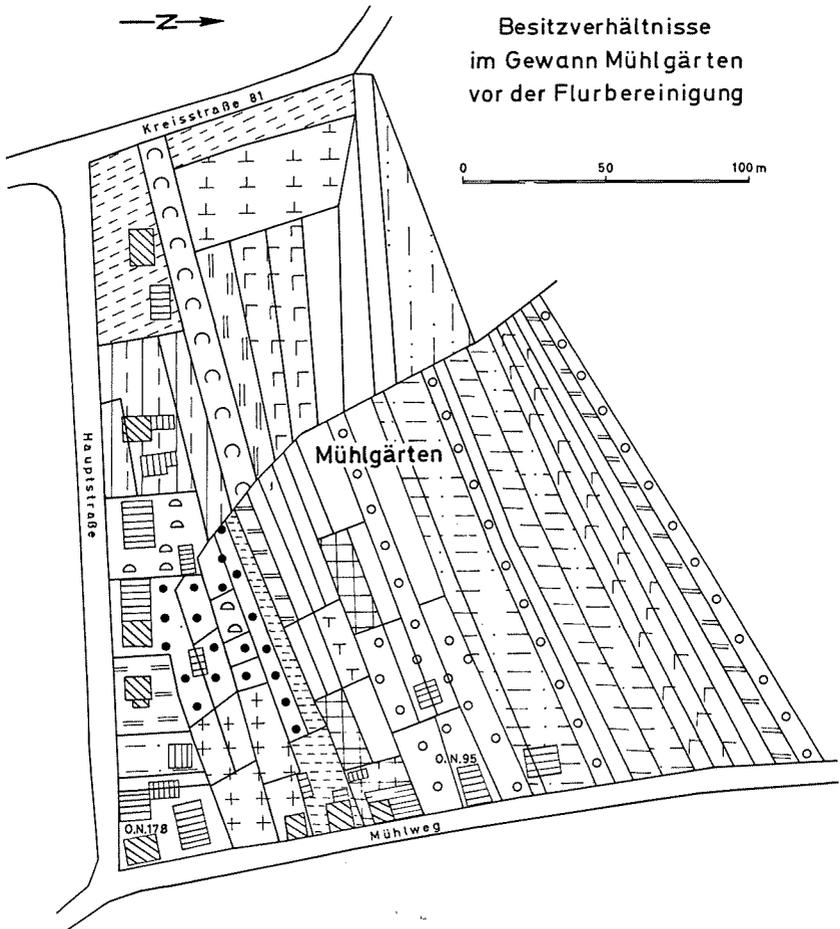


Abb. 8

erneuerung schon eine Vergrößerung mehrerer Anwesen eingetreten war dadurch, daß die Eigentümer — veranlaßt durch die im Verfahren ausgelöste Bodenmobilität — benachbarte Kleingrundstücke aufgekauft hatten.

Die Gebäude an der Hauptstraße und dem Mühlweg sind nach und nach entstanden im Verlauf einer sich immer mehr in die Feldflur ausweitenden Bebauung; dies hatte zu einer planlosen Bautätigkeit auf den Grundstücken entlang dieser Straßen geführt.

Es fällt auf, daß von 12 vorhandenen Gebäudegruppen vier ausschließlich aus Nebengebäuden (die zu vier 1960 noch hauptberuflich bewirtschafteten landwirtschaftlichen Betrieben gehören) bestehen. Darin spiegelt sich die schon an früherer Stelle erwähnte Erscheinung, wegen fehlender Erweiterungsmöglichkeiten in der im eng bebauten Ortskern gelegenen Hofstelle mit Nebengebäuden auf Grundstücke in den Randgebieten des Ortsetters auszuweichen.

Einer dieser Landwirte hatte zu Beginn der Dorferneuerung sogar die (nicht verwirklichte) Absicht, wegen der beengten Hofraumverhältnisse seines Anwesens die Hofstelle auf seinen Grundstücken im Gewinn „Mühlgärten“ — s. Ordnungsnummer (ON) 95 — zu errichten.

Die in der Abbildung ohne Signaturen dargestellten Grundstücke sind in der Flurbereinigung in ein anderes Bauerwartungsgebiet mit dem Ziel einer stärkeren Zusammenlegung ausgetauscht worden. Da auch Land aus Abfindungsansprüchen aus anderen, als Bauerwartungsland eingestuftem ortsnahen Gewannen hier zugeteilt wurde, konnten neben vorerst noch landwirtschaftlich genutzten Grundstücken auch mehrere Hausgrundstücke über den in diesem Gewinn liegenden gesamten Altbesitz hinaus vergrößert werden.

Die in der Sanierungsplanung vorgesehene Neuordnung der Grundstücke ist aus Karte 2 ersichtlich.

Das Konzept dieser Planung erscheint zu schematisch; die vorgesehene Neueinteilung und Vergrößerung der bebauten Grundstücke hat keinen rechten Bezug zur bestehenden Eigentumsstruktur. Dies betrifft sowohl die Gesamtgröße der einzelnen Besitzstände in diesem Gebiet als auch den Zuschnitt der bebauten Grundstücke. Hierbei ist besonders die vorgesehene Änderung des Grenzverlaufs der an den Mühlweg angrenzenden Grundstücke nicht ohne weiteres zu verwirklichen.

Standort und Grundrißform der Gebäude erklären sich aus dem bei ihrer Erstellung vorhandenen zufälligen Grenzverlauf. Die geplante Grenzziehung wäre daher nur bei Beseitigung von Nebengebäuden, Einfriedigungen, Hofbefestigungen und sonstigen Außenanlagen zu verwirklichen gewesen.

Die Zuweisung der vorgesehenen Erweiterungsflächen, die einer Vergrößerung des Besitzes fast aller Eigentümer von bebauten Grundstücken in diesem Gewinn gleichgekommen wäre, hätte sich ohne Erwerb größerer, vielfach bebauter Flächen nicht durchführen lassen. Da die Grundstücke infolge der Festlegungen der Bauleitplanung Bauland eigenschaft besitzen, war eine Vergrößerung durch Landabfindung aus Zuteilungsansprüchen in der Feldlage an dieser Stelle nicht möglich. Mit Ausnahme des Anwesens ON 178 war jedoch in diesem Gebiet kein Grundstücks-erwerb nach § 52 FlurbG vorgesehen und durchgeführt worden.

Auf die Notwendigkeit der Abstimmung von Flächennutzungsplan und Wege- und Gewässerplan (der zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorbereitenden Bauleitplanes wie auch der Sanierungsplanung schon vorgelegen hatte) wurde in Abschnitt 5.1.2. hingewiesen.

Die durch den Flurbereinigungsplan erfolgte Neuordnung sowie die nach der Zuteilung vorhandenen Besitzstände für das Gewann „Mühlgärten“ sind in Abb. 9 dargestellt.

Durch die über das ursprünglich geplante Wegenetz hinaus erfolgte Ausweisung eines Weges, der die bebauten Grundstücke von den zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzten trennt, erhält ein Teil der Hausgrundstücke eine rückwärtige Zufahrt. Besonders bedeutsam ist dies für den landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb ON 156, der mit diesem Weg die Möglichkeit der Durchfahrt durch sein Anwesen erhält.

Die zweckmäßige Abgrenzung von künftigen Baugebieten ist im Hinblick auf die Erschließung und Grundstückseinteilung für die kommende Bebauung von großer Bedeutung. Die Neugestaltung des Gewannes „Mühlgärten“ kommt der in einer späteren Baulandumlegung durchzuführenden Erschließung und Bildung von Baugrundstücken entgegen. Durch den Austausch von Abfindungsansprüchen innerhalb der Bau- bzw. Bauerwartungsgebiete und eine starke Zusammenlegung, bei der je Besitzstand fast durchweg nur ein neues Grundstück zugeteilt wurde, sind in den für eine Baulandumlegung in Frage kommenden Gebietsteilen keine Kleingrundstücke mehr vorhanden.

Zweckmäßig erscheint die Führung einer beidseitig zu bebauenden Wohnstraße etwa zwischen den in Abb. 9 angegebenen Punkten A und B. Diese Erschließungsstraße könnte bei Punkt A vom Mühlweg ausgehen und in ihrem westlichen Ende etwa bei Punkt B in einer Wendepalte endigen. Eine solche, auf die topographischen Verhältnisse abgestimmte Straßenführung, die zugleich einer wirtschaftlichen Erschließung Rechnung trüge, würde den dörflichen Verhältnissen angepaßte Grundstücke (mit erweiterter Bodenfläche für Kleintierhaltung und Kleingartenbau) mit einer Tiefe von etwa 40 bis 60 Metern ergeben. Nach Durchführung der Bodenordnung könnte der Weg zwischen der Kreisstraße 81 und dem Grundstück ON 156 als entbehrlich aufgehoben werden.

Die durch den Flurbereinigungsplan in der Ortslage verwirklichten weiteren Maßnahmen sind aus Karte 5 ersichtlich.

Fünf nach § 52 FlurbG für ihr Altanwesen abgefundene Teilnehmer hatten in den Jahren 1965 und 1966 andere, bis dahin im Besitz der Teilnehnergemeinschaft stehende Anwesen (Tauschgebäude) übernommen. Einer dieser Übernehmer war ein Landwirt, der die Landwirtschaft als Haupterwerb vom Ort aus weiter betreibt. Seine neue Hofstelle wurde gleichzeitig erweitert. Bei zwei der nichtlandwirtschaftlichen Gebäude-

# Flurbereinigung Stebbach

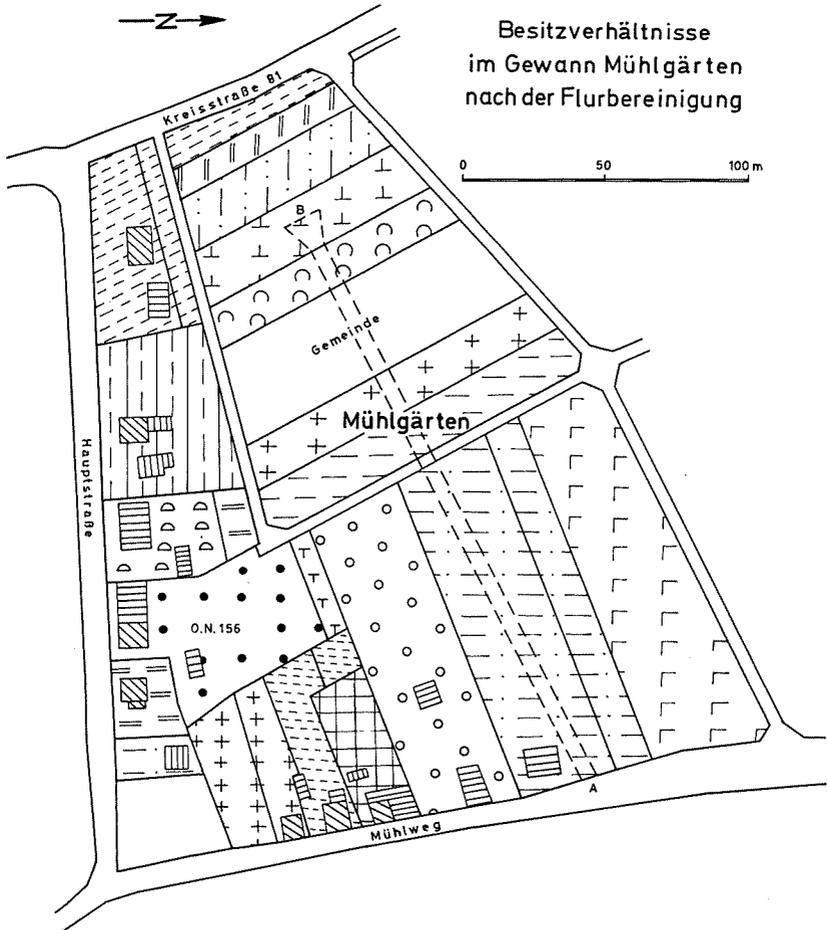


Abb. 9

grundstücke waren die Grundstücksgrenzen vor der Landzuteilung entsprechend den Zielen der Dorferneuerung verändert bzw. begradigt worden.

Die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes sowie die Hofflächen mehrerer Nichtlandwirte erfuhren in der Flurbereinigung eine zweckmäßige Vergrößerung. Einem weiteren für sein altes Wohngrundstück abgefundenen Teilnehmer wurden zwei durch die Teilnehmer-

gemeinschaft statt in Land in Geld abgefundene Grundstücke nach Beseitigung der alten Gebäude als Bauplatz zugeteilt, auf dem er noch während der Flurbereinigung ein neues Wohngebäude erstellte.

Zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes, das eine Bäckerei mit Lebensmittelgeschäft enthält, erhielt ein Einwohner, der bis dahin eine Bäckerei im Ort gepachtet hatte, eine Landzuteilung an der für den Aufbau von Geschäften vorgesehenen Stelle im Ortszentrum.

Der Grund und Boden für die Ausweisung dieser Grundstücke und Grundstückserweiterungen wurde aus Ortsettergrundstücken, die von der Teilnehmergeinschaft nach § 52 FlurbG abgefunden worden waren, bereitgestellt.

Der für die Friedhofserweiterung und den Bau des neuen Kindergartens und des Schwesternhauses erforderliche Grunderwerb wurde ebenfalls durch Maßnahmen der Flurbereinigung erst ermöglicht.

Die Übernahme der Tauschgebäude und die Landzuteilungen sowie die Hofraitenaufstockungen, die schon während der Flurbereinigung durchgeführt wurden, erfolgten auf der Grundlage von schriftlichen Vereinbarungen, die den Besitzübergang und die finanzielle Abwicklung regelten. Der Eigentumsübergang wurde im Flurbereinigungsplan vollzogen.

Die tatsächliche und rechtliche Neuordnung der Ortslage sollte im Interesse einer beschleunigten Durchführung der Aufbauphase verstärkt schon in der Flurbereinigung durchgeführt werden. Da 1968 Bauinteressenten für 30 Wohneinheiten auf den geräumten Flächen vorhanden waren (die jedoch vor Baubeginn erst die Aufstellung der endgültigen Bauleitplanung und das auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes durchzuführende Bodenordnungsverfahren abwarten mußten), war die Voraussetzung hierfür gegeben.

Mit der Bebauung von noch nicht im Grundbuch eingetragenen neuen Flurstücken ist die Schwierigkeit verbunden, daß für die auf ihnen zu errichtenden Gebäude aus Gründen der Sicherheit bei der Beleihung von den Kreditinstituten erfahrungsgemäß nicht ohne weiteres Kreditmittel gegeben werden, da das Eigentum an diesen Flächen erst mit dem Eintritt des neuen Rechtszustandes entsteht. Die zwischenzeitliche Übernahme einer Bürgschaft durch die Gemeinde — wie sie in Stebbach in einem Fall erfolgte — würde dieses Hindernis beseitigen.

Die vorgezogene Bebauung bedeutet die (teilweise) Konkretisierung der Planungen für die Aufbauphase; entsprechend ihrem Umfang sind spätere Planänderungen nur noch beschränkt möglich, im Einzelfalle sogar ausgeschlossen.

Die Verfolgung dieses Weges erfordert daher eine äußerst sorgfältige Sanierungsplanung. Diese sollte in ihrer endgültigen Konzeption schon zu einem möglichst frühen Zeitpunkt feststehen, der hauptsächlich durch den Umfang der erworbenen Flächen bestimmt wird und in Stebbach

etwa auf das Jahr 1966 zu datieren wäre. Dementsprechend wird dieses Verfahren nur in den Teilflächen des Sanierungsgebietes nicht durchführbar sein, für die zu dem betreffenden Zeitpunkt die planerischen Voraussetzungen (wie das Festliegen der Linienführung von Straßen oder die Bereitschaft zur Grundstücksabgabe) noch nicht vorliegen.

#### 5.4.3. Bauliche Maßnahmen in Altgehöften (Althofsanierung)

Im Jahre 1960 wurden an den Altgehöften von zwei landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben, deren Inhaber die Landwirtschaft weiterhin von der bisherigen Hofstelle aus betreiben, bauliche Maßnahmen durchgeführt (vgl. Karten 1 und 2). Die Um- und Erweiterungsbauten betrafen in beiden Fällen ausschließlich Wirtschaftsgebäude.

Für die bei der einen Hofstelle erforderlichen baulichen Maßnahmen, dem Umbau des Stalles nach neuzeitlichen Gesichtspunkten und der Anlage einer Wagen- und Gerätehalle, war genügend Hofraum vorhanden. Die Einbeziehung eines im Eigentum dieses Betriebes stehenden größeren Nachbargrundstücks in den Hofraum ermöglichte nach dem Abbruch eines Tabakshuppens und mehrerer Nebengebäude eine moderne Hofwirtschaft.

Bei der zweiten Althofsanierung jedoch konnte infolge der Anordnung der vorhandenen Bausubstanz und wegen des geringen Hofraumes eine Erweiterung sowohl der Gebäude als auch der Hofraite nur durch vorweggenommene Maßnahmen der Flurbereinigung erreicht werden. So wurde das zur Errichtung eines Stallgebäudes und für die Hofflächenvergrößerung erforderliche Gelände durch die 1959 zwischen der Flurbereinigungsbehörde, dem Betriebsinhaber und zwei weiteren Teilnehmern geschlossenen Vereinbarungen bereitgestellt. Danach erklärten sich die Eigentümer der zwei zur Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen benötigten landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücke bereit, Besitz und Nutzung an diesen Grundstücken dem übernehmenden landwirtschaftlichen Betrieb schon vor Ausführung des Flurbereinigungsplanes zu überlassen und eine sofortige Überbauung im Rahmen der Dorfsanierung zu gestatten. Als Entschädigung war die Zuteilung jeweils eines Bauplatzes von gleicher Größe durch den Flurbereinigungsplan vorgesehen worden. Diese sollte aus zwei von dem zu vergrößernden landwirtschaftlichen Betrieb in das Flurbereinigungsverfahren eingebrachten Grundstücken im Gewinn „Hinter den Gärten“ erfolgen.

Durch die spätere Ausschließung dieses Ortserweiterungsgebietes sowie des Teiles des Ortsetters, in dem der sanierte Betrieb liegt, aus dem Flurbereinigungsverfahren mußte die Verwirklichung dieser Vereinbarungen durch rechtsgeschäftlichen Erwerb der Grundstücke erfolgen.

Die im Rahmen der Althofsanierung ebenfalls vorgesehene Erstellung eines Wagenschuppens wurde im Hinblick auf eine eventuelle Änderung der Eigentumsverhältnisse durch die Bodenordnung im Zuge der Dorfsanierung zurückgestellt. Durch den 1965 erfolgten freihändigen Erwerb eines benachbarten Grundstücks mit zwei Feldscheunen, das bis dahin im Eigentum des in jenem Jahr ausgesiedelten Betriebes gestanden hatte, erübrigte sich der Bau des Wagenschuppens. Durch die in unmittelbarer Nähe vorbeiführende Erschließungsstraße für das Ortserweiterungsgebiet „Hinter den Gärten“ erhielten diese Feldscheunen einen sehr günstigen Straßenanschluß, so daß sie sich heute zweckmäßig als Wagen- und Geräteschuppen verwenden lassen.

Bei beiden Althofsanierungen wurden durch die Sicherstellung einer Durchfahrt bzw. Umfahrt um die Gebäude einwandfreie Verkehrsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Fahrzeuge geschaffen.

In Verbindung mit den Ausführungen in Abschnitt 5.1.4. wird hier die Erfordernis einer besseren Abstimmung von Flurbereinigung und Althofsanierung deutlich. Bauliche Maßnahmen an Altgehöften können — vor allem in den eng bebauten Ortskernen der Haufendörfer in den Realteilungsgebieten — den Effekt einer durchgreifenden Sanierung in vielen Fällen nur dann erreichen, wenn die Bereitstellung einer genügend großen Fläche zur Vergrößerung der Hofstelle die Voraussetzung für eine bauliche Erweiterung sowie für eine zweckmäßige Hofwirtschaft bietet. Die mit einer Flurbereinigung verbundene Dorfsanierung schließt die Möglichkeit in sich, hierfür verhältnismäßig einfach Flächen bereitzustellen.

Durch die Einbeziehung nichtlandwirtschaftlicher Anwesen in die Sanierung wurden in großem Umfang Flächen und Gebäude frei, deren Verwertung im Zusammenhang mit der Hofraumvergrößerung und baulichen Erneuerung von Altgehöften gesehen werden muß. Die Einbeziehung von einzelnen Gebäuden oder von Gebäudegruppen, sowohl landwirtschaftlicher als auch reiner Wohngebäude, deren bauliche Substanz zur weiteren Verwendung geeignet ist, in die Althofsanierung erscheint hierbei in weit größerem Maße als bei den bisherigen Maßnahmen der Dorfauflockerung möglich.

Burberg hat die Standortansprüche von sogenannten vereinfachten Betrieben, d. h. von Betrieben mit eindeutiger Schwerpunktbildung in bestimmten Betriebszweigen, eingehend untersucht (17, 51), (16). Danach besteht für viehlose Ackerbaubetriebe „vom betriebs- und arbeitswirtschaftlichen Standpunkt . . . weder ein Zwang zur Vollarrondierung noch überhaupt zur Aussiedlung“ (16, 272). Es ist für diese Betriebsform eine Trennung von Wohnhaus und Wirtschaftsgebäuden möglich. Die Wirtschaftsgebäude können eingeschränkt werden auf einen Maschinenschuppen

mit Werkstatttraum und eine kleine Halle, die als Zwischenlager dient. Dies ermöglicht — gegebenenfalls bei entsprechender Betriebsumstellung bzw. -vereinfachung — die Erstellung landwirtschaftlicher Betriebe mit relativ geringem Aufwand.

Bei Ackerbaubetrieben mit Rindviehhaltung und Stallfütterung sollte, unter der Voraussetzung eines guten Wegeausbaues und großer Wirtschaftsflächen, „der baulichen Sanierung an Ort und Stelle der Vorzug gegenüber der Aussiedlung gegeben werden“ (16, 272).

Auch Schäfer fordert, „Betriebe mit überwiegend bodenunabhängiger Produktion grundsätzlich nicht mehr im Außenbereich anzusetzen“ (92, 245).

Durch die Dorfsanierung werden nicht nur Anschlußflächen (mit ihren Gebäuden) für beengt liegende Hofstellen frei, auch erhaltenswerte Einzelgebäude nicht in unmittelbarer Nachbarschaft gelegener Grundstücke bieten sich an zur weiteren Verwendung im Rahmen einer Althofsanierung, die — entsprechend den oben mitgeteilten Untersuchungsergebnissen Burbergs — nicht mehr ausschließlich als Erneuerung des Gehöfts am alten Standort, sondern in einem erweiterten Bedeutungssinn verstanden werden sollte.

Wie in Abschnitt 5.4.1. dargelegt, wurde eine Reihe von Wohn- und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden abgebrochen, die aufgrund ihrer Bausubstanz erhaltenswert waren. Die Möglichkeit, zumindest einen Teil dieser weiterhin verwendbaren Gebäude im Rahmen von Althofsanierungen zu verwerten — eventuell unter Einbeziehung von Zu- und Nebenerwerbsbetrieben, wie es Tröscher (108, 38) fordert —, wurde in Stebbach nicht wahrgenommen.

