

(Ausgegeben am 4. Dezember 1948.)

Nr. 1255

Regierungsvorlage.

Hannover, den 30. November 1948.

Entwurf.

Gesetz

zur Durchführung der Ortsplanung und des Aufbaues in den Gemeinden (Aufbaugesetz).

Abschnitt I

Allgemeine Vorschriften.

§ 1

Begriff des Aufbaus.

Aufbau im Sinne dieses Gesetzes ist der Wiederaufbau zerstörter Gemeinden und die Umgestaltung, die Erweiterung und der Neuaufbau von Gemeinden oder Gemeindeteilen.

§ 2

Pflichten der Gemeinden.

(1) Die Gemeinde ist im Rahmen ihrer Selbstverwaltung verpflichtet, den Aufbau zu planen, vorzubereiten und zu fördern. Das Staatsministerium kann in Einzelfällen auf Antrag des Kreises Ausnahmen hiervon zulassen.

(2) Die Planungen der Gemeinden und Kreise sind aufeinander abzustimmen. Sie müssen sich der übergeordneten Planung (Landesplanung) einordnen.

(3) Wenn die Erfüllung der Aufgaben durch kreisangehörige Gemeinden nicht gewährleistet erscheint, kann der Landkreis diese Aufgaben ganz oder teilweise an sich ziehen. Auf Weisung der Aufsichtsbehörde oder auf Antrag der Gemeinden muß er sie übernehmen.

(4) Die für die Planung notwendigen Mittel haben die Gemeinden und Kreise in ihren Haushalten bereitzustellen. Soweit die Landesplanung es erfordert, hat das Land sich im Rahmen seiner verfügbaren Mittel zu beteiligen.

Abschnitt II

Planung des Aufbaus.

1. Gesamtplanung.

§ 3

Erklärung zum Aufbaugebiet.

(1) Die Gemeinde hat das Gemeindegebiet oder Teile davon zum Aufbaugebiet zu erklären, wenn dies zur Vorbereitung des Aufbaus und zur Sicherung seiner Planung geboten ist oder wenn die Erfordernisse der Landesplanung dies notwendig machen.

(2) Die Erklärung zum Aufbaugebiet bedarf der Zustimmung der obersten Aufsichtsbehörde. Sie wird mit der Veröffentlichung im Amtsblatt für Niedersachsen wirksam und ist in der Gemeinde in ortsüblicher Weise bekanntzumachen.

(3) Wenn die Gemeinde einen Antrag auf Zustimmung zur Erklärung zum Aufbaugebiet gestellt hat, kann sie die Entscheidung über Anträge auf Genehmigung von Bauvorhaben im Aufbaugebiet zurückstellen, solange der Minister für Arbeit, Aufbau und Gesundheit über die Erteilung der Zustimmung noch nicht befunden hat.

§ 4

Wirkung der Erklärung zum Aufbaugebiet.

Die Erklärung zum Aufbaugebiet bewirkt:

1. Die Vorschriften in den §§ 4 bis 12 des Gesetzes über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten vom 22. September 1933 in der Fassung vom 27. September 1938 (Reichsgesetzbl. I S. 1933 Seite 659, 1938 Seite 1246) gelten im Aufbaugebiet, auch soweit dieses nicht zum Wohnsiedlungsgebiet er-

klärt ist. Die Genehmigung nach dem Wohnsiedlungsgesetz ist gemäß § 6 des Wohnsiedlungsgesetzes auch dann zu versagen, wenn anzunehmen ist, daß der Aufbau durch das Rechtsgeschäft erschwert oder unmöglich gemacht würde.

2. Der Gemeinde steht an den Grundstücken im Aufbaugebiet ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu. Es hat, unbeschadet der Vorschriften im § 4 ff. des Reichssiedlungsgesetzes und im § 11 des Reichsheimstättengesetzes, den Vorrang vor allen anderen Vorkaufsrechten und bedarf zu seiner Erhaltung gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht der Eintragung in das Grundbuch. Auf das Vorkaufsrecht finden die Vorschriften in den §§ 504 bis 508, 510 und 511 BGB. entsprechende Anwendung. Die Gemeinde kann auch einen Dritten bezeichnen, an den das Grundstück aufzulassen ist, wenn das öffentliche Wohl es erfordert.

3. Die Gemeinde kann über das Aufbaugebiet oder Teile davon eine Bausperre im Sinne der Verordnung über die Zulässigkeit befristeter Bausperren vom 29. Oktober 1936 (Reichsgesetzbl. I S. 933) bis zu drei Jahren verhängen. Die Anordnung bedarf in Stadtkreisen keiner Genehmigung, in kreisangehörigen Gemeinden der Genehmigung des Landkreises. Die Bausperre kann nach ihrem Ablauf mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde um einen Zeitraum bis zu zwei Jahren verlängert werden.

4. Beauftragte der Gemeinde sind befugt, Grundstücke im Aufbaugebiet zu betreten, sie zu vermessen und auf ihnen die Vorarbeiten auszuführen, die für die Planung des Aufbaus erforderlich sind.

§ 5

Aufstellung des Flächennutzungsplanes.

(1) Die Gemeinde hat, auch wenn sie nur einen Teil ihres Gebietes zum Aufbaugebiet erklärt, unverzüglich einen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen.

(2) Die höhere Verwaltungsbehörde kann zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes eine angemessene Frist bestimmen. Sie kann auch anordnen, daß der Flächennutzungsplan für kreisangehörige Gemeinden, abweichend von der Vorschrift im § 2 Abs. 3 durch eine andere von ihr bestimmte Stelle aufgestellt wird.

(3) Ist für eine Mehrzahl der Gemeinden die Aufstellung eines gemeinschaftlichen Flächennutzungsplanes zweckmäßig, so können diese Gemeinden sich zu einem Planungsverband zusammenschließen oder von der höheren Verwaltungsbehörde zu einem Zweckverband nach den Vorschriften des Zweckverbandsgesetzes vom 7. Juni 1939 (Reichsgesetzbl. I S. 979) zusammengeschlossen werden.

§ 6

Inhalt des Flächennutzungsplanes.