Die Konzeption, alle landwirtschaftlichen Betriebe im Ort zu belassen und in der Feldmark eine Maschinenhalle in Art einer Reihengarage zu erstellen (71, 126), war zu Beginn der Dorferneuerung schon vom Dorfplaner vertreten worden. Auch Burberg stellt fest, daß bei Ackerbaubetrieben ohne Viehhaltung „die wenigen Wirtschaftsgebäude . . . ohne Nachteil ihren Standort im Schwerpunkt der Wirtschaftsflächen finden“ könnten, „während das Wohnhaus für die Bauernfamilie im Ortsbereich bleibt“ (17, 56).

#### 5.4.4. Weiterführung der Erneuerungsmaßnahmen durch die Gemeinde nach Beendigung der Flurbereinigung

Die im Flurbereinigungsplan durchgeführten Maßnahmen innerhalb des Ortsetters sind — sieht man von der Neugestaltung des Gewannes „Mühl-

gärten“ einmal ab — nur als Einzelmaßnahmen anzusehen. Daher muß die Gemeinde im Interesse einer raschen Durchführung der Aufbauphase möglichst bald die vorgesehene Neuerschließung im Altbaubereich durchführen und die Bauleitplanung für dieses Gebiet durch eine Neuordnungsumlegung verwirklichen.

In der Bodenordnung wird auch die rechtliche Regelung von Tatbeständen, die noch der Neuordnung bedürfen, erfolgen müssen. So sollte vor allem versucht werden, noch bestehendes Stockwerkseigentum aufzulösen. § 62 Abs. 1 BBauG bietet dazu die rechtliche Handhabe.

Aufgrund der Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes ergibt sich für die Gemeinde eine Veräußerungspflicht aller Flächen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht für öffentliche Zwecke benötigt werden. Die Vorschrift des § 25 stellt nicht nur sicher, daß der Grund und Boden wieder in privates Eigentum überführt wird, sie besagt auch, daß als Erwerber der Baugrundstücke vorrangig die früheren Eigentümer zu berücksichtigen sind. Aufgrund des in Stebbach angewandten Verfahrens wird dies jedoch nur in begrenztem Rahmen möglich sein. Durch das in § 59 Abs. 5 BBauG vorgesehene Baugebot, das nur für den Sonderfall der Grundstückszuteilung in Sanierungsgebieten gilt, kann die Gemeinde die alsbaldige Bebauung der Grundstücke sicherstellen.

Außer der in der Baulandumlegung durchzuführenden Ausweisung von Grundstücken, die nach Lage, Form und Größe den Festlegungen des Bebauungsplanes entsprechen, muß die Gemeinde die erforderlichen Gemeinbedarfsanlagen herstellen. Neben der teilweisen Neuerschließung durch Verkehrsanlagen und Anlagen für die Frischwasserversorgung und Abwasserbeseitigung müssen ein neues Rathaus mit Feuerwehrrätehaus und eine Grundschule errichtet, Kinderspielplätze und Grünflächen angelegt und gestaltet werden.

Zehn Wohngebäude einschließlich der zugehörigen Nebengebäude von abgefundenen und durch den Flurbereinigungsplan der Gemeinde zugeordneten Grundstücken waren erst nach der Ausführungsanordnung abgebrochen, ein Anwesen erst ein Jahr danach erworben worden.

Der Erwerb der acht weiteren seit 1969 zum Abbruch vorgesehenen Anwesen soll ebenfalls über die Teilnehmergemeinschaft nach § 52 FlurbG erfolgen. Auch die Abräumung dieser Grundstücke ist nach dem bisherigen Modus geplant.

Dies zeigt die Bedeutung der durch das Flurbereinigungsgesetz gegebenen Rechtsinstitute für die verfahrensmäßige Abwicklung der Sanierung auf.

## 5.5. *Kosten und Finanzierung der Maßnahmen zur Dorferneuerung*

### 5.5.1. Bestandsaufnahme, städtebauliche und technische Planungen

Bei der Dorferneuerung entstehen in erheblichem Umfang Kosten, die aus Finanzierungsmitteln gedeckt werden müssen, deren Annuitäten aus den Erträgen der Veräußerung der bebauungsfähigen Grundstücke bzw. der Neubebauung nicht aufzubringen sind. Zu diesen in der Wohnungswirtschaft als „unrentierlich“ bezeichneten Kosten gehören die Kosten der Vorbereitung und die Kosten der Ordnungsmaßnahmen einschließlich eines Teiles der Kosten der Neuerschließung. (100, 34) bringt einen ausführlichen Katalog möglicher unrentierlicher Kosten. Dazu müssen ferner die Kosten für die Bodenordnung und die Kosten für die Erstellung von Wertgutachten für bebaute Grundstücke mit Abbruchgebäuden gerechnet werden.

Diese einen Verlust verursachenden Kosten werden regelmäßig nur mit Zuschüssen finanziert werden können, da die Wirtschaftskraft vor allem kleiner Gemeinden bei weitem nicht ausreicht, sie auch nur zu einem angemessenen Teil zu tragen.

Es sollen in diesem und in den drei folgenden Abschnitten nur die Kosten und die damit verbundenen Finanzierungsfragen behandelt werden, die in kausalem Zusammenhang mit der Dorferneuerung stehen. Die nach eigenen Richtlinien abgewickelten Maßnahmen der Flurbereinigung und Aussiedlung werden nicht dargestellt.

Soweit die Durchführung der Bestandsaufnahme und die Bearbeitung von Planungsunterlagen durch Behördenorganisationen erfolgten, entstanden der Gemeinde keine Kosten. Diese persönlichen und sächlichen Aufwendungen von Behörden (wie Flurbereinigungsamt, Landwirtschaftsamt, Wasserwirtschaftsamt u. a. m.), Gemeindeverwaltung und Koordinierungsausschuß können hier nicht erfaßt werden. Ebenso ist eine Darstellung der Finanzierungskosten wegen der Vielseitigkeit der Maßnahmen nachgerade unmöglich und soll daher unterbleiben.

Die Planungshonorare für die Aufstellung von Bestandsplänen (Natur-, Techno- und Sozioökonomie), von Arbeits- und Zeitplänen sowie von Entwicklungsplänen, die mit den Planwerken für Strom- und Wasserversorgung und für Entwässerung auch die technoökonomische Entwicklung im Ortsbereich beinhaltet, betragen nach Angaben des Bürgermeisteramtes Stebbach insgesamt 13 500 DM.

Zur Bestandsaufnahme, die neben vielen soziologischen Daten die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse der Ortsettergrundstücke und der Gebäude erfaßte und in Karten und Plänen verdeutlichte, ist auch die Höhenaufnahme des Ortsbereiches und die Fertigung eines — zur Auf-

stellung des Gesamtbebauungsplanes benötigten — Höhenlinienplanes zu rechnen. Die dafür entstandenen Kosten von 6 000 DM sowie die oben angeführten Kosten für Planungshonorare wurden in voller Höhe aus Sanierungsmitteln des Landes bezuschußt.

Die Gutachten für Verkehrswertermittlungen, die für abzubrechende Gebäude (mit Ausnahme der durch ein staatliches Hochbauamt bewerteten Altanwesen der Aussiedler) erstellt wurden und Gesamtkosten von 1 950 DM erbrachten, wurden durch eine Beihilfe finanziert.

Der Flächennutzungsplan, der Bebauungsplan „Alter Ortsteil“ einschließlich eines Ergänzungsplanes für das Gelände des Kindergartens, Planänderungen und die Fertigung von Kopien der Planwerke erforderten finanzielle Mittel von zusammen 19 390 DM. Von den hierfür gewährten Beihilfen von insgesamt 11 615 DM stammen 3 000 DM aus Mitteln des Landkreises.

Der Gesamtbebauungsplan, der zur Gestaltung der Ortsmitte von der Gemeinde ausgeschriebene städtebauliche Wettbewerb sowie die Einarbeitung der Ergebnisse dieser Ausschreibung in den endgültigen Bebauungsplan verursachten Aufwendungen von 47 456 DM; davon entfallen allein 17 000 DM auf die drei ausgesetzten Geldpreise und zwei Ankäufe. Auf die Gesamtsumme erhielt die Gemeinde Zuschüsse in Höhe von 45 456 DM.

Die aus Landesmitteln gewährten Zuschüsse wurden bereitgestellt aus den für Dorfsanierungsmaßnahmen bestimmten Mitteln der Landwirtschaftsverwaltung. Die Finanzierung ist geregelt durch den auf die fünf Beispielsgemeinden des Landes Baden-Württemberg ausgerichteten Erlaß des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Baden-Württemberg vom 20. 12. 1961 Nr. II 2272/3—8343 (Finanzierungserlaß). Danach können unter Beteiligung von Landwirtschaftsamt und Flurbereinigungsamt bei der Planerstellung, der vorbereitende und der verbindliche Bauleitplan bis zur vollen Höhe der entstandenen Ausgaben bezuschußt werden.

Die Gewährung von Zuschüssen für die Erstellung weiterer Planungen zeigt, daß man erkannt hat, daß der die Erstellung von Planwerken regelnde Abschnitt des Finanzierungserlasses inhaltlich viel zu eng gefaßt ist.

Man kann hier die Frage aufwerfen, ob nicht auch Zuschüsse zur technischen Planung und zur Bauleitplanung für die Ortserweiterungsgebiete gegeben werden sollten. Die Bebauungspläne für die in eine Ersterschließung einbezogenen Gebiete — durch die der Gemeinde Ausgaben von 13 165 DM entstanden waren — bilden die Voraussetzung für die Dorfsanierung, da erst durch sie über die Umlegung die Bereitstellung von Ersatzgrundstücken bzw. -gebäuden ermöglicht wird. Damit ist ihre Erar-

beutung als Maßnahme der Dorferneuerung einzustufen und muß in die finanzielle Regelung einbezogen werden.

#### 5.5.2. Erwerb und Freilegung des Grund und Bodens

Neben den üblicherweise im Städtebau zu deckenden Kosten fallen bei einer Sanierung noch weitere Kosten an, die sonst bei Neubaumaßnahmen nicht auftreten. Diese Sanierungskosten im engeren Sinne entstehen durch den Erwerb der für Neuordnungsmaßnahmen benötigten Flächen einschließlich der aufstehenden Gebäude sowie durch die Beseitigung vorhandener Bausubstanz. Die Kosten für diese Ordnungsphase der Erneuerung werden desto größer sein, je mehr sich die Sanierungsmaßnahme in der Form der Totalsanierung darstellt.

Da bei der im Fall Stebbach für den Erwerb gewählten Organisationsform die bisherigen Grundstückseigentümer ihr Eigentum während des Verfahrens nicht behielten, fielen erhebliche Kosten für den Grundstückserwerb an.

Von der Teilnehmergeinschaft wurden von 1961 bis 1969 79 bebaute Grundstücke mit 65 Wohn- und 122 Wirtschaftsgebäuden sowie 7 Gartengrundstücke statt in Land in Geld abgefunden. Für den Erwerb dieser Grundstücke waren insgesamt

1 995 690 DM

aufzubringen als Gesamtsumme der Abfindungsbeträge.

Die Gemeinde hatte im Wege des freihändigen Erwerbs vier Miteigentumsanteile eines bebauten Grundstücks, das in einem aus dem Flurbereinigungsverfahren ausgeschlossenen Neubaugebiet lag, für 14 000 DM erworben. Ein auf diesem Grundstück stehendes Wohngebäude sowie ein Wirtschaftsgebäude wurden später im Zusammenhang mit dem Ausbau einer Ortsstraße abgebrochen. Weiterhin kaufte die Gemeinde eine erst etwa 30 Jahre alte, sehr gut erhaltene Feldscheune, die in der Linienführung einer neuen Wohnstraße lag, für 18 000 DM auf.

Nach dem Finanzierungserlaß sind für die Verwertung von alten Hofstellen, die durch Aussiedlung frei werden, die Richtlinien des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten anzuwenden. Nach der damaligen Fassung der Richtlinien für die Aussiedlung und Aufstockung (12) erhielten die Aussiedler für ihre alten Hofstellen den Differenzbetrag zwischen Verkehrswert bzw. Abfindungssumme und dem Garantiebtrag von 20 000 DM als Beihilfe. Für die fünf Aussiedlungsbetriebe, bei denen die Abfindungssumme für die Altstelle unter dem Garantiebtrag lag, ergeben sich als Gesamtsumme dieser Unterschiedsbeträge 34 000 DM. Da die Gebäude der Althofstellen entsprechend den Zielen der Dorfsanierung abgebrochen wurden, muß diese Summe den Sanierungs-(und nicht den Aussiedlungs-)Kosten zugeschrieben werden.

Unter Hinzurechnung der drei oben genannten Summen beläuft sich der Gesamtbetrag für den Erwerb der für Erneuerungsmaßnahmen erforderlichen Grundstücke einschließlich Gebäuden auf

2 061 690 DM.

Von diesen Kosten ist der während des Flurbereinigungsverfahrens zurückgeflossene Betrag von

140 405 DM

für die Anwesen, die von (an anderer Stelle für ihr Gebäudegrundstück abgefundenen) Teilnehmern übernommen worden waren (Tauschgebäude), abzuziehen. Die dann verbleibende Summe von

1 921 285 DM

stellt den Wert der für die in der Sanierung beseitigte Gebäudesubstanz einschließlich Grund und Boden der zugehörigen Grundstücke. Der Anteil des Bodenwertes daran beträgt, legt man den bei den Abfindungen bzw. beim freihändigen Erwerb für den Grund und Boden angesetzten Betrag von 4,10 DM pro Quadratmeter zugrunde, für eine — nach Abzug der Tauschgrundstücke verbleibende — Fläche von 38 719 qm ( $38\,719 \times 4,10 =$ )

158 748 DM.

Die für den Gebäudesubstanzverlust bisher insgesamt aufgewendeten Mittel belaufen sich somit auf ( $1\,921\,285 - 158\,748 =$ )

1 762 537 DM.

Diese Verluste machen den weitaus größten Teil der unrentierlichen Kosten aus. Sie fallen an in Höhe des Unterschieds zwischen Abfindungsbetrag bzw. Kaufpreis und tatsächlichem Bodenwert.

Die von der Teilnehmergeinschaft durchgeführte Abräumung der Grundstücke verursachte Kosten in Höhe von 359 460 DM. Hierzu kommen weitere 2 500 DM, die der Gemeinde durch den Abbruch der von ihr freihändig erworbenen Gebäude entstanden waren. Rechnet man die gesamten Abbruchkosten von

361 960 DM

zu den Kosten hinzu, die durch den Gebäudewertanteil beim Erwerb der Grundstücke entstanden sind, so stellt diese Gesamtsumme von

2 124 497 DM

den durch Gebäudesubstanzverlust und Abbruchkosten bedingten Anteil an den unrentierlichen Kosten der Sanierung dar.

Die Durchführung von Flächensanierungen wird nur möglich sein, wenn die Sanierungskosten im engeren Sinn durch Bereitstellung von — verlorenen — Zuschüssen der öffentlichen Hand abgedeckt werden. Nach der gegebenen rechtlichen Situation ist die Gemeinde zuständig für Planung und Durchführung von umfassenden Sanierungsmaßnahmen. Sie hat auch die dazu erforderlichen Mittel aufzubringen.

Die Mehrzahl der Gemeinden befindet sich jedoch in einer angespannten finanzpolitischen Situation. Daher sind viele von Sanierungsaufgaben betroffene Gemeinden nicht in der Lage, die damit verbundenen Belastungen allein zu übernehmen. Hinzu kommt, daß die spätestens mit Beginn der Neubauphase durch die Schaffung von Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs entstehenden erheblichen Folgelasten die finanzielle Leistungsfähigkeit vor allem kleinerer Gemeinden zusätzlich stark beanspruchen. Die Finanzkraft industriearmer ländlicher Gemeinden ist meist gering (85, 43). Da oftmals die Grenze der Verschuldung nicht weiter hinaufgesetzt werden kann (46, 79), wird auch der Einsatz von Mitteln des Kapitalmarktes oft nicht oder nur beschränkt möglich sein.

Bereits vor der neuerlichen Nutzung bzw. Wiederbebauung der erworbenen und abgeräumten Flächen sind umfangreiche Mittel erforderlich, um die Voraussetzungen für die eigentlichen Baumaßnahmen (Errichtung öffentlicher Gebäude, Neubau von Wohn- und Gewerbegebäuden, Anlage von öffentlichen und Parkplätzen usw.) zu schaffen.

Aufgrund der Bestimmungen des Finanzierungserlasses wurden der Teilnehmergeinschaft Zuschüsse des Landes gewährt für den auf den Gebäudewert entfallenden Anteil des Abfindungsbetrages der abzubrechenden Gebäude sowie für die durch den Abbruch dieser Gebäude entstandenen Kosten.

Nach dem Finanzierungserlaß sind Zuschüsse möglich bis zur Höhe des nach der Verwertung ungedeckt bleibenden Betrages. Dieser ergibt sich als Unterschiedsbetrag zwischen der Abfindungssumme und dem Erlös, der durch die Veräußerung der freigemachten Flächen sowie durch das aus dem Abbruch anfallende Material erzielt wird.

Als Erlös aus verwertbaren Teilen (Türen, Fenster u. ä.) wurden bis 1969 insgesamt nur 1 277 DM eingenommen. Der Verwertungswert ist somit im Normalfall gleichzusetzen mit dem Wert von Grund und Boden.

Die Gemeinde erhielt für die von ihr aufgekauften bebauten Grundstücke nachträglich ebenfalls Zuschüsse in Höhe der Gebäudewerte.

Die der Teilnehmergeinschaft bzw. der Gemeinde für den ungedeckt bleibenden Betrag gewährten Zuschüsse entsprechen daher den Kosten für den Gebäudesubstanzverlust.

Der Grund und Boden der erworbenen Grundstücke, deren Gebäude abgebrochen wurden, verbleibt bis zur Verwertung dieser Flächen (die in der Regel erst in der Aufbauphase erfolgt) bzw. bis zum Abschluß des Flurbereinigungsverfahrens im Besitz der Teilnehmergeinschaft. Daher erhielt diese bis zum Jahre 1966 für den Bodenwert zinslose Darlehen aus Bundesmitteln, um die Teilnehmer der Flurbereinigung nicht durch Kosten aus Sanierungsmaßnahmen zu belasten. Nachdem von diesem Zeitpunkt an diese Gelder nicht mehr zur Verfügung standen, stellte die Gemeinde

einen Betrag von 40 000 DM hierfür bereit, um die entstandene Finanzierungslücke zu schließen. Dieser Betrag kommt einer Abschlagszahlung auf die der Gemeinde später im Flurbereinigungsplan zugewiesenen Flächen gleich.

Für die durch Räumung der abgefundenen Grundstücke entstandenen Kosten erhielt die Teilnehmergeinschaft ebenfalls Zuschüsse aus Landesmitteln. In den oben angegebenen Abbruchkosten sind (infolge entsprechender Abfassung der Verträge über die Räumung der Grundstücke) außer den Kosten für die Beseitigung der Altgebäude auch die für die Einplanung der Flächen und die Beseitigung von Hofbefestigungen enthalten.

Soweit Flächen von Grundstücken mit abgebrochenen Gebäuden für öffentliche Anlagen benötigt werden (Erweiterung und Neuanlage von Straßen, Parkplätzen, Grünanlagen u. a.), fallen nach dem Finanzierungserlaß die entstehenden Abbruchkosten dem Träger der Maßnahme (Straßenbauverwaltung, Gemeinde), bei gemeinschaftlichen Anlagen (nach § 39 FlurbG) der Teilnehmergeinschaft zu; in den übrigen Fällen trägt das Land die Beihilfe endgültig.

Dementsprechend muß die Gemeinde einen anteiligen Betrag von etwa 50 000 DM an den Abbruchkosten tragen.

Da erst mit dem rechtsverbindlichen endgültigen Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet die Art der Verwertung aller erworbenen Flächen feststeht, mußte die Teilnehmergeinschaft auf dem Wege der teilweisen Vorfinanzierung die Beihilfe für alle Abbruchkosten erhalten.

Diese Finanzierungen sowie die Auszahlung der Abfindungsbeträge konnten reibungslos abgewickelt werden (5, 410). Wünschenswert wäre jedoch eine Vereinfachung des Geschäftsganges bei der Beantragung öffentlicher Mittel durch die Teilnehmergeinschaft.

Bei der im Flurbereinigungsplan erfolgten Zuteilung der Anwesen (Tauschgebäude) an die neuen Eigentümer wurde jeweils der gleiche Betrag zugrunde gelegt, den die früheren Eigentümer als Abfindung erhalten hatten. Dies trifft auch auf die Fälle zu, bei denen der Abfindungsbetrag nicht dem durch die Bewertung ermittelten Verkehrswert entsprach, sondern aus den in Abschnitt 5.2.3. behandelten Gründen von Koordinierungsausschuß höher festgesetzt worden war.

Die Zuteilung dieser Tauschgebäude sollte jedoch zum Verkehrswert erfolgen; der aus Gründen, die außerhalb der Bewertung liegen, entstandene höhere Abfindungsbetrag sollte hierbei außer Betracht bleiben. Es kann den Übernehmern dieser Grundstücke nicht zugemutet werden, diesen Mehrbetrag, der in einem Falle 4 500 DM (bei einem in der Wertermittlung festgestellten Gesamtwert des Grundstücks von 10 500 DM)

ausmacht, zu tragen. Vielmehr müssen diese Unterschiedsbeträge wegen der Gründe, die zu ihrer Entstehung geführt haben, als durch die Sanierung entstandener Verlust angesehen werden, der durch öffentliche Mittel getragen werden sollte. Dies wäre nach den Bestimmungen des Finanzierungserlasses möglich gewesen, da bei der Verwertung von Altgebäuden Zuschüsse gewährt werden können bis zur Höhe des nach der Verwertung ungedeckt bleibenden Betrages. Der zum Finanzierungserlaß ergangene Runderlaß des Landesamtes für Flurbereinigung und Siedlung Baden-Württemberg (Obere Flurbereinigungsbehörde) vom 23. 1. 1962 Nr. U 3357/61 bestätigt diese Auslegung.

Es soll im folgenden untersucht werden, welche Wege zur Einschränkung der unrentierlichen Kosten und zur Verbesserung der Finanzierung beschritten werden können, angesichts der großen Zahl von Gemeinden mit anstehenden Erneuerungsmaßnahmen im Interesse der Durchführbarkeit beschritten werden müssen.

Um- oder Ausbau und größere Instandsetzungsarbeiten an Gebäuden späterhin abgefundener Grundstücke trugen durch den Abbruch der Gebäude wesentlich zum Sanierungsverlust bei. Dadurch entstanden für die Abfindungsbeträge der abgebrochenen Gebäude Mehraufwendungen von über 79 500 DM. Da über ein Drittel dieser 18 Werterhöhungen in den Wertgutachten nur in einer verminderten Abschreibung und nicht dem Betrag nach zum Ausdruck gebracht ist und überdies angenommen werden kann, daß geringfügigere bauliche Änderungen in den Verkehrswertermittlungen nicht aufgeführt sind, dürfte dieser Betrag in Wirklichkeit wesentlich höher sein.

Der Erlaß einer Veränderungssperre und seine konsequente Handhabung hätten dies verhindern können. Zweckmäßiger erscheint jedoch hierfür die Vorschrift des § 15 Abs. 2 StBauFG (vgl. Abschnitt 5.2.1.).

Die Tatsache, daß eine Reihe technisch und wirtschaftlich überalterter Gebäude, darunter auch Wohngebäude, die leerstanden oder als Remisen benutzt wurden, während der Sanierung von den Eigentümern selbst abgebrochen wurden, läßt Ansätze zur Privatinitiative bei Maßnahmen der Ordnungsphase erkennen. Diese Entwicklung sollte in das finanzielle Konzept einbezogen werden durch Gewährung von Prämien für den Abbruch von Gebäuden durch die Grundstückseigentümer selbst. Dafür kommen von allem in Betracht einzelne Gebäude solcher Grundstücke, bei denen die übrige Bausubstanz intakt ist.