Im Flächennutzungsplan ist darzustellen:

1. wie das Gemeindegebiet räumlich und zeitlich entwickelt werden soll, insbesondere mit Rücksicht auf die Verteilung der Bevölkerung, die Lage der Bauflächen, die Wohndichte, die sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Bedürfnisse, die Erfordernisse der Land- und Forstwirtschaft, der Landschaftspflege, der gewerblichen Wirtschaft und des Verkehrs,
2. welche grundlegenden Maßnahmen zur Durchführung der Planungsabsichten erforderlich werden.

§ 7

Genehmigung des Flächennutzungsplanes.

(1) Der nach § 5 aufgestellte Flächennutzungsplan wird im landesplanerischen Verfahren überprüft und

bedarf der Genehmigung der obersten Aufsichtsbehörde. Diese kann die Genehmigung unter Auflagen erteilen oder Teile des Flächennutzungsplanes nach Durchführung des landesplanerischen Verfahrens vorab genehmigen.

(2) Der Flächennutzungsplan ist alsbald nach seiner Genehmigung in den Gemeinden des Aufbaugesbietes offenzulegen; die Offenlegung ist in ortsüblicher Weise bekanntzumachen.

§ 8

Wirkung des Flächennutzungsplanes.

(1) Alle öffentlichen und privaten Planungen sind dem Flächennutzungsplan anzupassen.

(2) Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts müssen Vorhaben, die den Aufbau berühren können, der Gemeinde unverzüglich anzeigen und über ihre Durchführung Einvernehmen mit der Gemeinde herbeiführen. Wird Einvernehmen nicht erzielt, so haben die Beteiligten eine Entschließung ihrer obersten Aufsichtsbehörden einzuholen.

§ 9

Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Gemeinde hat den Flächennutzungsplan zu ändern oder zu ergänzen, wenn die Entwicklung dies erfordert. Überprüfungen des Planes haben in Abständen von nicht mehr als 5 Jahren zu erfolgen. Die Vorschriften im § 7 finden entsprechende Anwendung.

2. Durchführungsplanung.

§ 10

Aufstellung und Inhalt des Durchführungsplanes.

(1) Der Aufbau erfolgt auf Grund eines Durchführungsplanes. Dieser wird von der Gemeinde unter Zugrundelegung des Flächennutzungsplanes jeweils für den Teil des Aufbaugesbietes aufgestellt, in dem der Aufbau in den nächsten Jahren durchgeführt werden soll.

(2) Im Durchführungsplan sind darzustellen:

- die Nutzungsart und der Nutzungsgrad der Baugrundstücke,
- die Bebauung der einzelnen Grundstücke nach Lage, Fläche und Höhe und die Fluchtlinien,
- die Einzelheiten für die Anlage der Grünflächen, der Verkehrseinrichtungen, der Versorgungsleitungen und der Anlagen zur Verwertung und Beseitigung der Abwässer.

(3) In den Erläuterungen zum Durchführungsplan ist darzulegen, welche Maßnahmen zu seiner Durchführung gemäß den Abschnitten III und IV zu treffen sind.

§ 11

Genehmigung des Durchführungsplanes.

(1) Der Durchführungsplan ist während eines Monats öffentlich auszulegen. Zeit und Ort der Auslegung sind in ortsüblicher Weise mit dem Hinweis bekanntzumachen, daß gegen den Plan nur während der Auslegung Beschwerde eingelegt werden kann.

(2) Vor der Entscheidung über Beschwerden von Grundeigentümern, deren Grundeigentum nach den Vorschriften in den §§ 47 bis 49 beschränkt oder entzogen werden soll, ist eine öffentliche Verhandlung an Ort und Stelle anzuberaumen, zu der die Beschwerdeführer zu laden sind.

(3) Der Durchführungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Diese kann die Genehmigung unter Auflagen erteilen oder Teile des Durchführungsplanes vorab genehmigen.

(4) Die Gemeinde stellt den Durchführungsplan fest, sobald über Rechtsmittel rechtskräftig entschieden und die Genehmigung nach Abs. 3 erteilt ist. Die Feststellung ist in ortsüblicher Weise bekanntzumachen.

§ 12

Wirkungen des Durchführungsplanes.

Die Feststellung des Durchführungsplanes hat folgende Wirkungen:

- Entgegenstehende Pläne gelten als aufgehoben.
- Alle Bauvorhaben müssen dem Durchführungsplan entsprechen.
- An vorhandenen Bauten dürfen bauliche Maßnahmen, die im Widerspruch zum Durchführungsplan stehen, nicht getroffen werden. Aus wichtigen Gründen können sie widerruflich zugelassen werden, wenn der Grundeigentümer für den Fall des Widerrufs auf Entschädigungsansprüche verzichtet und die Gemeinde hierfür sichert.
- Öffentliche Wege, die im Durchführungsplan nicht mehr als solche ausgewiesen sind, gelten als aufgehoben.
- Die Vorschriften in den Abschnitten III und IV können angewendet werden.
- Die Vorschriften im § 4 treten außer Kraft.

§ 13

Änderung des Durchführungsplanes.

Die Gemeinde hat den Durchführungsplan zu ändern oder zu ergänzen, wenn die Entwicklung dies erfordert. Die Vorschriften im § 11 finden entsprechende Anwendung; bei nur unwesentlichen Änderungen kann von der Anwendung dieser Vorschriften abgesehen werden.

§ 14

Einzelmaßnahmen.

Einzelne Aufbaumaßnahmen, die der beabsichtigten Gesamtentwicklung der Gemeinde nicht entgegenstehen, können nach den Vorschriften in den Abschnitten III und IV auch dann durchgeführt werden, wenn und soweit die Gemeinde kein Aufbaugesbiet erklärt hat oder wenn für das Gemeindegebiet noch kein Flächennutzungsplan aufgestellt ist. Für die Planung dieser Maßnahmen gelten die Vorschriften in den §§ 10 bis 13 sinngemäß.

Abschnitt III

Ordnung des Grund und Bodens.

§ 15

Verfahrensarten.

(1) Die Gemeinde hat, soweit es zur Verwirklichung eines Durchführungsplanes erforderlich ist,

- einen Grenzausgleich anzuordnen (§ 16),
- Grundflächen des Gemeinbedarfs in ihr Eigentum zu überführen (§ 17),
- Grundstücke umzulegen (§§ 18 bis 37),
- Grundstücke zusammenzulegen (§§ 38 bis 46),
- Grundeigentum zu entziehen oder zu beschränken (§§ 47 bis 49).

(2) Es ist Aufgabe der Gemeinde, dafür zu sorgen, daß ihr geeignetes Austauschland in ausreichendem Maße zur Verfügung steht.

1. Grenzausgleich.

§ 16

(1) Durch Grenzausgleich können im Gebiet des Durchführungsplanes Teile benachbarter Grundstücke zur Verbesserung von Grundstücksgrenzen für die Bebauung gegeneinander ausgetauscht werden, wenn durch den Austausch die Größe und der Wert der Grundstücke nicht wesentlich geändert werden.

(2) Der Stadt- oder Landkreis ordnet den Grenzausgleich von Amts wegen oder auf Antrag eines beteiligten Grundeigentümers an. Die Anordnung ist den Beteiligten zuzustellen.

(3) Die Anordnung steht rechtskräftig fest, wenn Rechtsmittel nicht eingelegt oder über diese endgültig

entschieden ist. Mit der Rechtskraft der Anordnung geht das Eigentum an den Tauschflächen auf die neuen Eigentümer über. Der neue Grundstücksteil tritt hinsichtlich der dinglichen Rechte an die Stelle des abgegebenen Grundstücksteils. Die Berichtigung des Grundbuchs erfolgt auf Ersuchen des Kreises. Bis zur Berichtigung des Liegenschaftskatasters dienen die Messungsschriften als amtliches Verzeichnis der Grundstücke (§ 2 Abs. 2 Grundbuchordnung), wenn das Katasteramt auf den Messungsschriften bescheinigt hat, daß sie nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Kataster geeignet sind.

2. Grundflächen des Gemeinbedarfs.

§ 17

(1) Sind im Durchführungsplan unbebaute Grundstücke, unbebaute Teile von Grundstücken oder Grundstücke oder Grundstücksteile, deren Bauwerke zerstört sind, für den Gemeinbedarf als Verkehrs- oder Erholungsflächen ausgewiesen, so können auf Anordnung des Stadt- oder Landkreises

1. von bebauten Grundstücken bis zu 10 v. H.,
2. von Grundstücken, deren Bauwerke zerstört sind, bis 15 v. H.,
3. von unbebauten Grundstücken bis zu 30 v. H.

der Gesamtfläche des Grundstücks unentgeltlich und lastenfrei für die Gemeinde in Anspruch genommen werden. Die Gemeinde darf diese Flächen nur für den Gemeinbedarf verwenden. Anzurechnen sind unentgeltliche Abgaben von Flächen, die der Grundeigentümer oder derjenige, von dem er das Grundstück im Wege der Erbfolge erhalten hat, von dem Grundstück für den Gemeinbedarf innerhalb der letzten 30 Jahre vor einer Inanspruchnahme auf Grund dieser Vorschrift geleistet hat.

(2) Auf die Anordnung ist die Vorschrift im § 16 Abs. 3 mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, daß mit Rechtskraft der Anordnung die in Anspruch genommene Grundfläche lastenfrei in das Eigentum der Gemeinde übergeht.

(3) Wird ein Grundstück für den Gemeinbedarf soweit in Anspruch genommen, daß das Restgrundstück nach den Bauvorschriften nicht mehr nutzbringend bebaut werden kann, so kann der Grundeigentümer verlangen, daß die Gemeinde das Restgrundstück gegen angemessene Entschädigung übernimmt. Die Entschädigung wird durch den Stadt- oder Landkreis festgesetzt.

3. Umliegung.

A. Allgemeine Vorschriften.

§ 18

Voraussetzung der Umliegung.

Zum Zwecke einer sinnvollen, für die Bebauung günstigen Grundstücksaufteilung können Grundstücke im Gebiet eines Durchführungsplanes diesem Plane entsprechend durch Umliegung neu aufgeteilt werden. Den Grundeigentümern sind an Stelle ihrer bisherigen Grundstücke in der Regel neue, gleichwertige Grundstücke zuzuteilen.

§ 19

Umliegungsbehörde.

(1) Das Umliegungsverfahren wird auf Antrag der Gemeinde von der höheren Verwaltungsbehörde angeordnet und als Umliegungsbehörde durchgeführt, soweit sie nicht mit Zustimmung der obersten Aufsichtsbehörde ihre Aufgaben als Umliegungsbehörde auf den Kreis überträgt.

(2) Zur Durchführung des Verfahrens bestellt die Umliegungsbehörde einen Umliegungsausschuß.

B. Vorverfahren.

§ 20

Umliegungsgebiet.

Die Umliegungsbehörde bestimmt die Grenzen des Umliegungsgebietes:

§ 21

Beteiligte.

Am Umliegungsverfahren sind beteiligt:

- a) die Gemeinde,
- b) die Eigentümer der in die Umliegung einbezogenen Grundstücke,
- c) die Gläubiger der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten an den einbezogenen Grundstücken.

§ 22

Bestandsplan und Grundstücksverzeichnis.

(1) Die Umliegungsbehörde stellt den Bestandsplan und das Grundstücksverzeichnis auf.

(2) Der Bestandsplan weist die Lage, die Größe, die Bebauung und die Nutzung der Grundstücke des Umliegungsgebietes aus.

(3) Im Grundstücksverzeichnis werden die Grundstücke des Umliegungsgebietes unter Benennung ihrer Eigentümer und ihrer Kataster-, Grundbuch- und Straßenbezeichnung einzeln aufgeführt.

(4) Die Anordnung des Umliegungsverfahrens (§ 19 Abs. 1), die Grenzen des Umliegungsgebietes (§ 20), sowie der Bestandsplan und das Grundstücksverzeichnis sind öffentlich bekanntzumachen. Der Bestandsplan und das Grundstücksverzeichnis sind einen Monat lang zur Einsichtnahme für die Beteiligten in der Gemeinde auszulegen; hierauf ist in der Bekanntmachung hinzuweisen.