Um diese Maßnahmen im Sinne der Dorferneuerung zu steuern und in den Rahmen des Gesamtkonzeptes einzuordnen, sollten die dafür in Frage kommenden Gebäude in der Bestandsaufnahme der Bausubstanz erfaßt werden. Eine Aufklärung und individuelle Beratung der Eigentümer müßte die psychologischen Voraussetzungen schaffen.

Die Beseitigung von erhaltenswerten Altgebäuden sollte auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt bleiben. Ein wahlloser Erwerb von zufällig angebotenen Gebäudegrundstücken verursacht hohe Kosten, ohne an sich schon einen wesentlichen Erfolg sichern zu können.

### 5.5.3. Neu- und Umbau von Wohn- und landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden

Die Bereitschaft zur Abgabe des alten Anwesens derjenigen Eigentümer, deren Grundstücke zur Durchführung der Dorfsanierung erworben werden müssen, wird in den meisten Fällen stark mitbestimmt durch finanzielle Gesichtspunkte und persönliche Erwägungen der Betroffenen. Diese ergeben sich daraus, daß ein Großteil der Eigentümer beabsichtigt, als Ersatz für das alte Anwesen ein neues Wohngebäude zu erstellen. Auch ist es im Hinblick auf einen zügigen Ablauf der Planverwirklichung von Bedeutung, daß nach dem Erwerb von Altgebäuden deren Räumung möglichst bald erfolgt.

Sowohl die Veräußerung von bebauten Grundstücken als auch eine frühzeitige Räumung der Wohngebäude lassen sich oftmals nur dann verwirklichen, wenn den betroffenen Eigentümern und Mietern die Möglichkeit geboten wird, Neubauten zu besonders günstigen Bedingungen, d. h. mit öffentlichen Darlehen zu erstellen.

Die Ziele der Dorferneuerung begründen somit ein Interesse der Allgemeinheit an dieser ihrem Inhalt nach rein privatwirtschaftlichen Maßnahme.

Daher muß die Finanzierung von Wohnbauten, die als Ersatzgebäude für abgefundene Anwesen erstellt wurden, in diese Untersuchung einbezogen werden hinsichtlich der Förderung mit Mitteln der öffentlichen Hand.

In Tabelle 4 sind die zeitliche Verteilung der seit 1960 neu erstellten Wohngebäude, jährliche Gesamtbaukosten und bereitgestellte öffentliche Mittel aufgeführt. Darin sind die Wohngebäude der Aussiedlerhöfe sowie die zwei bisher errichteten Mietshäuser mit je acht Wohnungen enthalten.

Die in der Tabelle aufgeführten öffentlichen Mittel sind soziale Wohnungsbaumittel, d. h. öffentliche Mittel der Förderungstypen I, Ia und Ib nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz vom 27. 6. 1956 (BGBl. I S. 523) bzw. der Bekanntmachung in der Fassung vom 1. 9. 1965 (BGBl. I S. 1617) und öffentliche Baudarlehen aus Bundessondermitteln aus dem Demonstrativbauvorhaben Stebbach. Für einzelne Bauvorhaben eventuell bereitgestellte zinsverbilligte Darlehen nach den Förderungstypen IIa und IIb des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sind in diesen Beträgen nicht enthalten; ebenso keine Darlehen aus dem Programm „Junge Familie“.

Jahr	Neu- bauten	Wohn- einheiten	Gesamt- baukosten DM	öffentliche Mittel DM	Bemerkungen
1960	19	21	1 354 125	77 500	10 Aussiedler- höfe
1961	2	3	104 000	14 400	
1962	9	17	724 000	196 000	
1963	11	19	841 000	126 000	
1964	17	29	1 263 350	170 000	
1965	11	24	1 519 952	167 000	1 Auss.-Hof Kindergarten
1966	7	11	961 755	22 500	
1967	3	5	280 000	—	
1968	10	15	940 000	156 600	
1960—68	89	144	7 988 182	930 000	

Tabelle 4 Entwicklung des Wohnungsbaues

Im Jahre 1961 waren für das Bundesbaudemonstrativvorhaben Stebbach Bundessondermittel in Höhe von 290 000 DM bereitgestellt worden. Sie wurden als öffentliche Baudarlehen im Sinne des Zweiten Wohnungsgesetzes vergeben mit 0,5 % Zins und 1 % Tilgung. Pro Wohnung wurde auf Antrag und unter bestimmten, auf die Einkommensverhältnisse abgestellten Voraussetzungen ein Baudarlehen von 5 000 DM gewährt.

Nach Verbrauch dieser Mittel wurden 1966 erneut 440 000 DM vom Bund für diese Maßnahme bereitgestellt; jedoch können hieraus öffentliche Baudarlehen in Höhe von 6 000 DM pro Wohnung zu den gleichen Annuitäten bewilligt werden.

Während bis 1968 die Vergabe dieser Mittel nur neben den öffentlichen Mitteln der Förderungstypen I, I a und I b erfolgte, können sie jetzt auch bei Bauvorhaben der Förderungstypen II a und II b, d. h. neben zinsverbilligten Mitteln, jedoch nur in Höhe von 4 400 DM gewährt werden.

Etwa zwei Drittel der seit 1960 im Innenbereich gebauten Wohnungen wurden mit diesen vom Bund bereitgestellten Sondermitteln für den Wohnungsbau gefördert. Damit sind rund die Hälfte der in Tabelle 4 angegebenen öffentlichen Mittel Baudarlehen aus Bundessondermitteln für das Demonstrativvorhaben.

Für die an sechs Wohngebäuden im Altbaubereich und damit nur in geringer Anzahl durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wurden keine öffentlichen Mittel beansprucht. (100, 19) weist darauf hin, daß die Bereitschaft zu solchen Investitionen durch Bereitstellung von Mitteln der

öffentlichen Hand erheblich anwachsen kann. Daher sollte eine stärkere Aufklärung der Eigentümer über bestehende Finanzierungsmöglichkeiten erfolgen.

Der Neu- und Umbau landwirtschaftlicher Betriebsgebäude im Innenbereich erfolgt im Regelfall im Rahmen der Althofsanierung. Der Umbau der Wirtschaftsgebäude der zwei landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe verursachte Kosten von insgesamt 107 000 DM.

Die Finanzierung erfolgte durch

Eigenmittel	27 500 DM
Darlehen	50 500 DM
Beihilfen	<u>29 000 DM</u>
	107 000 DM.

In den Bereich der Althofsanierung gehört auch der Fall, in dem ein Landwirt nach Abgabe seines Altanwesens die Hofstelle eines anderen für sein landwirtschaftliches Anwesen abgefundenen Betriebsinhabers übernommen hatte. Durch den Kauf von Inventar und durch Instandsetzungsarbeiten an den übernommenen Gebäuden entstanden hier neben dem Unterschiedsbetrag im Wert von alter und neuer Hofstelle zusätzliche Kosten.

Aufwendungen und Finanzierung dieser Übernahme stellen sich wie folgt dar:

Kosten:

Neue Hofstelle	75 000 DM
Übernahme von Inventar	5 000 DM
Notwendige Umbauten	<u>12 000 DM</u>
Gesamtkosten	92 000 DM

Finanzierung:

Erlös aus der Altstelle	40 000 DM
Eigenleistung	7 000 DM
Zinsverbilligtes Darlehen	35 000 DM
Beihilfe	<u>10 000 DM</u>
	92 000 DM

Die Übernahme abgedundener Anwesen ist im Finanzierungserlaß nur für alte Hofstellen, die durch die Aussiedlung frei werden, vorgesehen. Die oben in Kosten und Finanzierung dargestellte Übernahme eines Tauschgebäudes zeigt die Notwendigkeit auf, solche Fälle grundsätzlich zu regeln.

#### 5.5.4. Kommunale Maßnahmen der Erschließung und Bodenordnung und Herstellung der Gemeinbedarfsanlagen

Kosten und Finanzierung können in dieser Abhandlung nur insoweit dargestellt werden, als die einzelnen Maßnahmen abgeschlossen oder die durch sie verursachten Aufwendungen veranschlagt und damit in ihrer voraussichtlichen Höhe bekannt sind.

Die Erschließungs- und Bodenordnungsmaßnahmen im Ortskern liefen — sieht man von den in der Flurbereinigung durchgeführten Einzelmaßnahmen ab — erst etwa Mitte des Jahres 1969 an. Daher muß sich besonders für sie die Darstellung von Kosten und Finanzierung weitgehend auf Voranschläge stützen.

Für die ihr durch den Flurbereinigungsplan zugeteilten Flächen im Altbereich hat die Gemeinde die Kosten für den Bodenwert von 4,10 DM pro Quadratmeter an die Teilnehmergeinschaft zu zahlen. Obgleich mit der späteren Veräußerung der erschlossenen Bauplätze der größte Teil des für den Geländeerwerb aufzuwendenden Betrages von über 150 000 DM zurückfließen wird, bedeutet die dem Verkauf der baureifen Grundstücke vorausgehende Erschließung eine starke finanzielle Belastung.

Die Gemeinde erhielt für den Ankauf dieses Geländes sowie von Grundstücken in dem 1968 erschlossenen Baugebiet „Zeil“ ein Bundesdarlehen von 169 500 DM zu günstigen Bedingungen (1,25 % Zins, 2,25 % Tilgung).

Zur Finanzierung der Neuerschließung des Altbereiches soll das gleiche Verfahren angewendet werden wie bei den Ortserweiterungsgebieten. Bei diesen erfolgte die Erschließung mit revolvingierenden Mitteln des Bundes. Die Sondermittel für den Wohnungsbau aus dem Demonstrativvorhaben wurden der Gemeinde als Zwischenkredit ausgezahlt; sie dienten zunächst zur Herstellung der Erschließungsanlagen und wurden später den Bauherren im sozialen Wohnungsbau als Darlehen gegeben.

Für die Erschließung des Innenortes erhielt die Gemeinde von den erneut bereitgestellten Bundessondermitteln 204 000 DM als Zwischenkredit, der ebenfalls zinsfrei und nur mit einer Verwaltungsgebühr von 0,5 % des Betrages belastet ist.

Durch die im festgestellten Sanierungsgebiet erforderlichen weiteren, teilweise schon in Ausführung begriffenen Maßnahmen ergeben sich nach den Voranschlägen folgende Kosten:

Verbindungskanal Neubaugebiet „Hinter den Gärten“ —	
Ortszentrum	30 000 DM
Kanalisation im Zuge des Straßendurchbruchs der früheren Ortsdurchfahrt der B 293	40 000 DM
Gehweg im Zuge der früheren B 293	82 000 DM
Straßen und Gehwege Alter Ortskern — Dorfplatz	300 000 DM

Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgt zum stark überwiegenden Teil durch Zuschüsse (18, 5).

Der Ausbau der früheren Ortsdurchfahrt der B 293, der jetzigen Kreisstraße 273, wird vom Landkreis durchgeführt. Die Gemeinde hatte den Bund zu Beginn des Verfahrens vorzeitig aus seiner bis zur Fertigstellung der Umgehungsstraße bestehenden Verpflichtung zur Herrichtung der Ortsdurchfahrt entlassen und sollte dafür die Kosten des Ausbaues erstattet bekommen. Durch die Übernahme der Ortsdurchfahrt als Kreisstraße wird die Finanzierung nunmehr zwischen Bundesstraßenverwaltung und Landkreis geregelt werden.

Kosten und Finanzierung der weiteren Erschließungsmaßnahmen sind noch nicht bekannt.

Neben diesen, das eigentliche Sanierungsgebiet betreffenden Maßnahmen war eine Reihe weiterer Investitionen erforderlich, die erst die Voraussetzung für die Neuordnung im Altbaubereich bilden. Davon brachten wegen der notwendigen Zwischenfinanzierung vor allem die Erschließung des Baulandes sowie der damit verbundene Geländeerwerb einen hohen Kapitalbedarf mit sich.

Hohe Investitionen werden weiterhin dadurch notwendig, daß die Dorferneuerung eine Reihe von Folgemaßnahmen auslöst. Während sich ihre Durchführung sonst wohl auf Jahre oder gar Jahrzehnte verteilt hätte, müssen sie nunmehr in einem kurzen Zeitraum, teilweise sogar gleichzeitig verwirklicht werden. Hierunter fällt besonders die Verbesserung der Grundausrüstung mit Gemeinbedarfsanlagen. Andere Projekte, wie die Verdolung des Dorfbaches, lassen sich zweckmäßig und mit tragbarem Aufwand nur im Rahmen der Sanierung durchführen.

Maßnahmen	Kosten DM	Zuschüsse DM	Bemerkungen
Geländeankauf	631 469	170 399	Ortserweiterungsgebiete Baugebiete und Gewerbe- gebiet
Geländeerschließung	739 401	245 500	
Bachverdolung	402 000	374 715	Ortsbereich außerhalb des Sanierungsgebiets
Straßenbau	136 025	77 300	
Kindergarten	350 000	180 000	mit Schwesternwohnhaus
Friedhofserweiterung	50 000	35 000	
Rathausneubau	392 000	240 500	nach Kostenvoranschlag
	2 700 895	1 323 414	

Tabelle 5 Investitionen der Gemeinde 1960—1969

So wurde 1967 der Kindergarten mit Schwesternhaus fertiggestellt, die Friedhofserweiterung wurde durchgeführt, die Verdolung des Ortsbaches ist abgeschlossen.

Der Rathausneubau mit Feuerwehrgerätehaus wurde 1969 begonnen; der Neubau einer Grundschule ist vorgesehen.

Die von der Gemeinde seit Beginn der Dorferneuerung bis Mitte 1969 durchgeführten und abgeschlossenen bzw. noch in Ausführung begriffenen Maßnahmen, ihre (voraussichtlichen) Kosten und die dafür gewährten Zuschüsse (die überwiegend durch Zuweisungen des Landes erfolgten) sind in Tabelle 5 zusammengestellt.

Der weitaus größte Teil des Unterschiedsbetrages zwischen den Zuweisungen aus öffentlichen Mitteln und den Gesamtkosten wurde bzw. wird durch Anliegerbeiträge und Veräußerung der erschlossenen Baugrundstücke aufgebracht. Nur rund 200 000 DM konnte die Gemeinde durch Vermögensverwendung und (Sonder)Rücklagen aufbringen; die fehlenden Mittel muß sie durch Darlehen abdecken.

Eine Senkung der Kosten ist nur durch sinnvolle Ausschöpfung aller vorhandenen Möglichkeiten im Altbaubereich im Rahmen der Planung möglich. Diese muß stärker auf die Einbeziehung vorhandener Anlagen (Gebäude, Verkehrs- und Versorgungsanlagen) in die vorzusehende Neuordnung abgestellt werden.

## 6. Kritische Auswertung der Ergebnisse

Es werden im folgenden die wesentlichen Erkenntnisse aus der untersuchten Beispieldorferneuerung zusammenfassend aufgezeigt und Folgerungen gezogen. Dabei läßt sich mitunter eine Wiederholung von in Abschnitt 5. dargestellten Ergebnissen nicht umgehen, da sie hier aus der Gesamtschau kritisch ausgewertet werden unter dem Aspekt, welchen Nutzen sie für Flurbereinigung und Dorferneuerung haben können.

In Abschnitt 5.1.1. wird aufgezeigt, daß im Realteilungsgebiet Südwestdeutschlands mit seiner charakteristischen Gewinnflurverfassung die Struktur­mängel der Feldlagen — unwirtschaftlich geformte, mit Überfahrtsrechten belastete Grundstücke in Gemengelage; Besitzerstreuung und -zersplitterung — auch in den Ortslagen der Haufendörfer vorhanden sind. Ebenso wie in der Beispiels­gemeinde Stebbach gehen in den meisten Haufendörfern der Realteilungsgebiete beengte Hoflagen einher mit einem großenteils veralteten Baubestand im Ortskern.

Nur die Beseitigung der Struktur­mängel in der Flur und in der Ortslage, die Verbesserung der Besitzstruktur sowie die Lösung der baulichen Fragen führt zum Erfolg in der Dorferneuerung. Die dabei auftretenden Schwierigkeiten sind bei den einzelnen Gemeinden in etwa gleich gelagert; sie unterscheiden sich im allgemeinen nur in quantitativer Hinsicht. Somit kommt den aus der untersuchten Beispieldorferneuerung gewonnenen Ergebnissen im Hinblick auf künftige Dorferneuerungen und -sanierungen eine allgemeinverbindliche Bedeutung zu. Zugleich erklären sich viele der bei einzelnen Maßnahmen des Verfahrens erkennbaren Mängel aus der Tatsache, daß hier vielfach Neuland betreten wurde und keine Erfahrungen vorlagen.

### Aufklärung und Mitarbeit der Beteiligten

Viele Maßnahmen der Dorferneuerung fallen in den Bereich privater und privatwirtschaftlicher Entscheidungen. Daher kann eine intensive Information der beteiligten Bevölkerung manche auftretenden Schwierigkeiten bei der Planung, Finanzierung und Durchführung aus dem Weg räumen. Auch kommt der Aufgeschlossenheit und Mitarbeit der Gemeindeorgane (wie Gemeinderat, Sanierungsausschuß, Bürgermeisteramt) große Bedeutung zu, da ihre Vertreter in der Gemeinde normalerweise großes Ansehen besitzen und ihnen somit eine Mittlerrolle zwischen durchführenden Stellen und den Einwohnern zufällt.

Die aktive Mitwirkung der Bürgerschaft und ihrer demokratischen Vertretung ist eine wesentliche Voraussetzung für das Gelingen der Dorferneuerung.

Die vielfach vorhandenen Einzel- und Gruppeninteressen sind durch eine frühzeitig einsetzende, dauernde Unterrichtung der Bevölkerung über Ziele, Grenzen und Verfahrensablauf zu beseitigen. Soweit Sanierungs-betroffene angesprochen werden sollen, erscheint hierzu das persönliche Gespräch am ehesten erfolgversprechend.

## **Bestandsaufnahme**

Es zeigt sich, daß die Bestandsaufnahme stärker das dynamische Element bei der Entwicklung sowohl der landwirtschaftlichen Betriebe als auch bei den Nichtlandwirten erfassen muß. Die landwirtschaftliche Vorplanung als betriebswirtschaftliche Arbeitsgrundlage für das Flurbereinigungsverfahren sowie die soziologischen Erhebungen im Zusammenhang mit der Sanierungsplanung sollten verstärkt die aus der generativen Situation sich ergebenden Entwicklungen zu analysieren versuchen und daraus die planerischen Folgen ziehen.

Eine auf den Grundlagen der agrarstrukturellen Rahmenplanung (29, 90) erstellte Vorplanung nach § 38 FlurbG kann wesentliche Vorarbeiten für die Dorferneuerung leisten. Gegenüber Bestandsaufnahme und Analyse wird jedoch der Konzipierung von Planvorstellungen größeres Gewicht beizumessen sein (101, 9). Dabei ist besonders eine gesicherte Aussage über die künftige Entwicklung jedes einzelnen landwirtschaftlichen Betriebes von größter Bedeutung. Eine Fehleinschätzung dieser Entwicklung führt zu fehlerhaften Planungsansätzen, was in Abschnitt 5.1.2. aufgezeigt wird.

Auf die große Bedeutung, die der Analyse der im Dorfverband verbleibenden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe hinsichtlich ihrer planlichen Konzipierung (wie der Hofvergrößerung durch benachbarte, oftmals bebaute Flächen oder durch anschließende Gärten und Felder) zukommt, wird in Abschnitt 5.1.2. ausführlich eingegangen.

Sinnvoll wäre eine Kartierung der Bestandsaufnahme für die Hofstellen der landwirtschaftlichen Betriebe, die auch den Investitionsbedarf der Betriebe für den eventuell vorzunehmenden Gebäudeausbau erfaßt (23). In die Erfassung und Bewertung der baulichen Substanz sind die größeren, jedenfalls aber alle massiven Wirtschaftsgebäude der landwirtschaftlichen Betriebe einzuschließen.

Bebaute Grundstücke einzelner Ortsteile oder von Ortsrandgebieten sollten, um Entwicklungen, wie sie in Abschnitt 5.1.4. dargestellt sind, auszuschließen, nur dann nicht in das Flurbereinigungsverfahren einbezogen werden, wenn eindeutig feststeht, daß keinerlei Maßnahmen im Rahmen der Sanierungsplanung oder der Agrarstrukturverbesserung erforderlich sind. Der Festlegung der inneren Verfahrensgrenze (Perimeter) des Flurbereinigungsgebietes muß daher große Beachtung geschenkt werden.

## Meßpunktverfahren

Das in der Beispieldorferneuerung angewandte Meßpunktverfahren, mit dessen Hilfe die Sanierungsbedürftigkeit der Gebäudegrundstücke ermittelt worden war, wird in Abschnitt 5.1.1. einer zweifachen Prüfung unterzogen. Dabei ergaben beide, auf den Wert von 1 cbm umbauten Raum (Baumassenwert) bzw. auf den Wert von 1 qm Geschoßfläche (Geschoßflächenwert) als Vergleichswerte bezogenen Prüfverfahren, daß kein eindeutiger Zusammenhang zwischen Meßpunktzahl und Baumassenwert bzw. Geschoßflächenwert besteht in dem Sinne, daß mit zunehmender Anzahl von Minuspunkten der Wert von 1 cbm umbauten Raum bzw. 1 qm Geschoßfläche abnimmt.

Die Tatsache, daß das der Punktwertung zugrunde liegende Meßpunktsystem zu keinem zufriedenstellenden Ergebnis führt, dürfte einmal daran liegen, daß die Frage der Gewichte für die Punktwerte der einzelnen Mißstände kennzeichnenden Kriterien nicht befriedigend gelöst wurde, zum andern an der zu geringen Zahl der zur Bewertung von Grundstück, Gebäuden und Wohnungen herangezogenen Kriterien wie auch ihrer oftmals unzweckmäßigen Auswahl aus einer Vielzahl möglicher Einzelkriterien.

## Baumassenwerte

Die bis jetzt entwickelten Meßpunktsysteme für die Beurteilung der Gebäude sind besonders wegen der Schwierigkeit der richtigen Auswahl der einzelnen Bewertungskriterien sowie der Festsetzung ihrer Gewichte nicht allgemein anerkannt. Daher wird für kleine Gemeinden das folgende Verfahren vorgeschlagen:

Aufgrund einer Ermittlung des Verkehrswertes aller für Sanierungsmaßnahmen in Frage kommenden Gebäude wird eine Berechnung der Baumassenwerte durchgeführt. Die hiermit auf einfache Weise gewonnenen Vergleichswerte lassen sich in eine nach praktischen Gesichtspunkten festzusetzende Anzahl von Zustandsgruppen einteilen. Die Festlegung, wo innerhalb dieser Gruppen die Grenze zwischen den zum Abbruch vorzusehenden und den erhaltenswerten Gebäuden zu ziehen ist, muß anhand einer eingehenden örtlichen Überprüfung von im Grenzbereich liegenden Gebäuden erfolgen.

Die Zustandsgruppen sollten im Hinblick auf die planerische Konzeption die Gebäude zumindest aufgliedern in erhaltenswerte und abzubrechende. Dabei sind diejenigen Wohngebäude getrennt zu erfassen, die durch kleinere bauliche Verbesserungen modernisiert und damit den heutigen Wohnungsansprüchen angepaßt werden können. Dies werden hauptsächlich solche Gebäude sein, deren Zustand gut oder zufriedenstellend ist, bei denen jedoch die sanitären Verhältnisse durch Installationen grundlegend verbessert werden können.