§ 23

Verfügungsbeschränkung.

Während des Umliegungsverfahrens kann nur mit Zustimmung der Umliegungsbehörde über das Grundstück verfügt werden.

C. Umliegungsgrundsätze.

§ 24

Bildung und Verteilung der Umliegungsmasse.

(1) Die zur Umliegung bestimmten Grundstücke sind in einer Masse zu vereinigen (Umliegungsmasse).

(2) Aus der Umliegungsmasse sind die für den Gemeinbedarf und den sonstigen öffentlichen Bedarf bestimmten Flächen vorweg auszuscheiden und der Gemeinde oder dem Träger der öffentlichen Aufgabe zuzuweisen.

§ 25

Abfindung.

(1) Die nach § 24 zur Verteilung verbleibende Umliegungsmasse wird unter die Eigentümer der einbezogenen Grundstücke verteilt, und zwar möglichst nach dem Verhältnis, in welchem die Eigentümer an der Umliegungsmasse (§ 24 Abs. 1) beteiligt sind.

(2) An der Umliegung beteiligte Grundeigentümer können für einbezogene Grundstücke mit einem Ersatzgrundstück außerhalb des Umliegungsgebietes oder in Geld abgefunden werden, wenn sie bei der Neuverteilung der Grundstücke im Umliegungsgebiet nicht berücksichtigt werden können oder wenn diese Art der Abfindung zur Erreichung des Zieles des Durchführungsplanes erforderlich ist.

(3) Wird bei der Neuverteilung an Stelle des einbezogenen Grundstücks ein Grundstück zugewiesen, das einen geringeren Verkehrswert als das einbezogene Grundstück hat, so ist der Wertunterschied durch eine angemessene Abfindung in Geld auszugleichen.

(4) Eine Abfindung nach Abs. 3 wird nicht gewährt, wenn die Wertminderung darauf zurückzuführen ist, daß für Verkehrs- oder Erholungsflächen (§ 17) mehr Fläche zugeteilt ist, als an öffentlicher Fläche einbezogen war, und wenn

- a) die Wertminderung nicht mehr als die im § 17 Abs. 1 genannten Hundertsätze des Wertes des einbezogenen Grundstücks und
- b) nicht mehr als die durchschnittliche Wertminderung der übrigen Grundstücke beträgt.

§ 26

Beiträge.

(1) Die Grundeigentümer, die durch das Umlegungsverfahren Vorteile erlangen, haben diese durch einen Beitrag auszugleichen.

(2) Beitragspflichtig in Höhe des Verkehrswertes der zugewiesenen Grundstücke sind ferner die Träger der öffentlichen Aufgaben, denen gemäß § 24 Abs. 2 Grundstücke vorweg zugewiesen sind.

(3) Die Beiträge sind eine öffentliche Last im Sinne des gemeindlichen Abgaberechts mit dem Range nach den bestehenden öffentlichen Lasten.

§ 27

Regelung dinglicher Rechte.

Öffentliche und privatrechtliche Lasten an den einbezogenen Grundstücken können geändert, abgelöst oder neu begründet werden. Die Vorschrift im § 25 Abs. 3 findet entsprechende Anwendung.

D. Hauptverfahren.

§ 28

Umlegungsplan und Verteilungsverzeichnis.

Die Umlegungsbehörde hat einen Umlegungsplan für die Neuaufteilung der Grundstücke und ein Verteilungsverzeichnis für die Regelung der Rechte an den Grundstücken aufzustellen.

§ 29

Inhalt des Umlegungsplanes.

(1) Aus dem Umlegungsplan müssen die alten und die neuen Grundstücksgrenzen sowie die neuen und die unveränderten Fluchtlinien hervorgehen.

(2) Zum Umlegungsplan ist ein Umlegungsverzeichnis aufzustellen. In ihm sind anzugeben:

- a) die alten und die neuverteilten Grundstücke nach ihrer Lage, ihrer Größe und ihren Eigentümern,
- b) die einzuziehenden und die zu verlegenden öffentlichen Wege und Wasserwege,
- c) die öffentlichen und privatrechtlichen Lasten, die geändert, abgelöst oder neu begründet werden sollen.

§ 30

Inhalt des Verteilungsverzeichnisses.

Aus dem Verteilungsverzeichnis müssen für jedes einbezogene Grundstück und für jedes nach dem Umlegungsverzeichnis neu- oder umgebildete Grundstück, für jedes Ersatzgrundstück außerhalb des Umlegungsgebietes sowie für die öffentlichen und privatrechtlichen Lasten alle tatsächlichen und rechtlichen Änderungen hervorgehen, die das Grundstück oder die Lasten durch die Umlegung gegenüber dem früheren Stande erfahren. In ihm sind insbesondere aufzuführen:

- a) die Abfindungen,
- b) die öffentlichen und privatrechtlichen Lasten nach Rang und Höhe,
- c) die Ablösungen und Beiträge,
- d) die Leistungspflichtigen und die Empfangsberechtigten.

§ 31

Öffentliche Auslegung der Pläne.

(1) Der Umlegungsplan mit dem Umlegungsverzeichnis und das Verteilungsverzeichnis sind einen Monat lang zur Einsichtnahme für die Beteiligten öffentlich auszulegen. Zeit und Ort der Auslegung sind in ortsüblicher Weise öffentlich bekanntzumachen.

(2) Den Beteiligten sind spätestens mit der Bekanntmachung Auszüge aus dem Umlegungsplan, dem Umlegungsverzeichnis und dem Verteilungsverzeichnis zuzustellen.

§ 32

Rechtskraft.

Die Umlegungsbehörde stellt die Rechtskraft des Umlegungsplanes mit dem Umlegungsverzeichnis und des Verteilungsverzeichnisses fest. Die Vorschrift im § 16 Abs. 3 Satz 1 findet entsprechende Anwendung. Die Rechtskraft ist in ortsüblicher Weise öffentlich bekanntzumachen.

§ 33

Wirkungen der Rechtskraft.

Die Rechtskraft (§ 32) hat folgende Wirkungen:

- a) Die nach dem Umlegungsverzeichnis zugewiesenen neuen Grundstücke treten an die Stelle der im Grundstücksverzeichnis aufgeführten alten Grundstücke.
- b) Das Eigentum an den zugewiesenen Grundstücken geht auf die neuen Eigentümer über.
- c) Die öffentlichen und privatrechtlichen Lasten der alten Grundstücke gehen auf die zugewiesenen neuen Grundstücke über, soweit die Lasten nicht nach dem Verteilungsverzeichnis abgelöst werden sollen.
- d) Die Änderungen der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten werden wirksam.
- e) Die neu begründeten Rechte an Grundstücken entstehen.
- f) Im Falle der Ablösung treten hinsichtlich der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten die Ablösungsbeträge an die Stelle der alten Grundstücke.
- g) Abfindungen, Ablösungen und Beiträge werden fällig.

§ 34

Beschleunigte Umlegung.

(1) Die Umlegungsbehörde kann bereits nach Rechtskraft des Umlegungsplanes und des Umlegungsverzeichnisses und vor Rechtskraft des Verteilungsverzeichnisses die Ausführung des Umlegungsplanes und des Umlegungsverzeichnisses anordnen, wenn die Aufbaumaßnahmen so dringlich getroffen werden müssen, daß die Rechtskraft des Verteilungsverzeichnisses nicht abgewartet werden kann. Die Anordnung ist in ortsüblicher Weise bekanntzumachen.

(2) Mit der Anordnung treten die im § 33 unter a) bis c) bezeichneten Wirkungen mit der Maßgabe ein, daß die Ansprüche auf Abfindungen und Ablösungen hinsichtlich der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten an die Stelle der alten Grundstücke treten.

§ 35

Vorläufige Besitzeinweisung.

(1) In Einzelfällen kann aus besonderen Gründen des öffentlichen Wohls die Umlegungsbehörde bereits vor Rechtskraft des Umlegungsplanes und des Umlegungsverzeichnisses die Empfänger der neuen Grundstücke, deren Grenzen in die Örtlichkeit übertragen sind, auf ihren Antrag hin vorläufig in den Besitz der Grundstücke einweisen.

(2) Mit dem in der Anordnung bestimmten Zeitpunkt gehen der Besitz, die Verwaltung und die Nutzung der neuen Grundstücke auf den Empfänger über.

(3) Die rechtlichen Wirkungen der Besitzeinweisung enden mit der Rechtskraft des Umlegungsplanes mit dem Umlegungsverzeichnis und des Verteilungsverzeichnisses.

(4) Der vorläufig Eingewiesene hat dem Eigentümer den durch die vorläufige Besitzeinweisung entstehenden Schaden zu ersetzen.

§ 36

Berichtigung des Grundbuchs.

(1) Nach Rechtskraft des Umlegungsplanes mit dem Umlegungsverzeichnis und des Verteilungsverzeichnisses ist das Grundbuch auf Ersuchen der Umlegungsbehörde zu berichtigen.

(2) Dem Ersuchen um Berichtigung des Grundbuchs sind eine Bescheinigung über die Rechtskraft und beglaubigte Auszüge aus dem Umlegungsplan, dem Umlegungsverzeichnis und dem Verteilungsverzeichnis beizufügen, aus denen sich die durch die Umlegung eingetretenen Rechtsänderungen ergeben müssen.

(3) Bis zur Berichtigung des Liegenschaftskatasters dient der Umlegungsplan mit dem Umlegungsverzeichnis als amtliches Verzeichnis der Grundstücke (§ 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung), wenn das Katasteramt auf dem Umlegungsplan und dem Umlegungsverzeichnis bescheinigt hat, daß sie nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Kataster geeignet sind.

§ 37

Kosten.

Die Kosten der Umlegung sind durch die Gemeinde zu verauslagen. Sie werden, soweit sie nicht durch Beiträge (§ 26) gedeckt werden, von den Eigentümern der in die Umlegung einbezogenen Grundstücke anteilmäßig getragen und können in Land abgegolten werden.

4. Zusammenlegung.

§ 38

Voraussetzung der Zusammenlegung.

Wenn es zur Ordnung des Grund- und Bodens erforderlich ist, können Grundstücke im Gebiet eines Durchführungsplanes zu einem Grundstück oder zu mehreren größeren Grundstücken mit dem Ziel zusammengelegt werden, sie entweder durch die Gesamtheit der beteiligten Grundeigentümer gemeinsam zu bebauen oder sie sonst der planmäßigen Bebauung zuzuführen.

§ 39

Anordnung der Zusammenlegung.

(1) Der Stadt- oder Landkreis ordnet das Zusammenlegungsverfahren an, wenn und sobald zu erwarten ist, daß mit der Bebauung oder der sonstigen Verwertung der Grundstücke innerhalb eines Jahres begonnen werden kann. Der Kreis bestimmt die Grenzen des Zusammenlegungsgebietes und stellt den Bestandsplan und das Grundstücksverzeichnis auf. Die Vorschriften im § 22 Abs. 2 und 3 finden entsprechende Anwendung.

(2) Die Anordnung des Zusammenlegungsverfahrens und die Grenzen des Zusammenlegungsgebietes sind in ortsüblicher Weise öffentlich mit dem Hinweis bekanntzumachen, daß der Bestandsplan und das Grundstücksverzeichnis vom Zeitpunkt der Bekanntmachung ab einen Monat lang offenliegen.

§ 40

Verfügungsbeschränkung.

Während des Zusammenlegungsverfahrens kann nur mit Zustimmung des Zusammenlegungsverbandes über die Grundstücke verfügt werden.

§ 41

Zusammenlegungsverband.

(1) Das Zusammenlegungsverfahren ist von der Gesamtheit der beteiligten Grundeigentümer durchzuführen.

(2) Die Grundeigentümer können sich innerhalb von drei Monaten nach der Bekanntmachung der Anordnung des Zusammenlegungsverfahrens (§ 39 Abs. 1) zur Durchführung der Zusammenlegung freiwillig zu einem Zusammenlegungsverband zusammenschließen.