## Verkehrswertermittlung

Der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken im Ortsbereich, besonders solcher mit Gebäuden, die in Ausführung von Erneuerungsmaßnahmen erworben werden, kommt besondere Bedeutung zu, da die Bewertung die Grundlage für die Festsetzung des Abfindungsbetrages bildet.

Für die im Rahmen der Dorferneuerung durchzuführenden Verkehrswertermittlungen wird zweckmäßigerweise eines der in der Wertermittlungsverordnung aufgeführten Verfahren herangezogen. Da es sich bei den zu bewertenden Objekten vorwiegend um Wohn- und Wirtschaftsgebäude landwirtschaftlicher Betriebe sowie um Ein- und in geringer Anzahl Zweifamilienhäuser handelt, ist das Sachwertverfahren bei der Ermittlung des Wertes von Gebäuden im Normalfall der Dorfsanierung das einzig anwendbare Verfahren.

Auf die bei der Erstellung von Wertgutachten zu beachtenden Faktoren wird in Abschnitt 5.2.2. eingegangen. Die am Herstellungswert der Gebäude anzubringende Abschreibung stellt bei vielen Wertermittlungen den einzigen echten Bewertungsgegenstand dar. Die Festsetzung dieser Abschläge, die die Wertminderung wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden berücksichtigen, resultiert allein aus der Sachkenntnis und Erfahrung des Gutachters.

Bei der Umrechnung des Herstellungswertes der Gebäude auf die Preisverhältnisse des Wertermittlungstichtages sollten für Wohngebäude sowie für landwirtschaftliche Betriebsgebäude die entsprechenden Indexziffern verwendet werden. Der Baukostenindex muß dem Bewertungstichtag — der mit dem Ausfertigungsdatum der Wertermittlung identisch sein sollte — soweit wie möglich entsprechen. Entspricht der Index nicht dem Datum der betreffenden Ausfertigung bzw. dem Bewertungstichtag, sondern einem hiervon wesentlich abweichenden Zeitpunkt, so bleiben in der dadurch entstehenden Zeitspanne liegende Veränderungen der Baupreise unberücksichtigt.

Der Bezug der einzelnen Wertermittlung auf den meist später liegenden Abfindungszeitpunkt wird zweckmäßigerweise dadurch hergestellt, daß erst vor diesem Termin der jeweils gültige Bauindex in das Wertgutachten eingeführt wird. Dadurch kann die Bewertung auf den Zeitpunkt abgestellt werden, der dem Abfindungszeitpunkt entspricht.

Auf der Grundlage des sich aus Bodenwert und Bauwert ergebenden Sachwertes ist nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt der Verkehrswert zu ermitteln. Die marktkonforme Spiegelung des Sachwertes auf den Verkehrswert ist nur über Vergleichspreise für bebaute Grundstücke möglich, da die den Wert eines Grundstückes beeinflussenden Umstände am besten in den Verkaufspreisen zum Ausdruck kommen. Sofern in einer Gemeinde keine Vergleichspreise vorliegen, sollte der Verkehrswert durch Vergleich

mit anderen, gleichartigen Gemeinden, die über eine ausreichende Kaufpreissammlung verfügen, ermittelt werden.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes eines individuell bebauten Grundstücks sind somit allenfalls einige Einzelfaktoren exakt errechenbar. Schon der Sachwert ist überwiegend von Größen abhängig, die nicht genau erfaßt werden können, sondern aufgrund von Erfahrungswerten ermittelt werden müssen. Der Verkehrswert läßt sich nur in freier Anlehnung an den Sachwert bestimmen. Da hierdurch bereits eine gewisse Ungenauigkeit in die Bewertungen getragen wird, sollte auf jeden Fall darauf geachtet werden, diese möglichst gering zu halten durch eine sorgfältige gutachterliche Tätigkeit nach einem eine größtmögliche Sicherheit bietenden einheitlichen Verfahren für alle Wertermittlungen.

Dies scheint am ehesten gewährleistet durch Berufung nur eines Gutachters für den gesamten Ablauf der Dorferneuerung. Damit ist zugleich ein einheitlicher Maßstab für alle zu bewertenden Grundstücke gegeben. Es ist zweckmäßig, einen Gutachter heranzuziehen aus einem Kreis von Sachverständigen, dem die Unterlagen der nach dem Bundesbaugesetz eingerichteten Gutachterausschüsse, besonders die Kaufpreissammlung, zugänglich sind.

Die Wertermittlungen für alle für Sanierungsmaßnahmen in Frage kommenden bebauten Grundstücke sollten zu Beginn des Verfahrens und zu einem Zeitpunkt durchgeführt werden, um so das Aufkommen einer auf Spekulationen ausgerichteten Mentalität unter den Beteiligten von vornherein auszuschließen und um den Gutachter in seiner Tätigkeit nicht zu beeinflussen durch die Kenntnis von in Umlauf gesetzten Preisforderungen einzelner Grundstückseigentümer. Außerdem erhalten dadurch sowohl die das Verfahren durchführenden Stellen als auch die betroffenen Bürger zu Beginn der Dorferneuerung eine klare Wertvorstellung.

Die Ermittlung der Verkehrswerte durch eine Kommission würde den Vorteil bieten, daß ein von mehreren Sachverständigen erstelltes Gutachten objektiver und — auch in den Augen der betroffenen Grundeigentümer — vollkommener sein würde als das eines einzelnen Fachmannes.

## **Bauleitplanung**

Die Aufstellung des vorbereitenden Bauleitplanes in Verbindung mit dem Wege- und Gewässerplan ermöglicht eine optimale Abstimmung der verschiedenen Flächennutzungen und ihre zweckmäßige gegenseitige Abgrenzung. Sie gewährleistet die Ausweisung von Bauland in sämtlichen Entwicklungsstufen (8, 101) in Übereinstimmung mit dem neuen Wegenetz. Es erscheint deshalb vorteilhaft, in Gemeinden, in denen die Flurbereinigung ansteht und die noch keinen Flächennutzungsplan haben, die Flurbereinigungsbehörde mit seiner Aufstellung zu beauftragen (93, 29).

Um eine wirtschaftliche Verkehrserschließung von Neubaugebieten und einen günstigen Zuschnitt der Bauplätze sicherzustellen, sollte — wie in Abschnitt 5.1.2. aufgezeigt wird — die Änderung von Bauflächen oder -gebieten hinsichtlich der allgemeinen oder besonderen Art ihrer baulichen Nutzung unbedingt vermieden werden.

Die Frage, ob die verbindliche Bauleitplanung für den Ortskern schon zu Verfahrensbeginn Rechtskraft erlangen sollte oder ob sie vorerst nur als „Anhalts“-Planung zu erstellen ist, kann wegen der für die einzelne Gemeinde jeweils anders gelagerten städtebaulichen Situation nicht allgemeinverbindlich beantwortet werden. In allen Fällen, in denen ein Gebäudeerwerb in größerem Umfang erforderlich wird, empfiehlt es sich in der Regel, die Rechtskraft des Sanierungsbebauungsplanes erst nach weitgehend abgeschlossenem Erwerb der benötigten Grundstücke herbeizuführen, um die Planung leicht an sich ändernde Bedingungen anpassen zu können.

Planung, Bodenordnung und Bebauung sind in Sanierungsgebieten — mehr noch als in neu zu erschließenden Ortserweiterungsgebieten — eng miteinander verflochten. Sie bilden keinen in sich abgeschlossenen Vorgang, sondern wirken während des ganzen Verfahrens aufeinander ein. Die Weiterentwicklung des Bebauungsplanes könnte daher durch das zu frühe Herbeiführen seiner Rechtsverbindlichkeit erschwert werden.

Dieses Vorgehen ist um so eher möglich, als die Begründung bodenrechtlicher Handhaben meist nur in wenigen Einzelfällen erforderlich wird. Den rechtlichen Institutionen zur Sicherung der Bauleitplanung kommt bei ländlichen Gemeinden eine erheblich geringere Bedeutung zu als in den Städten. So wurde in Stebbach weder von dem gemeindlichen Vorkaufsrecht für das Sanierungsgebiet nach § 26 BBauG — als dem als einzigem vorliegenden der nach dem Bundesbaugesetz vorgesehenen Rechtsinstitute — noch von einer der sonstigen rechtlichen Möglichkeiten Gebrauch gemacht. Mit Ausnahme der Veränderungssperre wäre ihre Anwendung auch nicht erforderlich gewesen.

Wesentlich für die Durchführung der Sanierung ist hier eine vorausschauende Bodenvorratswirtschaft der Gemeinden zur rechtzeitigen und ausreichenden Bereitstellung preisgünstiger Bauflächen, die im Zuge der Beseitigung abgängiger Bausubstanz benötigt werden. Durch einen hohen Anteil von Baugrundstücken in Gemeindeeigentum, die in Verfolgung einer weitschauenden Bodenpolitik frühzeitig erworben und nach durchgeführter Baulandumlegung als Bauplätze zu dem sozialen Wohnungsbau angepaßten Preisen veräußert werden, kann einmal der Baulandbedarf überhaupt befriedigt und zum andern eine gewisse Regulierung der Bodenpreise im Sinne einer Dämpfung überhöhter Preisforderungen für Bauplätze beim Verkauf unter Privatleuten erzielt werden.

Doch kommt der alsbaldigen Aufstellung eines (gegebenenfalls vorerst unverbindlichen) Bebauungsplanes, der über die Festsetzungen nach § 30 BBauG hinaus weitere sanierungsbezogene Daten enthalten muß, insofern Bedeutung zu, als auf die psychologische Wirkung im Rahmen einer Aufklärung der Beteiligten sowie der Öffentlichkeit nicht verzichtet werden sollte.

Soweit nicht regional- oder landesplanerische Gründe (beispielsweise für eine bestimmte Verkehrsführung) oder besondere topographische Gegebenheiten einen Zwang ausüben, ist die Neuanlage oder Ergänzung des Ortsstraßennetzes — als dem Rahmen für die städtebauliche Neuordnung — in erster Linie unter dem Gesichtspunkt einer wirtschaftlichen Grundstückserschließung bezüglich der Neubebauung sowie der Erhaltung noch brauchbarer Bausubstanz zu planen.

Die (teilweise) Erhaltung des bestehenden Ortsstraßennetzes wird aus wirtschaftlichen Gründen vor allem auch dann anzustreben sein, wenn in den Straßen noch erhaltenswerte Einrichtungen der technischen Infrastruktur, wie Leitungen für die Wasserversorgung und besonders für die Abwasserbeseitigung, vorhanden sind. Um zu vermeiden, daß solche Leitungen entbehrlich und damit wertlos werden und um ihre Neuverlegung auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren, muß eingehend geprüft werden, ob nicht bei der Verbesserung des Ortsstraßennetzes die Beschränkung auf eine Fahrbahnverbreiterung, auf die Berücksichtigung des ruhenden und des Fußgängerverkehrs (Anlage von Parkplätzen und Geh- bzw. Fußwegen) sowie auf die Verbesserung der Sichtverhältnisse bei Einmündungen ausreichend ist.

Soweit Straßenverbreiterungen oder -begradigungen erforderlich sind, sollten die neuen Straßenbegrenzungslinien die bestehenden nur auf einer Straßenseite in die vorhandene Bauflucht zurücknehmen. Dadurch könnten die Gebäude auf der anderen Straßenseite, soweit sie erhaltenswert sind, bestehen bleiben. Die neuen Straßenbegrenzungslinien sind deshalb in kritischer Beurteilung der Gebäudesubstanz festzulegen.

Die Neuanlage von Fußwegen sollte sich möglichst nach dem Verlauf alter Grundstücksgrenzen oder schon vorhandenen Wegen richten, da sich ihre rechtliche Verwirklichung dadurch oftmals mit geringerem Aufwand durchsetzen läßt.

Bei der Entwurfsbearbeitung der Bebauungs- und Sanierungspläne ist auf eine gute Durchplanung im Detail zu achten. Dies betrifft besonders die Erschließung der Grundstücke.

Zur besseren Berücksichtigung der vielfältigen Gesichtspunkte, die bei der Sanierungsplanung zu beachten sind, ist der Bebauungsplan durch ein Team von Fachleuten der verschiedensten Fachrichtungen zu erarbeiten.

Die Planung der infrastrukturellen Einrichtungen sollte soweit wie möglich auf die Grundstücke mit abbruchreifen Gebäuden ausgerichtet werden.

Um die durch das Freiwilligkeitsprinzip bei der Veräußerung von Altgebäuden gegebene Monopolstellung der Eigentümer einzuschränken, sollten als Flächen für öffentliche Anlagen und für Einrichtungen der privatwirtschaftlichen Versorgung hauptsächlich und in erster Linie — soweit ihre Lage im Ortsetter es zuläßt — Grundstücke, die mit schlechter baulicher Substanz bestanden sind, herangezogen werden, da deren Eigentümer am ehesten zur Abgabe bereit sind.

## Dorferneuerung und Regionalplanung

Der Festlegung der Linienführung klassifizierter Straßen, besonders von Bundesfernstraßen, kann dadurch großes Gewicht zukommen, daß oftmals diese Verkehrswege in verhältnismäßig kurzer Zeit nach ihrer Fertigstellung der Ortsweiterung Grenzen setzen bzw. die weitere Entwicklung des Dorfes zwangsläufig in bestimmte Richtungen lenken. Dies kann — betrachtet man große Zeiträume — im Hinblick auf die Wahrung der Zentralität des Ortsmittelpunktes bedeutsam werden oder auch für den Fall, daß die Bebauung auf den jenseits des Verkehrsweges gelegenen Gemarkungsteil übergreift, dieser also den Ort in mehrere Teile zerschneidet. Wegen des Einflusses, den übergeordnete Verkehrswege auf die Bauleitplanung und damit auf die städtebauliche Entwicklung haben können, sollte ihre Linienführung auch bzw. verstärkt unter diesen Gesichtspunkten gesehen und geplant werden.

Die (z. T. mehrmalige) Änderung der Standorte von zentralen Einrichtungen (Volksschule, Kindergarten, Rathaus und Feuerwehrhaus) zeigt eine gewisse Unsicherheit in der Planung auf. Da die Gemeinde im Hinblick auf die Erstellung kommunaler Einrichtungen möglichst frühzeitig eine gezielte Bodenvorratspolitik betreiben muß, sollte auch rechtzeitig eine gut durchdachte, mit allen zu beteiligenden Stellen abgestimmte endgültige Standortplanung hierfür vorliegen. Der frühzeitige Bodenerwerb durch den Träger der Maßnahme kann sich bei späterer Umplanung als Fehlinvestition erweisen. Auch muß oftmals erst wieder das notwendige Gelände, eventuell in langwierigen Grundstücksverhandlungen, erworben werden.

Die Ausstattung mit Anlagen des Gemeinbedarfs muß — unter Berücksichtigung der in nächster Zeit zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung — auf die Größe der Dorferneuerungsgemeinde ausgerichtet und von der Konsumentenzahl her wirtschaftlich tragbar sein. In der Tatsache, wie die — in Abschnitt 5.1.2. dargestellte — Ausstattung Stebbachs mit öffentlichen und privatwirtschaftlichen Einrichtungen vorgesehen ist, zeigt sich die mit der Einzeldorferneuerung verbundene Gefahr.

Bei Einleitung der Dorferneuerung hatte nur die großräumige Verkehrsplanung als einzige konkrete Zielvorstellung der übergeordneten Regional- und Landesplanung vorgelegen. An diesen Zielvorstellungen muß sich aber

— wie in Abschnitt 4.2. eingehend dargelegt wird — die Nahbereichs- und Ortsplanung orientieren. Als einige Jahre später die Erkenntnisse über die funktionalen Verflechtungen im Nahbereich in breitere Fachkreise Eingang zu finden begannen, wurde das Beispielsverfahren Stebbach bewußt als einzelgemeindliche Dorferneuerung weitergeführt. Auf diese Weise wollte man außer aus den damals eingeleiteten Dorferneuerungen in Gemeindegruppen auch Erfahrungen aus dieser Verfahrensart gewinnen.

Die Auswertung der Ergebnisse der untersuchten Beispieldorferneuerung zeigt jedoch, daß ein optimales Resultat aus einem Dorferneuerungsverfahren in der Regel nur zu erwarten sein wird, wenn die erforderlichen Planungen und Maßnahmen in den Gesamtzusammenhang des größeren Raumes eingeordnet werden. Konkretisiert werden diese im Verflechtungsbereich vorhandenen Bindungen vor allem durch die Ziele der Landes- und Regionalplanung.

Während für die Flurbereinigung administrative Grenzen keine Schranken darstellen, sind manche gemeindlichen Entwicklungsmaßnahmen heute noch durch die betonte Wahrung der kommunalen Eigenständigkeit bestimmt. Jedoch wird auch die Ausrichtung der Dorferneuerung auf die Ziele der Nahbereichsplanung hier nicht auf allen Gebieten optimale Ergebnisse erzielen können, solange nicht ein stärkerer verwaltungsmäßiger Zusammenschluß der Gemeinden erfolgt ist.

Zu den Aufgaben, die bei umfassenden Dorferneuerungen in der Regel nur überörtlich bestmöglich erfüllt werden können, gehört vor allem die Siedlungsentwicklung und innerhalb dieser besonders die Ausstattung mit Einrichtungen der öffentlichen und privatwirtschaftlichen Versorgung. Im Interesse einer optimalen Zuordnung der Wohn- und Naherholungsgebiete, der gewerblich genutzten Flächen und der Flächen des Gemeinbedarfs sollte angestrebt werden, daß einzelne Entwicklungsmaßnahmen stets mit Rücksicht auf die zentralörtliche Gliederung erfolgen. Darüber hinaus ergeben sich häufig weitere interkommunale Gemeinsamkeiten auf dem Gebiet der Versorgung mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie im Zusammenhang mit der Abwasser- und Müllbeseitigung.

Planungen zur Dorferneuerung sollten sich daher regelmäßig über die einen gemeinschaftlichen Einfluß- und Versorgungsbereich bildenden benachbarten Gemeinden unter Einbeziehung der zugehörigen Gemeinde von zentralörtlicher Bedeutung erstrecken. Dabei könnte die Durchführung der Vorhaben im Rahmen der vorhandenen Finanzreserven nötigenfalls zeitlich getrennt, jedoch innerhalb eines angemessenen Zeitraumes, erfolgen.

## **Dorfsanierung**

Die Erneuerung der Gebäudesubstanz wurde zu sehr aus der Perspektive der Beseitigung alter Gebäude gesehen. Mit dem Totalabriß allein

ist die Aufgabe der Dorfsanierung — vor allem im Hinblick auf die große Anzahl sanierungsbedürftiger Gemeinden — nicht zu lösen. Es muß verstärkt die Wiederinstandsetzung bzw. Verbesserung der vorhandenen Bausubstanz erfolgen.

Wohngebäude mit zufriedenstellendem baulichem Zustand, die durch Anschluß an Wasserversorgung und Entwässerung und durch Ausstattung mit sanitären Einrichtungen auf das Niveau eines zeitgemäßen Wohnkomforts gebracht werden können, sollten ebenso erhalten werden wie weiterhin verwendbare landwirtschaftliche Betriebsgebäude mit intakter Bausubstanz, die nur abgebrochen werden im Zusammenhang mit der Beseitigung der zugehörigen Wohngebäude.

Auch sollte größere Aufmerksamkeit darauf verwendet werden, möglichst nur die wertvollsten der nach § 52 FlurbG von der Teilnehmergeinschaft erworbenen Gebäude oder aber solche, die mit dem Ziel einer Wiederveräußerung abgefunden wurden, als Tauschgebäude zu verwerten. Da die in die Altbauten umzusetzenden Bewohner oftmals Wünsche auf die Zuteilung bestimmter Gebäudegrundstücke haben, muß hier eine intensive Aufklärungsarbeit die Absichten der Planung unterstützen. Durch eine gezielte Bauleitplanung, die eine mehrmalige Änderung des Bebauungsentwurfes ausschließt, muß vermieden werden, daß ein im Zuge der Neuordnung zugeteiltes Anwesen (Tauschgebäude) erneut erworben werden muß.

Wie in Abschnitt 5.4.4. ausgeführt wird, ist eine größere Anzahl von Anwesen erst nach der Ausführungsanordnung gemäß § 62 FlurbG erworben bzw. zum Erwerb vorgesehen, eine Reihe von (Wohn- und Neben-)Gebäuden von abgefundenen und durch den Flurbereinigungsplan der Gemeinde zugeteilten Grundstücken erst danach abgebrochen bzw. zum Abbruch bestimmt worden.

Die Tatsache, daß diese Maßnahmen nach dem eigentlichen Abschluß des Flurbereinigungsverfahrens, d. h. zwischen Ausführungsanordnung und Schlußfeststellung, noch nach den Rechtshandhaben des Flurbereinigungs-gesetzes durchgeführt wurden bzw. werden, zeigt die Bedeutung, die die Rechtsinstitution der Abfindung in Geld statt in Land sowie Teilnehmergeinschaft und Koordinierungsausschuß für die Dorferneuerung erlangt haben. Dies ist um so beachtenswerter, als finanzielle Gesichtspunkte hierfür nicht maßgebend sein können, da der Gemeinde nach dem Finanzierungserlaß die gleichen finanziellen Möglichkeiten zum Erwerb von Grundstücken bzw. zum Abbruch von Gebäuden zustehen wie der Teilnehmergeinschaft.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Ortskern in seiner endgültigen Form, die Übernahme der Ergebnisse des Flurbereinigungsplanes in das Grundbuch und die formelle Abwicklung des Verfahrens verzögerten den Beginn der Baulandumlegung im förmlich festgestellten Sanierungsgebiet um etwa 2 Jahre.

Das Durchführen der Bodenordnung im Ortsbereich unter Leitung der Flurbereinigungsbehörde hätte dagegen nicht nur den Vorteil einer zügigeren Abwicklung, sondern einen weiteren Vorzug darin, daß die Flurbereinigungsbehörde durch ihre Tätigkeit mit den örtlichen Gegebenheiten und den zu beachtenden psychologischen Momenten schon eingehend vertraut ist.

Dies spräche dafür, die bodenordnerische Tätigkeit der Flurbereinigungsbehörde auf die Baulandumlegung im Altbaubereich auszudehnen. Dazu müßte ihr allerdings das rechtliche Instrumentarium des Bundesbaugesetzes zur Verfügung stehen. In § 66 StBauFG wird dieser Möglichkeit Rechnung getragen. Absatz 4 sieht vor, daß unter bestimmten Voraussetzungen die Befugnisse der Gemeinden zur Umlegung auf deren Antrag ganz oder teilweise auf die Flurbereinigungsbehörde übertragen werden können.

### Neu- und Wiederbegründung von Eigentum

Die Veräußerung von Gebäudegrundstücken im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen führte im Regelfall zur Wiederbegründung von Eigentum. Die große Anzahl Wohnhäuser, die von eingessenen und nicht unmittelbar von der Sanierung betroffenen Dorfbewohnern erstellt wurden, zeigt, daß für weite Kreise der Bevölkerung neues Grundeigentum begründet wurde. Das Städtebauförderungsgesetz enthält — neben dem gesellschaftspolitischen Anliegen, den Eigentumsgedanken zu wahren und zu festigen — diese Forderung als Leitgedanken (§ 1 Abs. 5).