(3) Schließen sich die Grundeigentümer nicht freiwillig zu einem Zusammenlegungsverband zusammen, so kann der Kreis die Grundeigentümer auch gegen ihren Widerspruch zu einem Zusammenlegungsverband (Zwangsverband) zusammenschließen.

§ 42

Rechtsstellung des Verbandes.

(1) Der Zusammenlegungsverband ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts.

(2) Zur Regelung seiner Rechtsverhältnisse, seines Aufgabenkreises und seiner Verwaltung gibt sich der Zusammenlegungsverband bei seinem freiwilligen Zusammenschluß eine Satzung. Die Satzung des Zwangsverbandes wird vom Kreis erlassen. Der Minister für Arbeit, Aufbau und Gesundheit kann die Erfordernisse bestimmen, die bei der Satzungsaufstellung zu beachten sind.

(3) Ein Zusammenschluß gemäß § 41 bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, die unter Feststellung der Satzung hierüber beschließt.

§ 43

Zusammenlegungsplan.

(1) Der Zusammenlegungsverband hat für die Zusammenlegung der Grundstücke einen Zusammenlegungsplan mit einem Zusammenlegungsverzeichnis aufzustellen, aus denen sich die künftige rechtliche und tatsächliche Gestaltung der zusammenzulegenden Grundstücke ergeben muß.

(2) Der Zusammenlegungsplan und das Zusammenlegungsverzeichnis bedürfen der Genehmigung des Kreises.

§ 44

Durchführung der Zusammenlegung.

(1) Der Zusammenlegungsverband hat die Zusammenlegung nach dem genehmigten Zusammenlegungsplan an Stelle der Grundeigentümer und für diese durchzuführen.

(2) Wenn die Durchführung des Zusammenlegungsplanes es erfordert, ist der Zusammenlegungsverband mit Genehmigung des Kreises berechtigt, für die Grundeigentümer über ihre Grundstücke gegen angemessenes Entgelt zu verfügen.

(3) Bei einer Inanspruchnahme nach § 17 Abs. 1 ist der Umfang der unentgeltlichen Übereignung nach der Gesamtfläche des Zusammenlegungsgebietes zu bemessen; für die Übereignung der darüber hinausgehenden Flächen hat die Gemeinde Entschädigung zu gewähren. Bei der Berechnung der Gesamtfläche sind die Flächen nicht zu berücksichtigen, die bei Einleitung des Zusammenlegungsverfahrens öffentliche Verkehrs- und Erholungsflächen waren. Der Ausgleich zwischen den beteiligten Grundeigentümern wird durch den Zusammenlegungsverband unter Berücksichtigung der Vorschriften im § 17 Abs. 1 Satz 3 vorgenommen.

§ 45

Verwendung der Grundstücke.

(1) Der Zusammenlegungsverband beschließt nach der Durchführung der Zusammenlegung über die Verwendung der Grundstücke im Sinne der Vorschrift im § 38.

(2) Sollen die Grundstücke des Zusammenlegungsgebietes durch die Gesamtheit der Grundeigentümer gemeinsam bebaut werden, so hat der Zusammenlegungsverband darüber zu beschließen, in welcher rechtlichen Gemeinschaftsform die Bebauung durch die Gesamtheit der Grundeigentümer durchzuführen ist.

(3) Werden die Grundstücke durch den Verband zum Zwecke der Bebauung veräußert, so ist der Erlös an die bisherigen Grundeigentümer im Verhältnis des Wertes der Grundstücke zu verteilen. Gegen die Verteilung des Erlöses steht den Betroffenen die Klage im ordentlichen Rechtsweg gegen den Zusammenlegungsverband offen.

§ 46

Grundbuchliche Durchführung.

Die grundbuchliche Durchführung der Zusammenlegung richtet sich nach den allgemeinen Vorschriften.

5. Entziehung und Beschränkung von Grundeigentum.

§ 47

Enteignungsvorschriften.

(1) Für die Entziehung und die Beschränkung von Grundeigentum (Enteignung) finden die geltenden Vorschriften nach Maßgabe der §§ 48 und 49 Anwendung.

(2) Über die bestehenden Vorschriften hinaus ist die Enteignung aus besonderen städtebaulichen Gründen auch zur Bereitstellung von Land für den Bau von gewerblichen Räumen und von Wohnräumen zulässig, wenn dies im Durchführungsplan vorgesehen und durch Maßnahmen nach § 15 Abs. 1 unter a bis d nicht zu erreichen ist.

§ 48

Verfahrensgrundsätze.

(1) Die Genehmigung des Durchführungsplanes (§ 11 und § 14) gilt als Feststellung der Zulässigkeit der Enteignung.

(2) Die Enteignung kann zugunsten der Gemeinde oder eines Dritten erfolgen, der die Aufbaumaßnahme durchführen soll.

(3) Soweit die höhere Verwaltungsbehörde Enteignungsbehörde ist, kann sie mit Zustimmung des Ministers des Innern ihre Befugnisse auf den Stadt- oder Landkreis übertragen.

§ 49

Entschädigung.

(1) Die Enteignung erfolgt gegen angemessene Entschädigung. Eine Entschädigung ist nicht zu gewähren

a) für Bauwerke, die ohne vorgeschriebene behördliche Genehmigung errichtet sind,

b) für Wertsteigerungen, die durch die Aussicht auf die Durchführung des Aufbaus entstanden sind.

(2) Die Entschädigung kann in geeigneten Fällen ganz oder teilweise entzogen werden, wenn die Art der Entschädigung unter Abwägung der Belange des Entschädigungsberechtigten und des Entschädigungspflichtigen billig ist.

(3) Zur Bereitstellung des erforderlichen Ersatzlandes kann die Enteignungsbehörde Grundeigentum im Gemeindegebiet entziehen, wenn der Gemeinde selbst kein Ersatzland zur Verfügung steht und sie solches freihändig zu angemessenem Preise nicht beschaffen kann; das gleiche gilt für die Beschaffung von Ersatzland gemäß § 25 Abs. 2. Die Entziehung ist nicht zulässig, wenn dem öffentlichen Interesse überwiegende persönliche Belange entgegenstehen.