Für die Planung ergibt sich daraus die Folgerung, daß es nicht genügt, für jede abzubrechende Wohnung nur eine Ersatzwohnung bzw. den Baugrund hierzu vorzusehen. Oft erstellen Mieter selbst ein Wohnhaus; Untermieter wünschen eine eigene Wohnung. Bisher in der Familiengemeinschaft lebende verheiratete Kinder wollen einen eigenen Hausstand oder bauen selbst.

Die in Abschnitt 5.3.2. durchgeführte Untersuchung des Verhaltens der von Sanierungsmaßnahmen betroffenen Grundeigentümer und Mieter sowie die Aufgliederung der Bewohner der neuen Häuser zeigt, daß das bevölkerungspolitische Ziel der Dorferneuerung, die Menschen an den durch Strukturmaßnahmen aufgewerteten ländlichen Raum zu binden, erreicht wurde. Der überwiegende Teil der Sanierungsbetroffenen hat neues Wohnungseigentum begründet.

Darüber hinaus hat die Gemeinde einen relativ starken Zuzug (von Bauherren und Mietern), vor allem aus Gemeinden des Nahbereichs, erhalten. Für einen Teil dieser Neubürger waren hierfür berufliche Gründe (mit)bestimmend.

Die Dorferneuerung unterbricht somit nicht nur den Abwanderungsprozeß im ländlichen Raum, sie bewirkt überdies einen Bevölkerungszuwachs durch Zuwanderung. Gleichzeitig ist mit ihr in zahlreichen Einzelfällen eine Ver-

besserung der beruflichen Situation derart verbunden, daß Pendlerwege verkürzt werden oder ganz entfallen.

### **Aussiedlung und Althofsanierung**

Wegen des — in Abschnitt 5.3.1. aufgezeigten — hohen Kapitalbedarfes und der im Verhältnis zu baulichen Verbesserungen in Altgehöften meist geringeren Rentabilität bei Aussiedlungen stellt sich unter dem Aspekt der Dorferneuerung die Frage nach der Notwendigkeit der Verlegung landwirtschaftlicher Gehöfte in die freie Feldmark.

In Anbetracht der sich aus der Flächensanierung ergebenden Möglichkeiten, durch Hofraumvergrößerung und Einbeziehung verwertbarer Bausubstanz eine zweckmäßige Zuordnung von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden zu erreichen und Erweiterungsflächen bereitzustellen, bietet sich hier die Althofsanierung nicht nur als Alternative zur Aussiedlung an; wegen der gesamtwirtschaftlichen Kosteneinsparung muß sie sogar vielfach als die bessere Lösung angesehen werden.

Hieraus ergibt sich die Feststellung, daß der Aussiedlung in die offene Feldflur im Rahmen der umfassenden Dorferneuerung im allgemeinen nicht mehr die Bedeutung zukommt, die ihr sowohl in betriebswirtschaftlicher Beziehung als auch im Hinblick auf die oftmals erst durch sie herbeigeführte Möglichkeit einer Auflockerung der dörflichen Gebäudestruktur bisher zukam. Es kann daher die Auffassung, daß die Aussiedlung der Ausgangspunkt der Dorferneuerung sein müsse (108, 38), (64, 197), bezüglich der umfassenden Dorferneuerung nicht geteilt werden kann.

Die Verlegung landwirtschaftlicher Betriebe in die freie Feldmark im Zuge der Dorferneuerung bedarf deshalb einer sorgfältigen Prüfung. Soweit nicht eine Herausnahme der Betriebe aus dem Dorfverband aus betriebswirtschaftlichen Gründen (Gemarkungen mit weiten Entfernungen und sehr unterschiedlicher Höhenlage), aus landeskulturellen Erfordernissen (Landauffangbetriebe) oder wegen der von bestimmten Betriebstypen ausgehenden Emissionen geboten erscheint, ist vor allem bei Ackerbaubetrieben ohne oder mit nur geringfügiger Viehhaltung ein Verbleiben im Dorfverband oftmals möglich und sinnvoll. Bei Sanierungsmaßnahmen größeren Umfangs ergibt sich dadurch die Möglichkeit, einen Teil der freiwerdenden baulichen Substanz aufzufangen und weiterzuverwenden.

Bei der als Flächensanierung durchgeführten Dorferneuerung, die bauliche Maßnahmen in Altgehöften — in Verbindung mit einer sinnvollen Betriebsumstellung und -vereinfachung — in ihre Überlegungen einbezieht, sollte aus Gründen der Wirtschaftlichkeit die Althofsanierung in vielen Fällen an die Stelle der Aussiedlung treten.

## Ausweisung landwirtschaftlicher Baugebiete

Auch bei Ausschöpfung aller vorhandenen Möglichkeiten zur Sanierung der landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe im Altdorf würden (nach Abzug des für öffentliche Anlagen und Einrichtungen und für Geschäfte benötigten Geländes) die Fläche der im Ortsetter erworbenen Grundstücke und die verwertbare Bausubstanz nicht ausgereicht haben, alle elf Aussiedlungs- und eventuell weitere ortsansässige Betriebe durchgreifend zu sanieren. Insofern hätte ein Teil der Betriebe — unbeschadet der obigen Ausführungen — zur Erreichung einer vollständigen Sanierung aus dem alten Ortskern herausgenommen werden müssen. In Anbetracht der sich als Wiederaufsplitterung auswirkenden Aufstockung der Wirtschaftsflächen, der Entwicklung zur Vollmotorisierung und Hochmechanisierung erscheint hierfür jedoch die Aussiedlung — sofern nicht die oben angeführten Gründe, die nach wie vor für die Verlegung der Betriebe in die freie Feldmark sprechen können, vorliegen — nicht mehr zweckmäßig. Es wird dazu eine andere Möglichkeit der baulichen und flächenmäßigen Sanierung der Betriebe aufgezeigt.

Ein für diesen Zweck günstig gelegenes Ortserweiterungsgebiet sollte die Betriebs- und Wohngebäude landwirtschaftlicher Betriebe aufnehmen. Das dafür im Flächennutzungsplan vorzusehende Gebiet müßte durch seine Zweckbestimmung ausschließlich der Besiedlung mit landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben vorbehalten sein. Dadurch wäre die gleiche optimale Gestaltung der Innenwirtschaft und die spätere Anpassung und Erweiterung der Gebäude wie bei der Aussiedlung möglich. Da der durch die Flurbereinigung geschaffenen günstigen Zuordnung von Hof und Feld nur in begrenztem Umfang bleibender Wert zukommt, könnten die nach dieser Konzeption durchgeführten Maßnahmen nahezu den gleichen betriebswirtschaftlichen Effekt wie eine Aussiedlung erreichen. Die dabei je Hofstelle auszuweisende Fläche müßte sich aus finanziellen Gründen auf die Gehöftfläche beschränken, brauchte somit keine landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuschließen. Für die anzustrebende Größe der Gehöftfläche in Abhängigkeit von der Betriebsgröße gibt Meimberg (66, 36) Anhaltspunkte.

Fischer (27, 274) hat aus der Sicht der Bauleitplanung ein ähnliches Konzept entwickelt. Dabei bleibt jedoch offen, ob bzw. inwieweit bei der Hofstelle eine Landabfindung erfolgen soll.

Gassner (32, 31) weist auf die Möglichkeit der Ausweisung von Betriebs- und Wohnstättengruppen im Hinblick auf die Bedeutung neuer Betriebsformen hin.

Im Verfahren Stebbach wäre für die Errichtung von Betriebs- und Wohnstätten landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetriebe das Gewann „Bertschen“ günstig gewesen. Dadurch hätte auch die durch die Umgehungsstraße bedingte anbaufreie Fläche (in Größe von etwa 2 ha) im Anschluß an die Hofraiten sinnvoll in das Gesamtgehöft einbezogen werden können.

Es wird nicht verkannt, daß die Bereitstellung der für die Hofstellen erforderlichen Flächen wegen ihres Baulandcharakters große Kosten verursachen kann. Legt man — in einer Überschlagsrechnung — den örtlichen Quadratmeterpreis für baureifes Land vom Jahre 1961 (d. h. zum Zeitpunkt der Aussiedlungen) zugrunde, und rechnet man mit einer erforderlichen Hofraumfläche von 40 bis 50 a je Hofstelle (was auch der Hof- und Gebäudefläche der Aussiedlungsbetriebe entspricht), so ergibt sich, daß bei ortsnahem Gebiet, beispielsweise dem Gewann „Bertschen“, die entstehenden Kosten für Grunderwerb und Erschließung weit unter den Gesamtkosten für die Erschließung der Siedlerstellen am durchgeführten Standort bleiben würden.

Unter siedlungsgeographischen und raumordnerischen Gesichtspunkten spricht für das entwickelte Modell die Tatsache, daß eine Zersiedlung der Landschaft damit ausgeschlossen wäre. Bei der Verlegung von landwirtschaftlichen Hofstellen in die freie Feldmark — die nach Schätzungen für noch mindestens 100 000 Betriebe notwendig ist (17, 9) — kann, auf lange Sicht gesehen, die Gefahr nicht ausgeschlossen werden, daß vor allem weilerartige Aussiedlungen mit der Zeit als Kristallisationspunkte für eine weitere Besiedlung wirken können (57, 10).

In neuerer Zeit zeichnet sich unter dem Blickpunkt der Raumordnung eine Entwicklung ab, die die zukunftsweisende Bedeutung der Aussiedlung in Frage zu stellen beginnt (63, 31), (33, 32), (27, 276), (92, 245).

Auch sozial-soziologische Gesichtspunkte sind von Bedeutung; das Verbleiben im geschlossenen Siedlungsverband des Dorfes würde es den betroffenen Landwirten und ihren Familien ermöglichen, in vollem Umfang an den in der Dorferneuerung geschaffenen infrastrukturellen Einrichtungen teilzuhaben.

Die Durchführung der aufgezeigten Konzeption könnte, wenn vor allem die auf lange Sicht in ihrem Bestand als gesichert geltenden Betriebe in diese der Landwirtschaft vorzubehaltenden Dorfgebiete verlagert würden, mit der Zeit zu einer gebietsmäßigen Trennung der Funktionen innerhalb des Dorfes führen. Dabei würde jedoch — im Gegensatz zu der mit der Aussiedlung geschaffenen Lage — das bäuerliche Element weiterhin im Ortsverband vertreten sein.

Gerade in einer als Modellverfahren verstandenen Dorferneuerung hätte das Beschreiten neuer Wege aufschlußreiche Erfahrungen bringen können.

Zur Ausweisung neu zu erschließender Bauflächen, die der Besiedlung mit landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben vorbehalten bleiben sollten, wäre eine Ergänzung der Baunutzungsverordnung erforderlich. Dazu müßten die in § 1 Abs. 2 dieser Verordnung aufgeführten Baugebiete um eine Bezeichnung erweitert werden, die in die Gruppe der „gewerblichen Bauflächen“ einzuordnen wäre. In Anlehnung an die Bezeichnungen „Gewerbegebiet“ und „Industriegebiet“ könnte dieses ausschließlich Agrarbetrieben vorzubeh-

haltende Baugebiet als „Agrogebiet (GA)“ bezeichnet werden. Diese Bezeichnung würde Überschneidungen mit dem Begriff Agrargebiet vermeiden, andererseits würde sie der Entwicklung der Landwirtschaft in Richtung auf kaufmännisch geführte, hochmechanisierte Gewerbebetriebe Rechnung tragen.

### Verbesserung der Agrarstruktur

Die Dorferneuerung beschleunigt die auf eine Differenzierung der landwirtschaftlichen Betriebe ausgerichtete Entwicklung. Damit unterstützt sie den durch die Flurbereinigung stark geförderten Prozeß der Auf- bzw. Abstockung der Grenzbetriebe zu Voll- bzw. Nebenerwerbsbetrieben. Eine vermehrte Freisetzung landwirtschaftlicher Flächen erfolgt somit indirekt dadurch, daß die Dorferneuerung den Vorgang der Umstrukturierung der landwirtschaftlichen Betriebe im Sinne der Betriebsaufgabe einerseits und der Bildung gesunder vollerwerbstätiger Familienbetriebe andererseits beschleunigt.

Um die landwirtschaftliche Besitzstruktur dieser Entwicklung anzupassen, ist die gleichzeitige Durchführung einer Flurbereinigung erforderlich. Ohne zeitlich gleichlaufende Neuordnung der Flurverfassung und der Besitzverhältnisse kann die Dorferneuerung in Gemeinden, deren soziale Struktur von dem bäuerlichen Element geprägt oder doch stark mitbestimmt wird, überhaupt nicht zur vollen Wirksamkeit gelangen.

Die Zuteilung für in absehbarer Zeit auslaufende landwirtschaftliche Betriebe sollte — soweit es mit anderen Zuteilungsgrundsätzen vereinbar ist — in nächster Nachbarschaft zu den Aussiedlungen bzw. ihren neuen Wirtschaftsflächen erfolgen. Dadurch könnten die ausgesiedelten Betriebe als Landauffangbetriebe wirken, ohne daß gleichzeitig eine erneute Besitzzerstreuung in größerem Umfang eintreten müßte. Auch erleichtert eine weitgehende Ausrichtung des Zuerwerbs von Wirtschaftsflächen auf einem bestimmten Gemarkungsteil eine spätere (eventuell auf dieses Gebiet begrenzte) Arrondierung in einer Zweitbereinigung oder freiwilligen Zusammenlegung.

Durch die Neuordnung sind Wirtschaftsflächen zu bilden, deren Größe den betriebswirtschaftlichen Erfordernissen moderner landwirtschaftlicher Betriebe entspricht. Dies gilt vor allem für das Gebiet der Siedlungsflächen. Ein entsprechend weitmaschig angelegtes Wegenezetz muß die Voraussetzung schaffen zu einer starken Arrondierung und zur Bildung von Grundstücken, deren Flächeninhalte auf die Betriebsgröße und auf die in den Betriebsentwicklungsplänen vorgesehene hohe Mechanisierungsstufe, besonders der ausgesiedelten Betriebe, abgestimmt sind.

Die zuteilungsmäßige Behandlung des von den Aussiedlern bewirtschafteten Dauerpachtlandes sollte besser derart erfolgen, daß die Pachtflächen

unmittelbar neben den Eigentumsflächen der Siedler ausgewiesen werden. Auf die Bedeutung der sich damit ergebenden größeren Wirtschaftsflächen wird in Abschnitt 5.3.1. eingegangen.

Der Ausrichtung der Dorferneuerung auf den zentralörtlichen Nahbereich entspricht die Durchführung von Gruppenverfahren bei den agrarstrukturellen Maßnahmen. Die gleichzeitige Abwicklung mehrerer Flurbereinigungsverfahren bringt eine Reihe von Vorteilen mit sich.

So läßt sich das Wegenetz im Bereich der gemeinsamen Gemarkungsgrenzen optimal gestalten, was wiederum eine günstige Linienführung für die Begradigung der Gemarkungsgrenzen ermöglicht. Da innerhalb der Verfahrensgebiete jeder Zwangsanschluß durch anzuhaltende Wege bei der Gestaltung des Wegenetzes entfällt, lassen sich zweckmäßige Gewinnblöcke anlegen.

Der Austausch von Abfindungsansprüchen innerhalb der einbezogenen Gemarkungen ermöglicht die Beseitigung von Besitzverzahnungen zwischen den einzelnen Gemeinden. Diese Neuordnung des Ausmäckerbesitzes verstärkt überdies den Zusammenlegungsgrad wesentlich. Weiterhin ergibt sich aus der als Gruppenverfahren durchgeführten Flurbereinigung die Möglichkeit, Standorte für im Verfahren verwirklichte Aussiedlungen unter Gesichtspunkten der Flächennutzung im Nahbereich festzulegen.

## Finanzierung und Kosten

Aufgrund der Bestimmungen des Finanzierungserlasses wurden der Teilnehmergeinschaft Zuschüsse des Landes gewährt bis zur Höhe des nach der Verwertung der abgefundenen und abgeräumten Gebäudegrundstücke ungedeckt bleibenden Betrages. Dieser ergibt sich als Unterschiedsbetrag zwischen der Abfindungssumme und dem Erlös, der durch die Wiederveräußerung der freigemachten Flächen sowie durch das aus dem Abbruch anfallende Material erzielt wird. Da als Erlös aus verwertbaren Teilen kein nennenswerter Betrag eingenommen wurde, ist der Verwertungswert praktisch gleichzusetzen mit dem Wert von Grund und Boden.

Der durch den Gebäudesubstanzverlust und die Abbruchkosten bedingte Anteil an den unrentierlichen Kosten der Sanierung macht — wie in Abschnitt 5.5.2. nachgewiesen wird — einen Betrag von über 2,1 Millionen DM aus.

Bezogen auf die 66 Wohneinheiten der bisher beseitigten Gebäude entfallen somit auf die abgebrochene Wohneinheit einschließlich des durchschnittlichen Anteils an Wirtschafts- und Nebengebäuden (die 37 % des Gesamtgebäudewertes ausmachen) durchschnittlich etwa 32 000 DM an unrentierlichen Kosten. In diesem Betrag sind nicht enthalten die in Abschnitt 5.5.1. behandelten Kostenfaktoren sowie Regie- und Finanzierungskosten.

Vergleichbare Werte aus dem Bereich der Stadterneuerung, deren Nennung jedoch ausdrücklich als beispielhaft bezeichnet wird, gibt (22, 40) an mit 10 000 bzw. 15 000 DM an unrentierlichen Kosten pro abzubrechende Wohneinheit.

Der für Stebbach ermittelte Betrag enthält als Recheneinheit noch den Wert der zugehörigen abgebrochenen Nicht-Wohngebäude. Läßt man die Wirtschafts- und Nebengebäude außer Betracht, so liegen die durchschnittlichen unrentierlichen Kosten der Ordnungsphase je abgebrochener Wohnung bei 20 270 DM.

Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung schlägt in einer Untersuchung zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen vor, die unrentierlichen Kosten der Ordnungsphase auf Bund, Länder und Gemeinden im Verhältnis 40 : 40 : 20 aufzuteilen (22, 44). Bei Anwendung dieses Verteilungsschlüssels im Falle der Dorferneuerung Stebbach zeigt sich im Hinblick auf den von der Gemeinde aufzubringenden Kostenanteil, daß die daraus entstehende Belastung für die Gemeinde nicht tragbar wäre.

### **Möglichkeiten zur Kosteneinsparung**

Bei der augenblicklichen Finanzausstattung sind die Gemeinden nicht in der Lage, aus eigener Kraft Sanierungen in größerem Umfang vorzunehmen. Vor allem die notwendige Abdeckung des sehr bedeutenden unrentierlichen Kostenanteils macht Zuschüsse der öffentlichen Hand in erheblichem Ausmaß erforderlich.

Deshalb müssen alle gangbaren Wege, die Kosten zu verringern, genutzt werden. Dazu sind die gesetzlichen Möglichkeiten, frühzeitig wertsteigernde Investitionen an Gebäuden von zur Abfindung vorgesehenen Grundstücken zu unterbinden, konsequenter anzuwenden. Durch Erlass einer Veränderungssperre hätte verhindert werden können und müssen, daß durch Um- und Ausbau bzw. größere Instandsetzungsarbeiten verursachte Mehraufwendungen von über 80 000 DM für die Abfindungsbeträge der abgebrochenen Gebäude entstanden, die wesentlich zum Sanierungsverlust beitragen.

Der Erwerb der Grundstücke durch die Teilnehmergeinschaft bindet für einen längeren Zeitraum die für den Wert des Bodenanteils aufzubringenden Finanzierungsbeträge. Um das hierzu erforderliche Kapital wenigstens teilweise kurzfristig rückfließen zu lassen, sollte von der Möglichkeit, noch während des Flurbereinigungsverfahrens punktuell mit der Aufbauphase zu beginnen, in wesentlich größerem Umfang Gebrauch gemacht werden. Dadurch könnten die dafür bereitgestellten Mittel revolvierend verwendet und somit der Gesamtbetrag des erforderlichen Kapitals eingeschränkt werden.

Unter dem Gesichtspunkt der Einsparung von Kosten sei auf die Notwendigkeit hingewiesen, bei der Wertermittlung der Grundstücke die Sachwerte auf marktgerechte Verkehrswerte zurückzuführen.

Eine weitere Möglichkeit, die Kosten für Gebäudeerwerb und Abbruch wesentlich zu senken, muß in einer Planung gesehen werden, die die ihrer baulichen Substanz nach erhaltenswerten Gebäude soweit wie möglich in die Neuordnung einbezieht. Bei der Festlegung der einzelnen Sanierungsobjekte bzw. ihrer Einordnung in das Sanierungskonzept (wie Beseitigung und Modernisierung baulicher Anlagen, Zuteilung an andernorts in Geld abgefundene Teilnehmer oder Althofsanierung) sollte der Gesichtspunkt einer Kostensenkung stärker in den Vordergrund gestellt werden. Der Planer muß sich der Tatsache bewußt sein, daß die Sanierung durch Totalabbruch der alten Gebäude — vor allem, wenn sie als Flächensanierung durchgeführt wird — und nachfolgende Neubebauung die aufwendigste Form der Sanierung ist. Die Zahl der entgegen der ursprünglichen Konzeption im Lauf des Verfahrens in den Abbruchplan miteinbezogenen weiteren Gebäude (deren Einschluß nicht etwa aus Gründen einer undurchführbaren ursprünglichen Planung erfolgte) zeigt die Gefahr auf, die sich aus der häufigen und nicht zwingend erforderlichen Änderung und Weiterentwicklung des Sanierungsplanes hinsichtlich des Grundsatzes einer sparsamen und wirtschaftlichen Verwendung öffentlicher Mittel ergeben kann.

Aufgrund ihrer finanziellen Situation ist die Gemeinde Stebbach weitgehend auf Zuschüsse von Land und Bund angewiesen. Trotz der Bereitstellung hoher öffentlicher Mittel (vgl. Abschnitt 5.5.4.) ist ihr Haushalt stark belastet. Der Schuldenstand betrug am 31. 12. 1968 bei 500 780 DM Gesamtschulden rund 700 DM pro Kopf der Bevölkerung; 1960 hatte er pro Einwohner 222 DM betragen.

Die Forderung nach einem wirtschaftlichen Mitteleinsatz erhält erhöhte Bedeutung im Hinblick auf den hohen Kapitalbedarf bei Durchführung von Sanierungsmaßnahmen in breiter Streuung.

Bei der Finanzierung der Dorferneuerung sind neue Organisationsformen bei der Mittelbereitstellung anzustreben, um die bestehende Unübersichtlichkeit und Zersplitterung weitgehend zu beseitigen und eine einfachere Handhabung der Finanzierungspraxis zu erreichen. Die Förderungsprogramme von Bund und Ländern müssen mehr als bisher auf die Entwicklung der zentralörtlichen Gliederung ausgerichtet werden.

### **Erschließungsbeiträge im Sanierungsgebiet**

Ein Teil der Bewohner Stebbachs hat das Eigentum an den Grundstücken im Sanierungsgebiet behalten. Es stellt sich daher bei der Neuordnungserschließung die Frage, ob bzw. inwieweit Erschließungsbeiträge für diese weiterhin bestehenden Grundstücke erhoben werden können. Die gestiege-

nen Anforderungen an Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr, an Grün- und sonstigen Gemeinbedarfsflächen bilden bei der Neuerschließung des Sanierungsgebietes einen wesentlichen Kostenfaktor.

Das Städtebauförderungsgesetz legt in § 6 Abs. 7 fest, daß im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet die Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BBauG nicht anzuwenden sind. Die Begründung hierzu führt aus, daß für die Grundstücke im Altbaubereich meist schon Erschließungsbeiträge bei der Ersterschließung erhoben wurden und die Neuerschließung daher keine neue Erschließungsbeitragspflicht entstehen lassen soll.