Abschnitt IV

Ordnung der Bebauung.

1. Gleichzeitige Bebauung.

§ 50

Bebauung durch den Grundeigentümer.

(1) Die Gemeinde kann anordnen, daß zusammenhängende Teile des Gebietes eines Durchführungsplanes gleichzeitig bebaut werden,

a) um durch technische oder organisatorische Maßnahmen eine wirtschaftlichere Baudurchführung zu erreichen, oder

b) um eine einheitliche Baugestaltung zu erzielen.

(2) Die Anordnung ist nur zulässig, wenn die erforderlichen Straßen- und Versorgungsleitungen hergestellt sind oder ihre Herstellung zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Bauten sichergestellt ist. Die Vorschrift im § 52 Abs. 2 findet entsprechende Anwendung.

(3) Die Anordnung ist den beteiligten Grundeigentümern mit der Auflage zuzustellen, der Gemeinde binnen einer angemessenen Frist anzuzeigen, welche Vorkehrungen sie getroffen haben, um die gleichzeitige Bebauung durchzuführen.

§ 51

Bebauung durch einen Bauverband.

(1) Die Grundeigentümer können sich zur Durchführung der gleichzeitigen Bebauung zusammenschließen.

(2) Der Stadt- oder Landkreis kann Grundeigentümer, welche die erforderlichen Vorkehrungen für eine gleichzeitige Bebauung nicht fristgemäß (§ 50 Abs. 3) treffen oder später die Bebauung nicht planmäßig durchführen, auch gegen ihren Widerspruch zu einem Bauverband zur Durchführung des Bauvorhabens zusammenschließen. Für die Rechtsverhältnisse dieses Verbandes gelten die Vorschriften im § 42 entsprechend.

2. Baugebote.

§ 52

Anordnung von Baumaßnahmen.

(1) Die Gemeinde kann anordnen, daß der Grundeigentümer innerhalb angemessener Frist

a) Gebäude instandsetzt, die durch Kriegsgeschehnisse, Brand oder Naturereignisse beschädigt sind,

b) an Stelle zerstörter Gebäude neue Gebäude errichtet,

c) Baulücken schließt,

d) unbebaute Grundstücke bebaut.

(2) Das angeordnete Bauvorhaben ist nach denselben Grundsätzen wie gleichartige andere Bauvorhaben zu fördern.

§ 53

Bauausführung durch die Gemeinde.

(1) Kommt der Grundeigentümer der Anordnung zur Instandsetzung (§ 52 Abs. 1 unter a) nicht fristgemäß nach, so kann die Gemeinde die Maßnahme selbst durchführen oder durch einen Dritten durchführen lassen. Der Grundeigentümer hat der Gemeinde die dadurch entstandenen Kosten zu erstatten, soweit sie notwendig waren.

(2) Ist die Errichtung neuer Gebäude angeordnet (§ 52 Abs. 1 unter b bis d), so kann der Grundeigentümer verlangen, daß die Gemeinde die Maßnahme durchführt oder durch einen Dritten durchführen läßt, wenn die Errichtung neuer Gebäude für ihn nach seinen wirtschaftlichen Verhältnissen nicht tragbar ist. Die Vorschrift in Abs. 1 Satz 2 findet entsprechende Anwendung.

(3) Der Erstattungsbetrag ist eine öffentliche Last im Sinne des gemeindlichen Abgabenrechts mit dem Range nach den bestehenden öffentlichen Lasten. Wenn die wirtschaftlichen Verhältnisse des Grundeigentümers es erfordern, so muß der Erstattungsbetrag auf Antrag in der Art gestundet werden, daß er als Rente zu entrichten ist. Die Vorschriften des Gesetzes über die Zahlung und Sicherung von Anliegerbeiträgen vom 30. September 1936 (Reichsgesetzbl. I S. 854) finden entsprechende Anwendung. Die Rente ist in Höhe des Betrages festzusetzen, den der Grundeigentümer als Entgelt für die Überlassung der erstellten Räume nach Abzug der anteiligen Kosten für die Bewirtschaftung des Grundstücks erzielt oder erzielen kann. Die Rente ist so lange zu erheben, bis die Kosten für die Maßnahme gedeckt sind.

§ 54

Enteignungsbefugnis.

(1) Kommt der Grundeigentümer der Anordnung zur Errichtung neuer Gebäude (§ 52 Abs. 1 unter b bis d) nicht fristgemäß nach und verlangt er auch nicht die Bauausführung durch die Gemeinde oder

einen Dritten nach § 53 Abs. 2, so kann die Gemeinde die Enteignung des Grundstücks im Verfahren nach den §§ 47 bis 49 beantragen.

(2) Der Enteignete kann von dem Erwerber die kostenfreie Rückübertragung des Grundstücks gegen Rückerstattung der Enteignungsentschädigung durch Klage im ordentlichen Rechtsweg verlangen, wenn der Erwerber mit der Errichtung des Gebäudes nicht innerhalb der gleichen Frist nach dem Eigentumsübergang begonnen hat, die dem Enteigneten nach § 52 Abs. 1 gesetzt war.

3. Bauverbote.

§ 55

Die Genehmigung eines Bauvorhabens außerhalb des Gebietes eines Durchführungsplanes kann über die geltenden Bauordnungs- und Baulenkungsvorschriften hinaus versagt werden, wenn es im öffentlichen Interesse geboten ist, mit den verfügbaren Arbeitskräften und Baustoffen zunächst Bauvorhaben im Gebiet eines Durchführungsplanes durchzuführen.

4. Sondermaßnahmen.

§ 56

Freihaltung und Freilegung von Grundstücken.

(1) Die Gemeinde kann anordnen, daß ein Grundstück von Bauwerken oder Teilen eines Bauwerks freigebracht oder freigelegt wird, wenn dies nach dem Durchführungsplan aus überwiegenden Gründen des öffentlichen Wohls, insbesondere aus Gründen des Verkehrs, erforderlich ist, z. B. für die Herstellung von Durchfahrten, Laubengängen, Über- oder Unterführungen, oder für die Verlegung von Versorgungs- und Abwässerleitungen.