Nach § 41 Abs. 4 StBauFG hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Wertes seines Grundstücks entspricht. Damit wurde im Gesetz der Grundsatz eines Sanierungsbeitrages verwirklicht, wonach durch öffentliche Leistungen entstandene Wertsteigerungen zur Finanzierung ebendieser Leistungen herangezogen werden.

In sinngemäßer Anwendung dieser Regelung sollte daher der einzelne Eigentümer den an sich auf sein Grundstück entfallenden Anteil an den Erschließungskosten nur bis zu dem Betrag tragen müssen, der der Erhöhung des Wertes seines Grundstücks durch die Sanierung entspricht. Die gesetzliche Handhabe dazu ist durch § 135 Abs. 5 BBauG gegeben. Analog hierzu wäre in der Umlegung bei der Festsetzung des Verteilungsmaßstabes zu verfahren.

Die Neu-Erschließung braucht sich nicht auf Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BBauG zu beschränken; sie wird, wie das Beispiel Stebbach zeigt, im allgemeinen noch andere Erschließungsanlagen umfassen. Es wäre zweckmäßig, diese ebenfalls der inhaltlichen Regelung des § 6 Abs. 7 StBauFG zu unterwerfen, da durch die Herstellung neuer oder die Erweiterung bzw. Verbesserung bestehender anderer als nach § 127 Abs. 2 BBauG festgesetzter Erschließungsanlagen (z. B. Entwässerungs- oder Wasserversorgungsanlagen) Altgrundstücke ebenfalls nicht immer einen Wertzuwachs zu erfahren brauchen. Soweit ein solcher jedoch eintritt, wird er durch den Sanierungsbeitrag mit erfaßt werden können.

Je nach Art der vorgesehenen Neuordnung des Sanierungsgebietes kann es sogar geschehen, daß im Altbaubereich verbleibende Eigentümer durch die Neuerschließung benachteiligt werden. Dies trifft in Stebbach auf einen Großteil der während des Verfahrens im privaten Eigentum verbliebenen bebauten Grundstücke zu. Hier werden vor allem durch Änderungen der Höhenlage von auszubauenden Straßen Wertminderungen der Gebäude bzw. Grundstücke dadurch eintreten, daß Zuwegungen zu Garagen nachteilig verändert werden müssen.

Deshalb ist die von der Gemeindeverwaltung vorgesehene Regelung, für das Sanierungsgebiet grundsätzlich keine Erschließungsbeiträge zu erheben und die für die Erschließung erforderlichen Aufwendungen in die Veräußerungskosten der Baugrundstücke einzubeziehen, als zweckmäßig anzusehen.

## Wechselbeziehungen zwischen Flurbereinigung und Dorferneuerung

Für den Erwerb von Grundstücken, die zur Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen benötigt werden, haben sich die entsprechenden Bestimmungen des Flurbereinigungsgesetzes als zweckmäßiges Instrument erwiesen.

Die Anwendung der durch das Flurbereinigungsgesetz gegebenen Rechtsinstitution der Abfindung in Geld statt in Land nach §§ 52 ff. FlurbG und damit die Einschaltung der Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung als Trägerin des Erwerbs von Grundstücken und Gebäuden, die zur Durchführung der Neuordnung erworben werden müssen, bringt eine Reihe von Vorteilen mit sich, die in Abschnitt 5.2.3. behandelt werden.

Durch den Grundstückserwerb nach den Bestimmungen des Flurbereinigungsgesetzes sind die Mitglieder des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft aktiv und mitverantwortlich in die Dorferneuerung eingeschaltet. Ihre Kenntnis der dörflichen Verhältnisse kann für die Dreierkommission, die im Namen der Teilnehmergeinschaft die Verhandlungen zum Erwerb von Grundstücken führt, oftmals von großem Nutzen sein. Im Rahmen der Hauptaufgabe des Vorstandes, die letztlich darin besteht, die Verbindung zwischen den staatlichen Stellen und den unmittelbar Betroffenen im Sinne einer objektiven Interessenvertretung herzustellen, sind seine Mitglieder wichtige Informatoren für die mit der Durchführung der Dorferneuerung betrauten Personen.

Da erst nach einer gewissen Anlaufzeit eine weitgehende Bereitschaft der Teilnehmer zur Aufgabe des Altbesitzes zu erwarten ist, kommt einer frühzeitigen und intensiven Aufklärung große Bedeutung zu. Bei der Mehrzahl der Einwohner wird erst das Vorliegen anschaulicher Ergebnisse, wie es beispielsweise neue Wohnhäuser der für ihre alten Anwesen abgefundenen Eigentümer sind, die notwendige Aufgeschlossenheit und die Bereitschaft zur Mitarbeit herbeiführen. Aus diesem Grunde ist ein gezieltes Vorgehen von Anfang an unerlässlich.

Die konsequente Verfolgung des Zieles, neben bebauten Grundstücken möglichst viele Gartengrundstücke und unbebaute Kleingrundstücke in die Abfindungen in Geld miteinzubeziehen, hätte die Teilnehmergeinschaft im Laufe des Verfahrens in den Besitz vieler Flächen gebracht, die für Aufstockungen, Grenzbegradigungen und öffentliche Anlagen benötigt werden.

Um schwierige Abfindungsvereinbarungen rechtzeitig, in manchen Fällen überhaupt abschließen zu können, sollte die mit den Erwerbsverhandlungen

befasste Kommission bei der Festsetzung des Kapitalbetrages für die Geldabfindungen einen Ermessensspielraum haben. Als Grenze dafür ist eine Spanne von 10 % des der Verhandlung zugrunde zu legenden Verkehrswertes ausreichend. Jedoch sollte dieser Wert durch einen absoluten Höchstbetrag begrenzt werden. Dieser muß sich nach den jeweiligen Kaufkraftverhältnissen richten; für Stebbach wäre seine Festsetzung auf 5 000 DM richtig gewesen.

Aus dem Verständnis der Dorferneuerung als sozialer Aufgabe ergibt sich die Forderung, in Analogie zu den Förderungsrichtlinien für die Aussiedlung auch für den nichtlandwirtschaftlichen Personenkreis eine Garantiesumme für das Altanwesen einzuführen. Ihre Gewährung sollte an die Bedingung geknüpft sein, sie als Finanzierungshilfe zum Bau eines Wohnhauses, zum Erwerb einer Eigentumswohnung oder eines Hausgrundstücks zu verwenden. Unter Berücksichtigung der Tatsache, daß die Erstellung eines neuen landwirtschaftlichen Gehöftes weit größere finanzielle Mittel erfordert als der Neubau eines Ein- oder Zweifamilienhauses, könnte diese Garantiesumme auf die Hälfte des jeweils für Aussiedler gültigen Garantiebetrages festgesetzt werden.

### **Koordinierungsausschuß**

Die Aufgabe der Koordinierung bei der Dorferneuerung liegt bei der Dreierkommission, einem Ausschuß, der aus dem leitenden Flurbereinigungsingenieur, dem zuständigen Bezirksbaumeister und dem Fachberater für Flurbereinigung beim Landwirtschaftamt besteht. Durch diese Zusammensetzung des Koordinierungsausschusses aus Berufsvertretern aus den fachlichen Disziplinen Vermessung bzw. Flurbereinigung, Bauleitplanung und Landwirtschaft ist bei reibungsloser Zusammenarbeit die Gewähr für die gute Abstimmung der verschiedenen Planungen untereinander gegeben. Besondere Bedeutung kommt hierbei der Abstimmung von Flächennutzungsplan und Wege- und Gewässerplan, der Einordnung von Vorhaben der Althofsanierung in den Sanierungs- bzw. Bebauungsplan, der Abgrenzung zwischen baulichen Maßnahmen in Altgehöften und Aussiedlung sowie der sinnvollen gegenseitigen Ergänzung von landwirtschaftlich-betriebswirtschaftlicher und baulicher bzw. soziologischer Bestandsaufnahme zu. Weitere Aufgaben der Koordinierung, zu der auch jegliche Finanzierung gerechnet werden muß, werden in Abschnitt 4.3. behandelt.

Die harmonische Zusammenarbeit des Koordinierungsausschusses bei allen Arbeitsabschnitten ist somit sehr wesentlich. Alle Ausschußmitglieder sollten ihre diesbezügliche Tätigkeit ausschließlich in ihrer Eigenschaft als Angehörige des öffentlichen Dienstes wahrnehmen. Die dafür erforderliche Arbeitszeit muß durch entsprechende Disposition ihrer sonstigen dienstlichen Aufgaben gesichert sein. Das Tätigwerden einzelner

Mitglieder des Ausschusses in Angelegenheiten der Dorferneuerung gegen Entgelt kann eine wirkungsvolle Tätigkeit und optimale Zusammenarbeit, die für das Gelingen des Verfahrens mit von entscheidender Bedeutung ist, in Frage stellen.

### Neuordnung der Ortslage in der Flurbereinigung

Von der Möglichkeit, die tatsächliche und rechtliche Neuordnung der Ortslage schon in der Flurbereinigung durchzuführen, sollte verstärkt Gebrauch gemacht werden. Sobald durch Maßnahmen der Ordnungsphase Flächen von ausreichender Größe erworben und abgeräumt sind, könnten sie — in dem zum jeweiligen Zeitpunkt möglichen Umfang — entsprechend den Erfordernissen des Sanierungsplanes für die alsbaldige Bebauung freigegeben werden. Sofern der Bebauungsplan noch nicht verbindlich feststeht, wären neben dem Besitzübergang und sonstigen Festlegungen erforderlichenfalls auch Auflagen über die Art der Bebauung in einer schriftlichen Vereinbarung zwischen der Teilnehmergemeinschaft und dem Übernehmer des Baugrundstücks zu treffen.

Dieses Vorgehen würde zu einer frühzeitigen Einleitung und beschleunigten Durchführung der Aufbauphase führen. Einer alsbaldigen Wiederbebauung der geräumten Flächen des alten Ortskerns kommt vor allem wegen der zügigen Abwicklung des Verfahrens große Bedeutung zu. Voraussetzung für die noch während des Flurbereinigungsverfahrens eingeleitete Bebauung ist die Bereitschaft privater Bauträger — die in Stebbach in hohem Maße gegeben war —, schon während der Ordnungsphase Wohn- und Geschäftsgebäude im Ortskern zu erstellen.

Da zur Durchführung der Sanierung eine Anlaufzeit erforderlich ist, um die noch Zögernden und Unschlüssigen durch Aufklärungsarbeit und das Beispiel anderer zur Mitarbeit und erforderlichenfalls zur Aufgabe ihres alten Eigentums zu bewegen, wird nur bei einem Teil der Verfahren die Sanierung bei Abschluß der Flurbereinigung ebenfalls im wesentlichen abgeschlossen sein.

Wenn die für Erneuerungsmaßnahmen benötigten Flächen in der Flurbereinigung bereitgestellt werden, ist es sinnvoll, die in einer anschließenden Baulandumlegung erfolgende Bodenordnung ebenfalls durch die Flurbereinigungsbehörde ausführen zu lassen. Nach Schaffung der dazu erforderlichen gesetzlichen Voraussetzung durch § 66 Abs. 4 StBauFG bieten sich zur Verwirklichung zwei Wege an: Die Übertragung der Befugnisse der Umlegungsstelle zur Durchführung des Bodenordnungsverfahrens nach dem Bundesbaugesetz auf die Flurbereinigungsbehörde oder die rechtliche Abwicklung der Baulandumlegung im Flurbereinigungsverfahren.

Die erstere Möglichkeit ist entschieden vorzuziehen, da hierdurch die — im Normalfall früher beendete — Flurbereinigung nach Erwerb der erforderlichen Flächen als eigenständiges Verfahren abgeschlossen werden kann. Auch sprechen rechtliche Gründe für die Durchführung der Baulandumlegung als besonderem Verfahren (88, 20).

Damit können auf der Grundlage des Bebauungsplanes sowohl die Neuordnungs- als auch die Erschließungsumlegung in Ergänzung der übrigen Bodenordnungsmaßnahmen im Rahmen der Flurbereinigung in Auftragsbefreiung für die Gemeinde erfolgen.

## Der Flurbereinigungsingenieur in der Dorferneuerung

Bei den meisten Maßnahmen der Dorferneuerung wird Land benötigt. Der Bereitstellung des Bodens kommt deshalb eine Schlüsselfunktion zu. Da der Grund und Boden überwiegend im Besitz von Landwirten ist, vermag der Flurbereinigungsingenieur durch die Rechtshandhaben des Flurbereinigungsgesetzes den Boden nach übergeordneten Gesichtspunkten dort bereitzustellen, wo er für Verkehrs- und Versorgungsanlagen und sonstige Gemeinbedarfslächen und -einrichtungen sowie zur Ausweisung von Bauland benötigt wird. Dabei kann der Bodenpreis zumeist in vertretbaren Grenzen gehalten werden.

Die dem Flurbereinigungsingenieur gegebene Möglichkeit, dort Land bereitzustellen, wo ein öffentliches Interesse besteht, unterstreicht die große Bedeutung der Flurbereinigung für die Durchführung der Dorferneuerung. Ohne Ausschöpfung der durch das Flurbereinigungsgesetz gegebenen Rechtsinstitute ist die Durchführung von umfassenden Dorferneuerungen insbesondere in (bisher) überwiegend landwirtschaftlich orientierten ländlichen Gemeinden nicht möglich. Eine alle Belange berücksichtigende Neuordnung des gesamten Gemeindegebietes läßt sich wirkungsvoll und in vertretbarem Zeitraum nur unter Mitwirkung der Flurbereinigungsbehörde verwirklichen.

Die Dorferneuerung, auch eine solche großen Ausmaßes, läßt sich deshalb zweckmäßig im Rahmen einer Flurbereinigung durchführen. Die integrale Neuordnung des gesamten Gemeindegebietes macht in Freiteilbarkeitsräumen normalerweise auch Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur erforderlich. Viele Planungen der Dorfsanierung müssen auf eine unmittelbar anschließende Verwirklichung hin zugeschnitten sein. Daher ist ihre Durchführung im Zusammenhang mit einer Flurbereinigung sinnvoll, da die enge Verbindung von Planung und Verwirklichung ein Wesenszug des Flurbereinigungsverfahrens ist.

Das der Flurbereinigung zur Verfügung stehende Rechtsinstrumentarium läßt sich für viele Belange der Erneuerung wirkungsvoll einsetzen und ermöglicht oftmals erst die Realisierung einzelner ihrer Maßnahmen.

Insbesondere vermag die Flurbereinigung bei der baulichen Entwicklung in vielen Fällen eine entscheidende Hilfestellung zu leisten. Die gleichzeitige Durchführung von Flurbereinigung und Dorferneuerung bietet die einmalige Gelegenheit zur guten Eingliederung von Bauplanungen in das Wegenetz der Gemarkung.

Die mit der Flurbereinigung befaßten Fachkräfte besitzen aufgrund ihrer Tätigkeit eingehende Kenntnisse der örtlichen Verhältnisse. Durch ihre Arbeit sind sie weiterhin mit den im ländlichen Raum anstehenden Aufgaben vertraut. Diese Tatsache sowie die zu erzielende Vereinfachung legen es nahe, in das Städtebauförderungsgesetz eine Bestimmung aufzunehmen, daß als Sanierungsträger durch Rechtsverordnung der Landesregierungen auch andere Stellen (Behörden) zugelassen werden können. In der Verordnung ist festzulegen, in welchem Umfang eine Übertragung der Befugnisse der Gemeinde zur Durchführung der Dorferneuerung zulässig ist.

Damit wäre die rechtliche Voraussetzung gegeben, die Neuordnung von Dorf und Flur als geschlossene Maßnahme im Auftrag der Gemeinde durch die Flurbereinigungsbehörde durchführen zu lassen.

Zur Vertiefung und Erweiterung der vorliegenden Untersuchung wird ergänzend die Bearbeitung folgender Themenkreise vorgeschlagen:

1. Die Entwicklung eines für die praktische Arbeit verwendbaren Verfahrens zur vergleichenden Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit einzelner Gemeinden bzw. von Gemeindegruppen.
2. Eine Analyse der grundstücks- und gebäudebezogenen Sanierungskriterien, um über ihre Auswahl und Gewichtung ein System zu entwickeln, mit dem die Sanierungsreife von Gebäudegrundstücken beurteilt werden kann.
3. Eine Untersuchung über die gegenseitige Austauschbarkeit von unbebauten Grundstücken mit verschiedener Nutzung der Orts- und Feldlage im Neuordnungsverfahren.

## Ausblick

Ausgehend von der Darstellung der rechtlichen Grundlagen für die Tätigkeit der Flurbereinigungsbehörde im Bereich der städtebaulichen Entwicklung und nach einem geschichtlichen Überblick über bauliche Maßnahmen bei der ländlichen Bodenordnung werden in der vorliegenden Arbeit Bedeutung und Umfang der Dorferneuerung, ihre Beziehung zur Raumordnung und den raumbedeutsamen Planungen behandelt.

Die Untersuchung zeigt, daß das weitgehend abgeschlossene Versuchsverfahren Stebbach ein typisches Beispiel für die umfassende Erneuerung einer ländlichen Gemeinde darstellt. Deshalb sind die gewonnenen Ergeb-

nisse von allgemeinverbindlichem Wert auch und gerade für künftige Dorferneuerungen. Im Hinblick darauf kommt den — verfahrenstechnischen, finanziellen und rechtlichen — Folgerungen erhöhte Bedeutung zu. Diese wird noch betont durch die mehrfache Bezugnahme auf Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes.

Großes Gewicht erhalten die aufgezeigten Möglichkeiten zur Kosteneinsparung und die Vorschläge zur Verbesserung der Finanzierung angesichts der großen Anzahl der in den nächsten Jahrzehnten erforderlichen Dorferneuerungen und -sanierungen. Bei den dabei durchzuführenden Maßnahmen hat sich die im Rahmen eines verbundenen Flurbereinigungs- und Dorfsanierungsverfahrens durchgeführte Zusammenarbeit zwischen Flurbereinigung und Ortsplanung als besonders geeignetes Verfahren zur Lösung der vielschichtigen Aufgaben einer umfassenden Dorferneuerung erwiesen.



### *Abkürzungen von Gesetzen*

BBauG	Bundesbaugesetz vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341)
FlurbG	Flurbereinigungsgesetz vom 14. 7. 1953 (BGBl. I S. 591)
LaPlaG	Landesplanungsgesetz für Baden-Württemberg vom 19. 12. 1962 (Ges.Bl. 1963 S. 1)
ROG	Raumordnungsgesetz vom 8. 4. 1965 (BGBl. I S. 306)
RUO	Reichsumlegungsordnung vom 16. 6. 1937 (RGBl. I S. 629)
StBauFG	Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz) vom 27. 7. 1971 (BGBl. I S. 1125)

### *Kurzbezeichnungen von Erlassen*

Bauleitplanerlaß	Erlaß des Innenministeriums Baden-Württemberg über die Aufstellung von Bauleitplänen nach dem Bundesbaugesetz (Bauleitplanerlaß) vom 11. 11. 1963 (GABl. S. 665)
Finanzierungserlaß	Erlaß des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Baden-Württemberg vom 20. 12. 1961 Nr. II 2272/3 — 8343
Wertermittlungsverordnung	Verordnung der Bundesregierung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung) vom 7. 8. 1961 (BGBl. I S. 1183)



## Literaturverzeichnis

### Abkürzungen:

AVA	=	Arbeitsgemeinschaft zur Verbesserung der Agrarstruktur in Hessen
AVN	=	Allgemeine Vermessungs-Nachrichten
BML	=	Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
DVW	=	Deutscher Verein für Vermessungswesen
ZfV	=	Zeitschrift für Vermessungswesen

- (1) Abb, W.                                   Ländliche Neuordnung und Bauleitplanung  
ZfV 1966, S. 304—312
- (2) d'Alleux, H. J.                        Beiträge zur Regionalplanung  
Bessere Verkehrserschließung in ländlichen Ge-  
bieten  
Innere Kolonisation 1968  
S. 67—68
- (3) Arbeitsgemeinschaft für            Das Bewertungsverfahren in der Flurbereinigung  
das technische Verfahren               Ausgabe 1964  
der Flurbereinigung im  
Bundesgebiet (AtVF)
- (4) Arbeitsgemeinschaft für            Strukturdaten zur Neuordnung im ländlichen  
das technische Verfahren               Raum  
der Flurbereinigung im                 (StrukDal 1969)  
Bundesgebiet (AtVF)
- (5) Arnold                                 Dorfsanierung in der Flurbereinigung  
Erfahrungen beim Verfahren Stebbach (Baden-  
Württemberg)  
AVN 1963, S. 406—410
- (6) Badische Landsiedlung              10 Jahre Badische Landsiedlung G.m.b.H. Karls-  
ruhe 1947—1956
- (7) Bloch, A.                             Die Bedeutung der Flurbereinigung für die Ver-  
wirklichung der Ziele der Landesplanung  
In: Die Entwicklung des ländlichen Raumes als  
Aufgabe der Raumordnungs- und regionalen  
Strukturpolitik  
Schriftenreihe f. Flurb., Heft 48  
Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart 1967, S. 65—75
- (8) Bohte, H. G.                         Die Verbesserung der Agrarstruktur in der Ge-  
setzgebung der Bundesrepublik Deutschland und  
ihrer Länder  
2. Auflage, Landschriften-Verlag Bonn 1965
- (9) Bonczek, W.                         Probleme der Stadterneuerung im Hinblick auf  
die kommunale Bodenpolitik  
ZfV 1962, S. 415—427
- (10) Bonczek, W.                        Bau — Boden  
Halstenberg, F.                         Bauleitplanung und Bodenpolitik  
Systematische Darstellung des Bundesbaugesetzes  
Hammonia-Verlag, Hamburg 1963

- (11) Büchel, E. Zur Problematik der Neuansiedlung, Verlagerung und Stilllegung von Industriebetrieben im ländlichen Raum  
Innere Kolonisation 1969  
S. 10—16
- (12) Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Richtlinien des BML für die Aussiedlung und Aufstockung vom 15. 4. 1958 i. d. F. vom 20. 5. 1960  
In: Bestimmungen zur Verbesserung der Agrarstruktur (Loseblatts.)  
Hrsg. von der Landwirtschaftlichen Rentenbank, 1. Auflage  
Landschriften-Verlag Berlin-Bonn  
S. A-I-1 ff.
- (13) Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Leitsätze zu baulichen Vorhaben in Altgehöften vom 18. 3. 1962  
In: Althofsanierung  
Schriften der Gesellschaft zur Förderung der inneren Kolonisation (GFK), Heft 20  
Landschriften-Verlag, Bonn 1966  
S. 118—120
- (14) Bundesvereinigung der Kommunalen Spitzenverbände Zentrale Orte  
Köln-Marienburg 1965
- (15) Burberg, P. H. Überbetriebliche Zusammenarbeit in der Landwirtschaft  
In: Entwicklungsprobleme des ländlichen Raumes  
Beiträge und Untersuchungen, Band 66  
Hrsg. von H. K. Schneider  
Verlagsgesellschaft Rudolf Müller Köln-Braunsfeld 1967, S. 69—81
- (16) Burberg, P. H. Betriebswirtschaftliche Fragen zur Aussiedlung und Althofsanierung  
Bauen auf dem Lande 1967  
S. 271—273
- (17) Burberg, P. H. Probleme der Standortwahl bei der Aussiedlung  
Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster  
2. Auflage, Münster (Westf.) 1968
- (18) Bürgermeisteramt Stebbach Dorferneuerung Stebbach  
Bericht, Stand 1. 7. 1968  
Vervielfältigtes Manuskript
- (19) van Deenen, B. Mrohs, E. Die Aussagekraft einer Gemeindetypisierung für regionale und agrarstrukturelle Entwicklungsmaßnahmen, II. Teil (b)  
In (20), S. 125—135
- (20) Der Bundesminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bericht über die Verbesserung der Agrarstruktur in der Bundesrepublik Deutschland 1965—66

- (21) Der Bundesminister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bericht über die Verbesserung der Agrarstruktur in der Bundesrepublik Deutschland 1966—67
- (22) Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung Zur Finanzierung der Stadterneuerung Selbstverlag, Köln-Mülheim 1966
- (23) Ellsiepen, H. P. Aspekte der Dorferneuerung Innere Kolonisation 1968, S. 74—77
- (24) Ernst, W. Dorferneuerung als gesellschaftspolitische Aufgabe  
In: Dorferneuerung als gesellschaftspolitische Aufgabe  
Hrsg. von W. Abel  
Schriftenreihe für ländliche Sozialfragen, Heft 40  
Verlag M. u. H. Schaper  
Hannover 1963, S. 5—29
- (25) Ernst, W. Raumordnung und Bodenpolitik ZfV 1966, S. 417—431
- (26) Fischer, A. Die Vereinödung in Oberschwaben (Vortrag am 2. Oktober 1953)  
Von der Repestelle der Flurbereinigungsverwaltung B.-W. vervielfältigtes Manuskript
- (27) Fischer, K. Aussiedlung und Bauleitplanung Bauen auf dem Lande 1967 S. 273—276
- (28) Fischer, K. Die ländliche Nahbereichsplanung Grundlagen, Methoden und Modelle Schriftenreihe f. Flurb., Heft 52 Landwirtschaftsverlag Hiltrup (Westf.) (1969)
- (29) Fix Agrarstrukturelle Rahmenplanung in Baden-Württemberg In (93), S. 90—92
- (30) Gamperl, H. Die Flurbereinigung im westlichen Europa Bayerischer Landwirtschaftsverlag, München 1955
- (31) Ganser, K. Modelluntersuchung zur Dorferneuerung Bayerischer Landwirtschaftsverlag München-Basel-Wien 1967
- (32) Gassner, E. Die Dorferneuerung und ihre Probleme In: Vorträge der 21. Hochschultagung der landw. Fakultät der Universität Bonn am 3. und 4. Okt. 1967 in Münster Landwirtschaftsverlag Hiltrup (Westf.) 1967 S. 23—60
- (33) Gassner, E. Städtebau auf dem Lande Aufgabe und Probleme Bonner Akad. Reden, Heft 34 Peter Hanstein Verlag, Bonn 1968

- (34) Geißler, H. Flurbereinigung und Baulandumlegung  
ZfV 1967, S. 328—336
- (35) Geißler, H. Undurchführbare Bebauungspläne  
Mitteilungsblatt DVW Hessen  
Heft 2 1968, S. 17—21
- (36) Gesellschaft zur Aussiedlungen, bauliche Maßnahmen in Altge-  
Förderung der inneren Kolonisation höften und Aufstockungen  
In: Bericht über die Verbesserung der Agrar-  
struktur in der Bundesrepublik Deutschland  
1967—68  
S. 81—136
- (37) Gockel Erkenntnisse und Folgerungen aus der bisherigen  
Stadt- und Dorferneuerung in Nordrhein-West-  
falen  
In: Stadt- und Dorferneuerung in der Praxis  
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert  
Wingen  
Essen 1967, S. 9—35
- (38) Grabe, H. Ausgangspunkte der städtebaulichen Sanierung  
— Sanierungskataster  
Innere Kolonisation 1968, S. 82—85
- (39) Gutbier, R. Die Flächennutzungsplanung und der Verstäd-  
terungsprozeß im ländlichen Raum  
In: Raumordnung und Bauleitplanung im länd-  
lichen Raum  
Schriften des Instituts für Städtebau und Raum-  
ordnung Stuttgart, Band 1  
W. Kohlhammer Verlag, Stuttgart 1967  
S. 73—92
- (40) Hagen, H. Rechtliche Handhaben der Raumplanung  
(Vortrag am 23. 6. 1966)  
Vom Lehrstuhl für Städtebau und Landespla-  
nung der TH Karlsruhe  
vervielfältigtes Manuskript
- (41) Hahn, T. Bewertungsgrundsätze und Schätzungsmethoden  
in der Flurbereinigung und deren Folgemaßnah-  
men  
Schriftenreihe f. Flurb., Heft 25  
Eugen Ulmer Verlag, Stuttgart 1960
- (42) Halstenberg, F. Zur Gesetzgebung und Finanzierung der Stadt-  
und Dorferneuerung  
In: Stadt- und Gemeindeerneuerung  
Schriften des Instituts für Städtebau und Raum-  
ordnung Stuttgart, Band 2  
W. Kohlhammer Verlag, Stuttgart 1967  
S. 44—50
- (43) Hastenpflug, J. Strukturelle Anpassung der Landwirtschaft  
Innere Kolonisation 1969, S. 3—8
- (44) Heidtmann, W. Finanzbedarf und Finanzierung der Dorfer-  
neuerung  
Bauen auf dem Lande 1967  
S. 277—279

- (45) Heinkele, P. Die Änderung des württ. Feldbereinigungsgesetzes  
ZfV 1933, S. 515—527
- (46) Herrmann, P. Stebbach, ein Beispiel einer Dorfsanierung  
In: Stadt- und Gemeindeerneuerung  
Schriften des Instituts für Städtebau und Raumordnung Stuttgart, Band 2  
W. Kohlhammer Verlag, Stuttgart 1967  
S. 73—83
- (47) Herzner, E. Die städtebauliche Ordnung in Stadt und Land  
Hrsg. von der Niedersächsischen Landeszentrale für Politische Bildung, Hannover 1965
- (48) Heuer, J. Aufgaben und Grenzen der Stadt- und Dorferneuerung  
In: Die Finanzierung der Stadt- und Dorferneuerung  
Vorträge und Aufsätze, Heft 15  
Hrsg. von H. K. Schneider  
Verlagsgesellschaft Rudolf Müller  
Köln-Braunsfeld 1965, S. 7—9
- (49) Hübler, K. H. Der Wandel in der Agrarstruktur und dessen Bedeutung für die Raumordnung  
Informationsbriefe für Raumordnung und Städtebau, R. 6.3.1  
Hrsg. vom Bundesminister für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung  
Verlag W. Kohlhammer, Mainz 1965
- (50) Huttenlocher, F. Baden-Württemberg  
Kleine geographische Landeskunde  
Schriftenreihe der Kommission für geschichtliche Landeskunde in Baden-Württemberg  
Verlag G. Braun, Karlsruhe 1962
- (51) Innenministerium Baden-Württemberg Entwurf des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg mit Begründung  
Stand: 5. Dezember 1967  
Malsch u. Vogel Verlagsanstalt  
Karlsruhe
- (52) Innenministerium Baden-Württemberg Entwurf einer Denkschrift des Innenministeriums über Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche in Baden-Württemberg  
Stand: 2. April 1968
- (53) Institut für ländliche Strukturforchung an der Johann Wolfgang Goethe-Universität Frankfurt/M. Aussiedlungen, Betriebsvergrößerungen, bauliche Maßnahmen in Altgehöften  
In (20), S. 32—82
- (54) Institut für ländliche Strukturforchung an der Johann Wolfgang Goethe-Universität Frankfurt/M. Aussiedlungen, Betriebsvergrößerungen, bauliche Maßnahmen in Altgehöften  
In (21), S. 43—97

- (55) Isbary, G. Konsequenzen der agrarstrukturellen Wandlung in der Raumplanung  
In: Zum Umbruch im ländlichen Raum  
AVA Sonderheft Nr. 9  
Wiesbaden 1962, S. 1—18
- (56) Isbary, G. Wer realisiert die Planung im ländlichen Raum?  
In: Zur Landentwicklung  
AVA Sonderheft Nr. 13  
Wiesbaden 1964, S. 5—25
- (57) Isbary, G. Möglichkeiten der Neuordnung im ländlichen Raum  
Vortrag als Manuskript gedruckt  
Hrsg. vom Institut für Städtebau, Berlin 1965
- (58) Isbary, G. Zentrale Orte und Versorgungsbereiche  
— zur Quantifizierung der Zentralen Orte —  
Mitteilungen aus dem Institut für Raumforschung, Heft 56  
Bad Godesberg 1965
- (59) Isbary, G. Zentrale Orte und Versorgungsbereiche  
In: Raumordnung und Bauleitplanung im ländlichen Raum  
Schriften des Instituts für Städtebau und Raumordnung Stuttgart, Band 1  
W. Kohlhammer Verlag  
Stuttgart 1967, S. 19—36
- (60) Kaiser, F. Der Wandel in der technisch-planerischen Bearbeitung von Flurbereinigungsverfahren nach 1945  
ZfV 1967, S. 321—325
- (61) Kann, F. Grundsätze für die Bereinigung des deutschen Dorfes  
Raumforschung und Raumordnung 1942  
S. 386—394
- (62) Lang, E. Aktuelle Probleme der Schätzung, Wegenetzgestaltung und Neueinteilung im Flurbereinigungsverfahren  
Diss. Bonn, 1958
- (63) Langer, H. Die Finanzierung der Raumordnung in Westfalen — Probleme und praktische Erfahrungen  
In: Die Finanzierung der Stadt- und Dorferneuerung  
Vorträge und Aufsätze, Heft 15  
Hrsg. von H. K. Schneider  
Verlagsgesellschaft Rudolf Müller  
Köln-Braunsfeld 1965, S. 23—31
- (64) Lillotte, F. J. Die Bedeutung der Flurbereinigung für die Ordnung des ländlichen Raumes  
Innere Kolonisation 1968  
S. 196—198
- (65) von Malchus, V. Agrarstrukturelle Rahmenplanung in Baden-Württemberg  
Manuskript. Hrsg. von der Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie  
Bonn 1968

- (66) Meimberg, P. Beziehung des Bauerngehöftes zu seiner Flur  
In: Dorfplanung und Bauernhof  
Hrsg. von H. J. Enstipp u. P. Peters  
Verlag Georg D. W. Callwey  
München 1959
- (67) Meissner, W. Vergleichswerte für die Bewertung bebauter  
Grundstücke  
AVN 1964, S. 118—124
- (68) Meyer, K. Ordnung im ländlichen Raum  
Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart 1964
- (69) Mikus, W. Die Auswirkungen der Agrarplanung nach 1945  
auf die Agrar- und Siedlungsstruktur des Rau-  
mes Westfalen, dargestellt an Beispielen durch-  
geführter Flurbereinigungsverfahren  
Schriftenreihe f. Flurb., Heft 47  
Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart 1968
- (70) Ministerium für Ernährung, Landwirt-  
schaft, Weinbau und Forsten  
Baden-Württemberg Die Landwirtschaft in Baden-Württemberg  
Orientierungsprogramm  
Stuttgart 1966
- (71) Ministerium für Ernährung, Landwirt-  
schaft, Weinbau und Forsten  
Baden-Württemberg Landwirtschaft und Dorferneuerung  
Stuttgart 1969
- (72) Müller, G. Die Effizienz von Förderungsmaßnahmen im  
Bereich der Strukturverbesserung  
In: Vorträge der 21. Hochschultagung der  
landw. Fakultät der Universität Bonn am 3.  
und 4. Okt. 1967 in Münster  
Landwirtschaftsverlag  
Hiltrup bei Münster (Westf.) 1967  
S. 61—78
- (73) Müller, H. Meinungsbildung bei ortsplannerischen Entschei-  
dungen  
Mitteilungsblatt Bund der Öffentlich bestellten  
Vermessungsingenieure 1968  
S. 5—14
- (74) Müller Scheunemann  
Baumann Beispieldorferneuerung Merchingen, Kreis Bu-  
chen  
Hrsg. vom Ministerium für Ernährung, Land-  
wirtschaft, Weinbau und Forsten  
Baden-Württemberg, 1966
- (75) Mülln, G. Aussiedlung und Flurbereinigung aus der Sicht  
der Flurbereinigungsbehörde  
Bauen auf dem Lande 1967  
S. 268—271
- (76) Naegeli, W. Die Wertberechnung des Baulandes überbauter  
und unüberbauter Grundstücke  
2. Auflage  
Polygraphischer Verlag, Zürich 1965

- (77) Naurath, B. Die Aussiedlung im Flurbereinungsverfahren  
Schriftenreihe f. Flurb., Heft 19  
Eugen Ulmer Verlag, Stuttgart 1958
- (78) Naurath, B. Bauleitplanung und Flurbereinigung  
ZfV 1966, S. 395—402
- (79) Naurath, B. Das Flurbereinigungsverfahren in den Ländern  
Rauhut, W. der Bundesrepublik Deutschland nach dem  
Standes des Jahres 1952  
Hrsg. vom BML, Bonn 1954
- (80) o. V. Grüne Charta von der Mainau  
In: Stadtlandschaft — Flurlandschaft  
AVA Heft 16, Wiesbaden 1964  
S. 65—67
- (81) Oppermann, E. Weitere Untersuchungen über wirtschaftliche  
Auswirkungen von Maßnahmen zur Verbesse-  
rung der Agrarstruktur im Rahmen der Flur-  
bereinigung  
Schriftenreihe f. Flurb., Heft 29  
Eugen Ulmer Verlag, Stuttgart 1960
- (82) Osthoff, F. Die älteren Flurbereinigungen im Rheinland  
und die Notwendigkeit von Zweitbereinigungen  
Schriftenreihe f. Flurb., Heft 11  
Kleins Druck- und Verlagsanstalt  
Lengerich (Westf.) 1956
- (83) Osthoff, F. Flurbereinigung und Dorferneuerung  
Schriftenreihe f. Flurb., Heft 42  
Landwirtschaftsverlag Hiltrup (Westf.) 1967
- (84) Panther, A. Agrarstruktur und Flurbereinigung im ehemali-  
gen Lande Baden  
AVN 1963, S. 385—392
- (85) Pfaff, G. Dorferneuerung Stebbach  
Vervielfältigtes Manuskript  
Sinsheim (o. J.)
- (86) Priebe, H. Wirtschaftliche Auswirkungen von Maßnahmen  
zur Verbesserung der Agrarstruktur im Rahmen  
der Flurbereinigung  
Schriftenreihe f. Flurb., Heft 15  
Eugen Ulmer Verlag, Stuttgart 1957
- (87) Richard, H. Zur Bestandsaufnahme in Sanierungsgebieten  
Buttkereit, H. Innere Kolonisation 1968, S. 88—92
- (88) Röckel Zusammenwirken von Flurbereinigung und Bau-  
leitplanung  
In: Arbeitstagung des höheren vermessungs-  
technischen Dienstes in Herrenalb November  
1968  
Hrsg. vom Landesamt für Flurbereinigung und  
Siedlung Baden-Württemberg  
S. 19—30
- (89) Ross, F. W. Leitfaden für die Ermittlung des Bauwertes von  
Brachmann, R. Gebäuden und des Verkehrswertes von Grund-  
stücken  
20. Auflage  
Theodor Oppermann Verlag  
Hannover-Kirchrode 1968

- (90) Rössler, R. Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten  
Hermann Luchterhand Verlag  
Neuwied am Rhein 1960
- (91) Rössler, R. Grundsätze zur Ermittlung von Grundstückswerten  
Hermann Luchterhand Verlag  
Neuwied am Rhein 1961
- (92) Schäfer, K. Ist das ländliche Bauen noch zu retten?  
Bauen auf dem Lande 1967  
S. 242—246
- (93) Schicke, H./Batz, E. Koordinierung der Flurbereinigung mit anderen  
Planungen zur Neuordnung des ländlichen Raumes  
Schriftenreihe f. Flurb., Heft 43  
Landschriften-Verlag, Berlin-Bonn 1967
- (94) Schlegtehdal, G. Zum Begriff des Verkehrswertes  
In: Gerardy, T., Schlegtehdal, G., Tiemann, M.  
Zur Ermittlung von Grundstückswerten 1965  
Sammlung Wichmann, Schriftenreihe  
Neue Folge Heft 4  
Herbert Wichmann Verlag  
Karlsruhe 1966
- (95) Schlegtehdal, G. Zur Ermittlung von Grundstückswerten  
Elstner, R. Sammlung Wichmann, Schriftenreihe  
Tiemann, M. Neue Folge Heft 2  
Herbert Wichmann Verlag  
Karlsruhe 1963
- (96) Schneider, H. K. Raumordnung und regionale Strukturpolitik im  
ländlichen Siedlungsraum  
In: Entwicklungsprobleme des ländlichen Raumes  
Beiträge und Untersuchungen, Band 66  
Verlagsgesellschaft Rudolf Müller  
Köln-Braunsfeld 1967, S. 16—29
- (97) Schreyer Straßenbau und Flurbereinigung  
Mitteilungsblatt Bund der Öffentlich bestellten  
Vermessungsingenieure 1968  
S. 239—249
- (98) Schuler, E. Untersuchungen über verbundene Flurberei-  
gungs- und Aussiedlungsverfahren in Baden-  
Württemberg  
(Betriebswirtschaftliche Auswirkungen)  
Schriftenreihe f. Flurb., Heft 17  
Kleins Druck- und Verlagsanstalt  
Lengerich (Westf.) 1957
- (99) Schweinfurth, E. Die Feldbereinigung in Baden  
In: Hundert Jahre Badische Katastervermessung  
Mitteilungen des DVV Landesverein Baden  
Sonderheft 1953, S. 54—62

- (100) Sozialbau Kempten      Zwischenbericht über die Altstadtsanierung in Kempten (Allgäu) nach dem Stand vom 1. 1. 1968  
Selbstverlag 1968
- (101) Spitzer, H.              Die landwirtschaftliche Betriebsplanung unter dem Einfluß räumlicher Bedingungen  
Raumforschung und Raumordnung 1966  
S. 9—24
- (102) Stahl, F.                Die Dorferneuerung hat begonnen  
Innere Kolonisation 1965, S. 31—35
- (103) Stahnke, S.              Umlegung  
In: Bodenwirtschaft und Bodenordnung im Städtebau (Neue Folge)  
Hrsg. von W. Bonczek  
ZfV Sonderheft Nr. 11 (1962)  
S. 40—46
- (104) Stammer, J.             Die Entwicklung der Feldbereinigung in Baden  
Veröffentlichung des DVW Landesverein Baden Nr. 2  
Karlsruhe 1930
- (105) Stemmler                Sanierung und Bodenordnung  
Vortrag als Manuskript gedruckt  
Hrsg. vom Institut für Städtebau  
Berlin 1967
- (106) Steuer, R.                Flurbereinigungsgesetz  
Kommentar, 2. Auflage  
C. H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung  
München und Berlin 1967
- (107) Steuer, R./Enstipp      Die Aussiedlung in der Flurbereinigung und die bauliche Gestaltung der Aussiedlungshöfe  
Sonderheft des BML, Bonn 1957
- (108) Tröscher, T.            Wege zur Dorferneuerung  
In: Zur Landentwicklung  
AVA Sonderheft Nr. 13  
Wiesbaden 1964, S. 26—46
- (109) Wieser, K.              Probleme der ländlichen Bodenordnung im südwestdeutschen Raum und der Flurbereinigungsingenieur  
In: Aufgaben der Flurbereinigung bei der Neuordnung des ländlichen Raumes  
Schriftenreihe f. Flurb., Heft 38  
Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart 1964  
S. 7—17
- (110) Wieser                  Die Bedeutung der Zweckverfahren im Rahmen der Flurbereinigungstätigkeit in Baden-Württemberg  
Vervielfältigtes Manuskript, 1965

- (111) Vietor, A. Die Sanierung als Aufgabe der Wohnungswirtschaft — Möglichkeiten der Finanzierung  
In: Die Finanzierung der Stadt- und Dorferneuerung  
Vorträge und Aufsätze, Heft 15  
Hrsg. von H. K. Schneider  
Verlagsgesellschaft Rudolf Müller  
Köln-Braunsfeld 1965, S. 11—22
- (112) Wagener, F. Verwaltungsstruktur und Raumordnung  
Informationsbriefe für Raumordnung  
R 2.2.3  
Hrsg. vom Bundesminister des Innern  
Verlag W. Kohlhammer, Stuttgart 1969
- (113) Weiß, A. Technisch-wirtschaftliche Untersuchungen über die Flurbereinigung in Bayern  
Diss. TH München, 1913
- (114) Wilsing, H. Baulandumlegung und Flurbereinigung  
AVN 1967, S. 384
- (115) Zillenbilller, E. Agrarstrukturelle Probleme der Dorfsanierung  
In: Stadt- und Gemeindeerneuerung  
Schriften des Instituts für Städtebau und Raumordnung Stuttgart, Band 2  
W. Kohlhammer Verlag, Stuttgart 1967  
S. 29—38

### *Kartenverzeichnis*

- Karte 1: Städtebauliche Situation vor der Erneuerung (1959)
- Karte 2: Sanierungsplan (1963)
- Karte 3: Bebauungsentwurf (1967)
- Karte 4: Bebauungsplan — Entwurf 1969  
Bebauungsvorschlag Ausbaustufe 1
- Karte 5: In der Flurbereinigung ausgeführte Maßnahmen
- Karte 6: Wirtschaftsflächen der Aussiedlungsbetriebe  
Stand 1969

### *Anlagen*

- Anlage 1: Punktwertung der Grundstücke mit Gebäulichkeiten
- Anlage 2: Befragungsbogen für die Eigentümer der Gebäudegrundstücke

Punktwertung der Grundstücke mit Gebäulichkeiten  
Dorfsanierung Stebbach

Spalte	Bezeichnung	Wertung	
51	Überbauung des Grundst. in %	100 %	4 Pkt.
		75 %	3 Pkt.
		50 %	2 Pkt.
		25 %	1 Pkt.
52	Einfügung in den Gesamtbebauungsplan <sup>1</sup> (öffentl. Bereich)	$\frac{3}{4}$	1 Pkt.
		$\frac{1}{2}$	2 Pkt.
		$\frac{1}{4}$	3 Pkt.
		$\frac{1}{4}$	4 Pkt.
54	Zustand der Gebäude	gut	1 Pkt.
		brauchbar	2 Pkt.
		schlecht	3 Pkt.
		baufällig	4 Pkt.
55	Alter der Wohngebäude	200 Jhr.	4 Pkt.
		150 Jhr.	3 Pkt.
		100 Jhr.	2 Pkt.
		50 Jhr.	1 Pkt.
56	Alter der Nebengebäude	200 Jhr.	4 Pkt.
		150 Jhr.	3 Pkt.
		100 Jhr.	2 Pkt.
		50 Jhr.	1 Pkt.
57	Wohnfläche pro Kopf der Familie	25 qm	1 Pkt.
		20 qm	2 Pkt.
		15 qm	3 Pkt.
		10 qm	4 Pkt.
58	Raumhöhe der Wohnung	2,50 m	1 Pkt.
		2,30 m	2 Pkt.
		2,20 m	3 Pkt.
		2,10 m	4 Pkt.
59	Wohnungsabschluß nicht vorhanden	je Wohnung	1 Pkt.
60	Küche: Wasser und Abwasser nicht vorhanden	je Wohnung	1 Pkt.
61	Schlafzimmer (Eltern) Kinderzimmer	unter 18 qm	1 Pkt.
		unter 14. qm	1 Pkt.

Spalte	Bezeichnung	Wertung
62	Wohnzimmer Wohnzimmer nicht vorhanden	unter 18 qm 1 Pkt. 2 Pkt.
63	Sonstiges und fehlende Nebenräume	Speisekammer Keller Speicher je 1 Pkt.
64	Für fehlendes Bad pro Wohnung	je 2 Pkt.
65	WC innerhalb der Wohnung je Familie fehlend	je 4 Pkt.
66	Trockenabort innerhalb Trockenabort außerhalb	2 Pkt. 3 Pkt.

Dorferneuerung Stebbach

Stebbach, den 19. Oktober 1960

Name: N. N.                      Hauptstr. 108                      ON ...

**I. Bestand und Rechtsverhältnisse:**

Lgb. Nr. 104	All. Eig.	Wohnhaus Nr. 51
113 ant.	All. Eig.	Wohnhaus Nr. 108

**II. In der Neuordnung vorgesehen:**

Lgb. Nr. 104 Abbruch, zur Erweiterung des Rathausplatzes  
Lgb. Nr. 113 Stockwerkseigentum mit N.N. müßte aufgehoben  
werden

**III. Zuteilung vorgesehen:**

—

**IV. Mit Planung einverstanden:**

ja

**V. Bietet im Ortsbereich an Grundstücken an:**

Lgb. Nr. 124 und 349

**VI. Ist bereit, an TG\* abzugeben:**

ja, wenn neu gebaut

**VII. Wünsche:**

N.N. beabsichtigt, auf den Grundstücken Lgb. Nr. 701 und 702 ein  
Wohnhaus mit größerem Nebengebäude zu erstellen  
Er wünscht hierzu eine Bauplatzterweiterung nach Norden

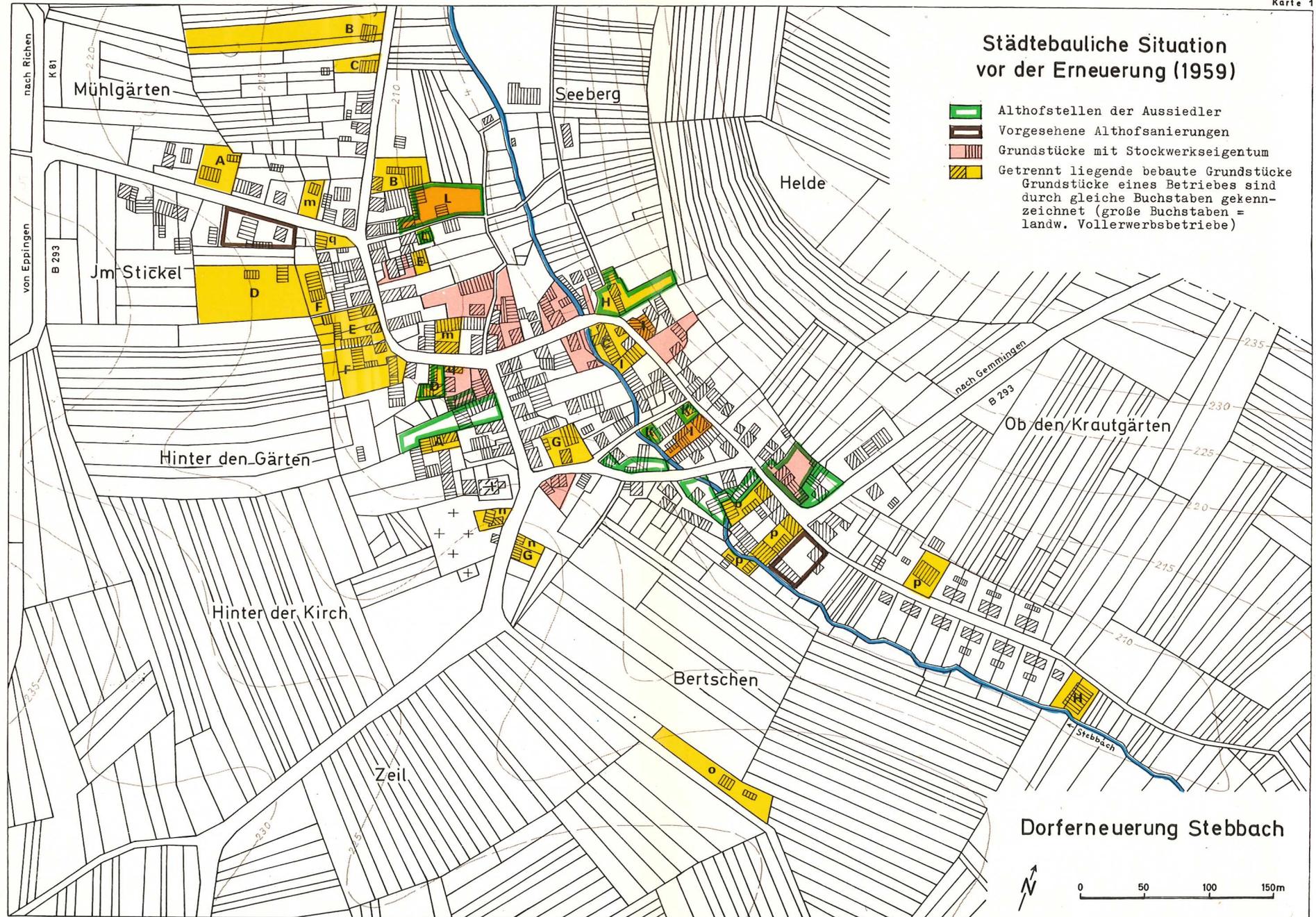
---

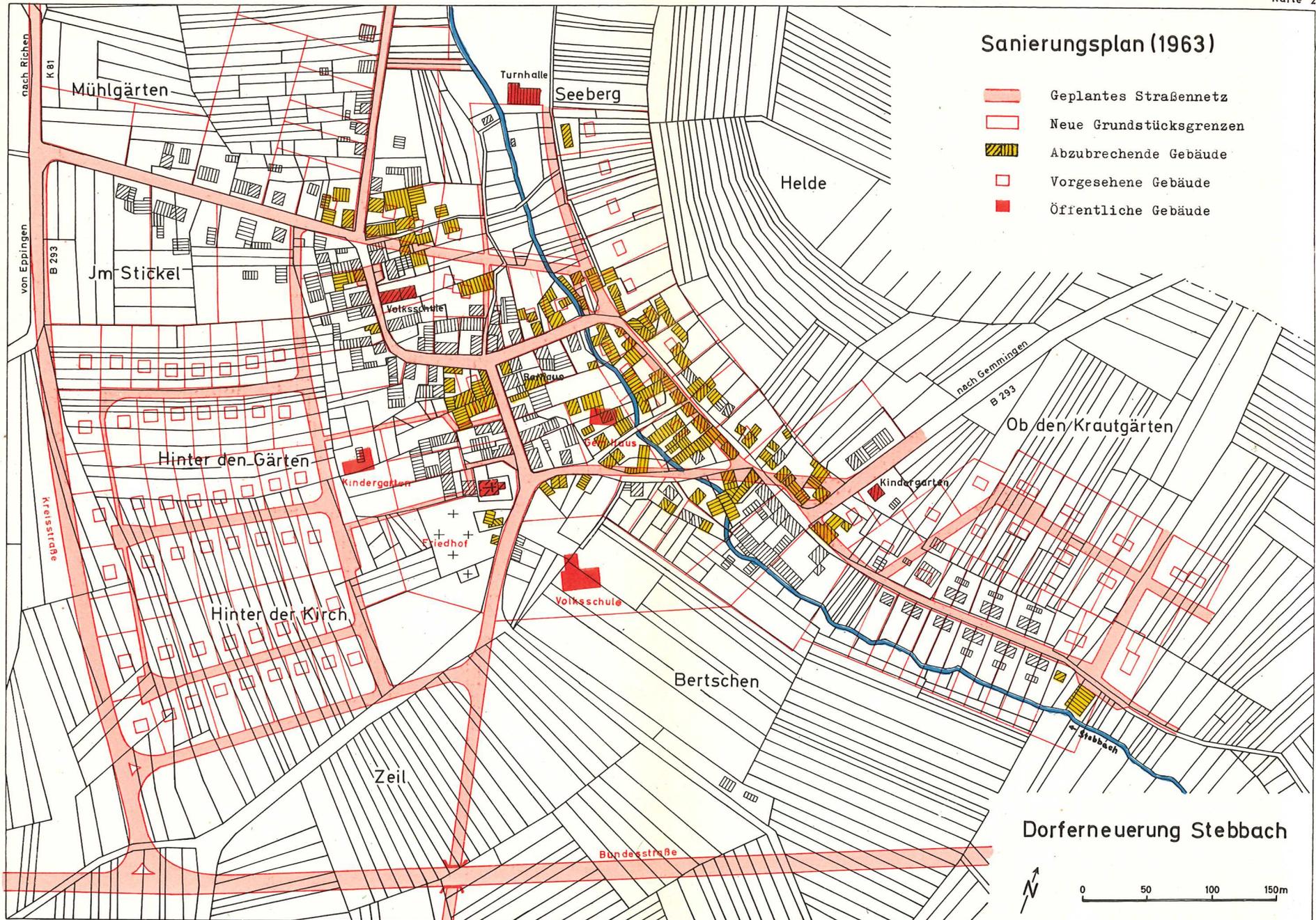
\* TG = Teilnehmergeinschaft



### Städtebauliche Situation vor der Erneuerung (1959)

-  Althofstellen der Aussiedler
-  Vorgesehene Althofsanierungen
-  Grundstücke mit Stockwerkseigentum
-  Getrennt liegende bebaute Grundstücke  
Grundstücke eines Betriebes sind durch gleiche Buchstaben gekennzeichnet (große Buchstaben = landw. Vollerwerbsbetriebe)





nach Riehen  
K 81

von Eppingen  
B 293

eguttsstl  
kreissdbrh

nach Gemmingen  
B 293

Bundesstraße

Mühlgärten

Turnhalle

Seeberg

Helde

Jm Stäckel

Hinter den Gärten

Hinter der Kirch

Zeil

Bertschen

Ob den/Krautgärten

Stebbach

Volksschule

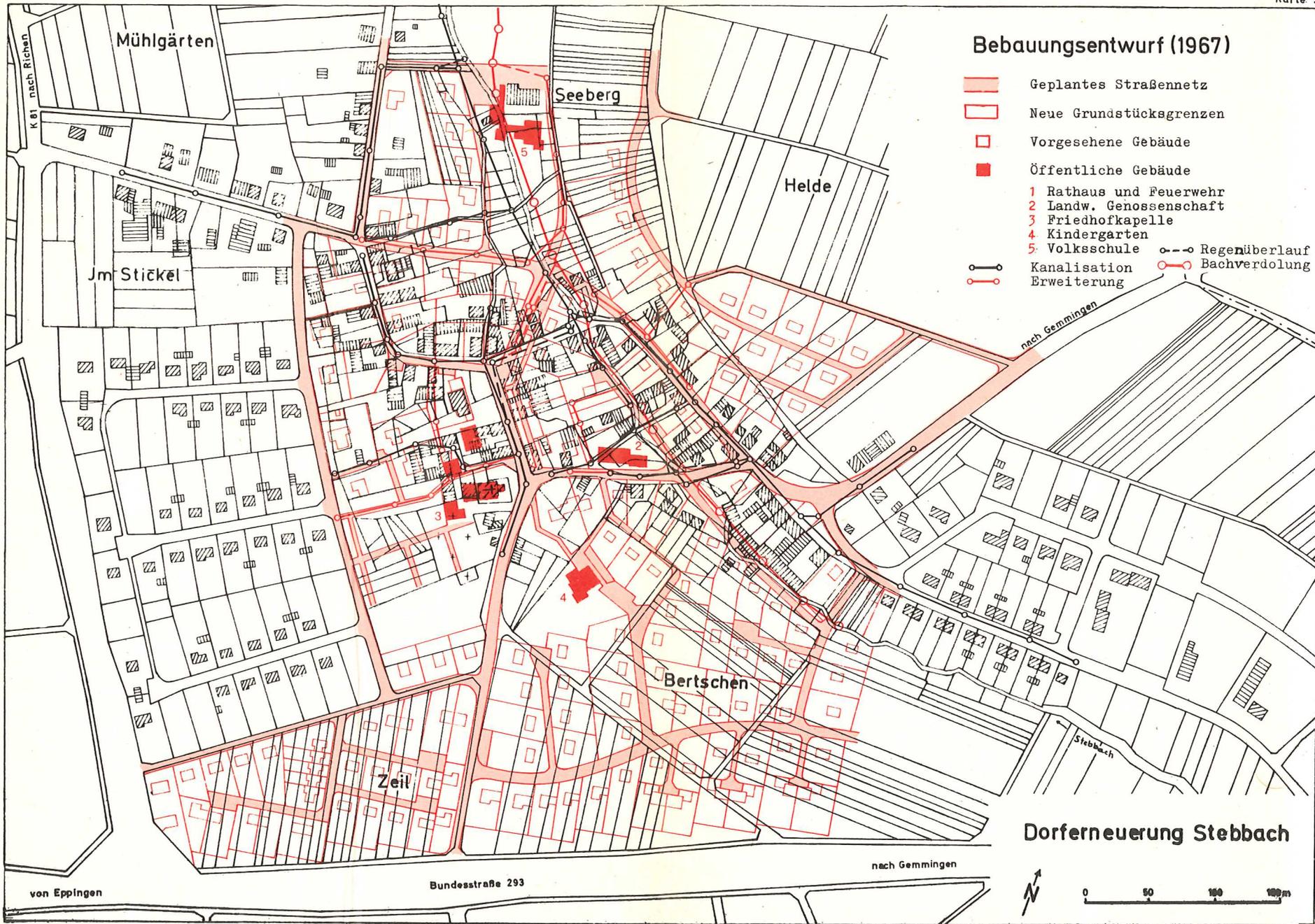
Kindergärten

Friedhof

Volksschule

Kindergärten

Dorferneuerung Stebbach



### Bebauungsentwurf (1967)

- Geplantes Straßennetz
- Neue Grundstücksgrenzen
- Vorgesehene Gebäude
- Öffentliche Gebäude
- 1 Rathaus und Feuerwehr
- 2 Landw. Genossenschaft
- 3 Friedhofkapelle
- 4 Kindergarten
- 5 Volksschule
- Regenüberlauf
- Kanalisation
- Bachverdolung
- Erweiterung

### Dorferneuerung Stebbach



von Eppingen

Bundesstraße 293

nach Gemmingen

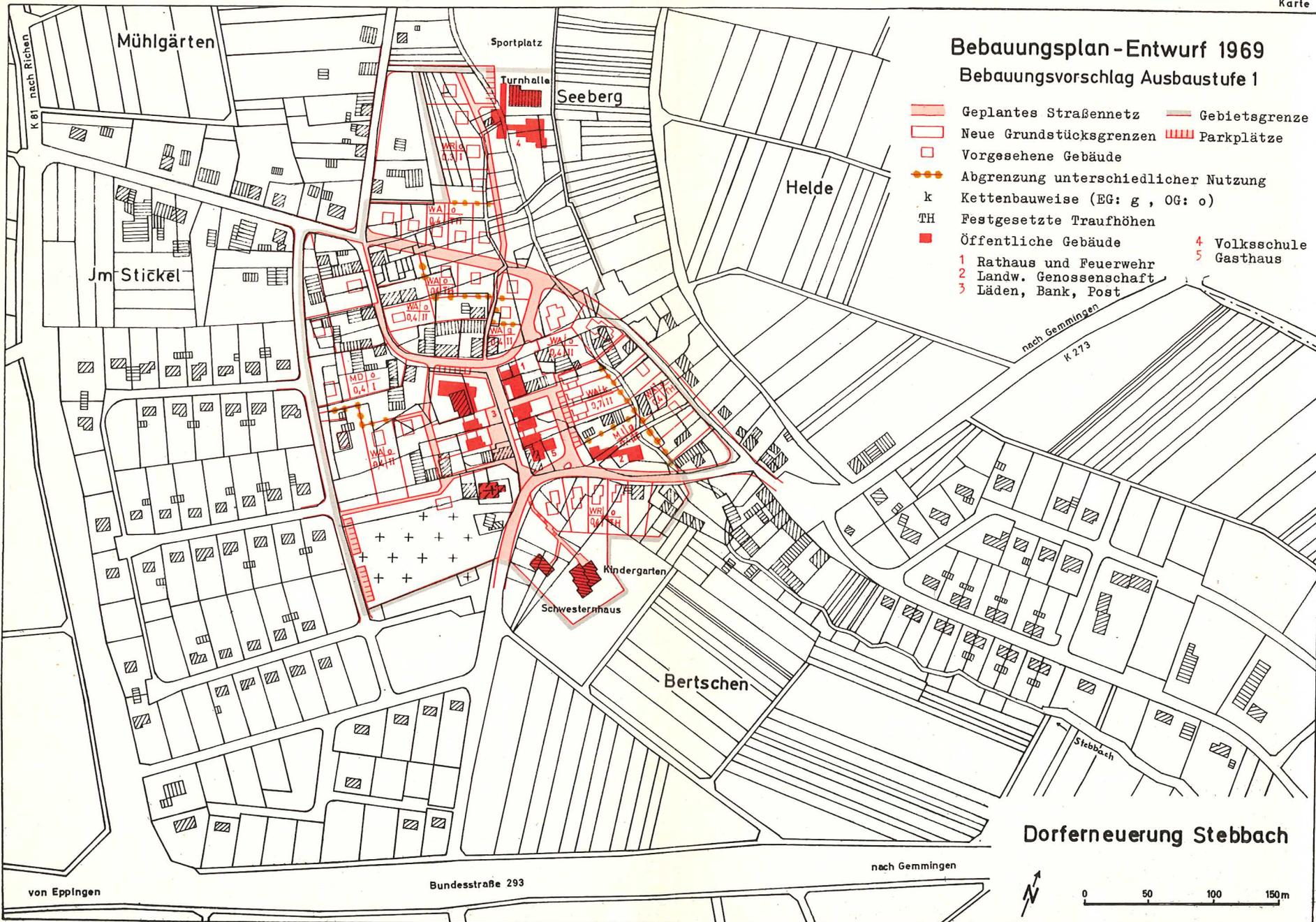
nach Gemmingen

Stebbach

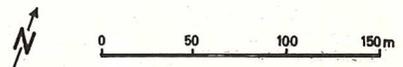
# Bebauungsplan-Entwurf 1969

## Bebauungsvorschlag Ausbaustufe 1

- Geplantes Straßennetz
- Neue Grundstücksgrenzen
- Vorgesehene Gebäude
- Gebietsgrenze
- Parkplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- k Kettenbauweise (EG: g , OG: o)
- TH Festgesetzte Traufhöhen
- Öffentliche Gebäude
- 4 Volksschule
- 1 Rathaus und Feuerwehr
- 2 Landw. Genossenschaft
- 3 Läden, Bank, Post
- 5 Gasthaus



### Dorferneuerung Stebbach



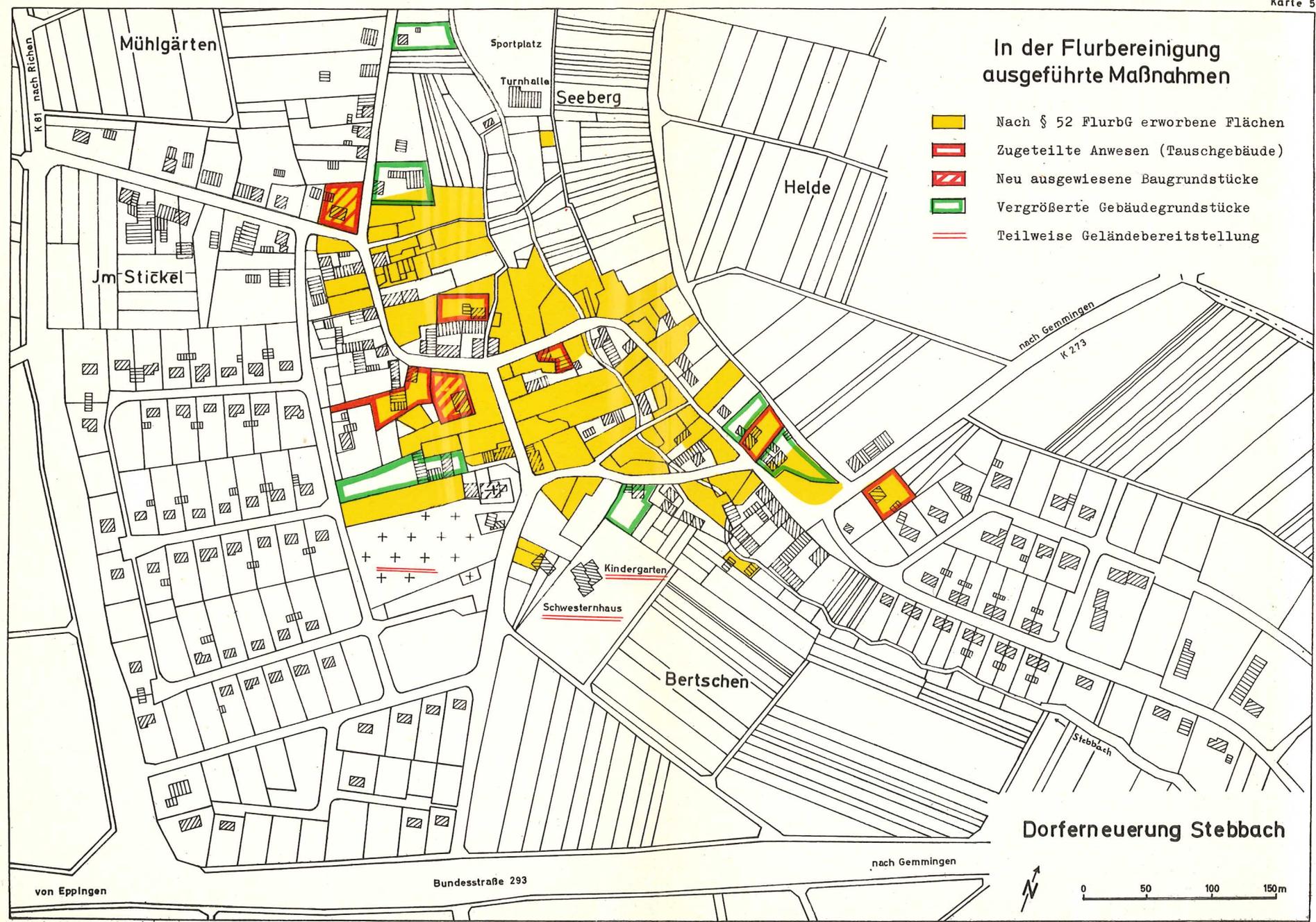
von Eppingen

Bundesstraße 293

nach Gemmingen

### In der Flurbereinigung ausgeführte Maßnahmen

-  Nach § 52 FlurbG erworbene Flächen
-  Zugeteilte Anwesen (Tauschgebäude)
-  Neu ausgewiesene Baugrundstücke
-  Vergrößerte Gebäudegrundstücke
-  Teilweise Geländebereitstellung



### Dorferneuerung Stebbach

# Flurbereinigung Stebbach

## Wirtschaftsflächen der Aussiedlungsbetriebe

Stand 1969

- Eigentumsflächen
- Pachtflächen
- Besitzstücke 1965
- Eigentumsflächen Hofgut
- Aussiedlungsgehöfte
- Gemeindegrenze
- Gebietsgrenze
- Eisenbahnen
- Bundes- und Kreisstraßen
- Befestigte Feldwege
- Sonstige Feldwege
- Wasserläufe