(2) Dem Betroffenen ist angemessene Entschädigung zu gewähren. Die Vorschrift im § 17 Abs. 3 Satz 2 findet entsprechende Anwendung.

§ 57

Verlagerung eines Gewerbebetriebes.

(1) Die Gemeinde kann anordnen, daß ein gewerblicher Betrieb nicht oder nicht in der Art auf dem bisherigen Grundstück weitergeführt wird, wenn dies nach dem Durchführungsplan erforderlich ist und die Betriebsanlage (Gebäude oder andere wesentliche Bestandteile des Betriebsgrundstücks) so weitgehend beschädigt ist, daß für eine Wiederaufnahme des Betriebes im früheren Umfange erhebliche bauliche Maßnahmen erforderlich wären.

(2) Dem Betroffenen ist angemessene Entschädigung zu gewähren. Ein Anspruch auf Entschädigung besteht nicht, wenn der Betrieb im Widerspruch zu den gesetzlichen Bestimmungen errichtet worden ist oder betrieben wird. Die Vorschrift im § 17 Abs. 3 Satz 2 findet entsprechende Anwendung.

(3) Errichtet der Betroffene seinen Betrieb der Planung gemäß auf einem anderen Grundstück wieder, so hat ihm die Gemeinde hierbei behilflich zu sein.

Abschnitt V.

Schlussvorschriften.

§ 58

Entschädigungsansprüche.

(1) Maßnahmen, die auf Grund dieses Gesetzes getroffen werden, begründen einen Anspruch auf Entschädigung nur insoweit, als diese ausdrücklich vorgesehen ist.

(2) Ansprüche auf Gewährung von Entschädigungen für Kriegsschäden werden durch dieses Gesetz nicht berührt.

§ 59

Zustellungen und Zwangsmaßnahmen.

(1) Auf Zustellungen, die im Rahmen dieses Gesetzes erforderlich werden, finden die Vorschriften

über die Zustellung im Verwaltungszwangsverfahren entsprechende Anwendung. An die Stelle der Vollstreckungsbehörde tritt die vom Kreise oder von der Gemeinde bestimmte Behörde.

(2) Anordnungen auf Grund dieses Gesetzes können im Verwaltungswege nach den dafür geltenden Vorschriften erzwungen werden, soweit dieses Gesetz keine abweichende Regelung trifft.

§ 60

Rechtsmittel.

(1) Für Klagen gegen die Feststellung der Höhe von Entschädigungen, Abfindungen, Ablösungsbeträgen und Beiträgen, sowie gegen die Regelung der Rechte an den erzwungenen Grundstücken im Umlegungs-, Zusammenlegungs- und Enteignungsverfahren sind ausschließlich die Verwaltungsgerichte zuständig.

(2) Auf Grund des Artikels I Abs. 2 unter b der Verordnung 137 der Militärregierung können im Falle der Entziehung oder Beschränkung von Grundeigentum Grundeigentümer nichtdeutscher Staatsangehörigkeit binnen einem Monat nach Zustellung Beschwerde (Einspruch im Sinne der Verordnung 137 der Militärregierung) bei dem Gebietsbeauftragten einlegen, der endgültig entscheidet. Der Beschwerdeführer hat die Behörde, die die angefochtene Anordnung erlassen hat, von der Einlegung einer solchen Beschwerde zu benachrichtigen.

§ 61

Strafbestimmungen.

Wer vorsätzlich den Vorschriften dieses Gesetzes zuwider Bauausführungen vornimmt oder veranlaßt und dadurch Planung und Aufbau gefährdet, wird mit Gefängnis bis zu zwei Jahren und Geldstrafe bis zu 20.000 DM oder mit einer dieser Strafen bestraft.

§ 62

Durchführungsvorschriften.

Die zur Durchführung des Gesetzes erforderlichen Rechts- und Verwaltungsvorschriften erläßt das Niedersächsische Staatsministerium.

Begründung

zum Entwurf eines Gesetzes zur Durchführung der Ortsplanung und des Aufbaues in den Gemeinden (Aufbaugesetz).

A. Allgemeine Begründung:

I. Im Mittelpunkt der Aufgaben der Gemeinden steht heute der Aufbau des Gemeindegebietes. Das Ausmaß dieser Aufgabe ist so groß und die daraus sich ergebenden Probleme sind so mannigfaltig und auch neuartig, daß das überkommene Recht für ihre Lösung nicht ausreicht. Um entsprechend den Erfordernissen der Gegenwart zerstörte Orte wieder aufzubauen, um ferner die weniger schwer durch den Krieg betroffenen Gemeinden umzugestalten oder um Gemeinden zu erweitern, bedarf es neuer rechtlicher Handhaben.

Wichtige Vorschriften, die gegenwärtig noch die hauptsächlichste Rechtsgrundlage für alle Aufbaumaßnahmen bilden, stammen aus einer Zeit mit ganz anders gearteten wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen und entsprechen vielfach nicht den besonderen Erfordernissen, die sich aus der heutigen Lage ergeben. Erschwerend kommt hinzu, daß es in Niedersachsen wegen des Zusammenschlusses verschiedener ehemaliger Länder und Landesteile ein einheitliches Landesrecht nicht gibt. Rechtsvorschriften des Reiches regeln meist nur Teile zusammenhängender Rechtsgebiete erschöpfend, und die Notwendigkeit, Reichs- und Landesvorschriften im Einzelfalle nebeneinander anwenden zu müssen, gestaltet den Rechtszustand unübersichtlich. Schließlich trägt eine Reihe von Gesetzen und Verordnungen zwar sachlich modernen Gesichtspunkten des Aufbaues Rechnung, enthält aber

verwaltungs- und verfahrensmäßige Bestimmungen, die demokratischen Grundsätzen nicht oder nicht hinreichend entsprechen.

Wegen dieser Mängel des geltenden Rechtszustandes ist ein planvolles Handeln und eine reibungslose Zusammenarbeit aller an Aufbaumaßnahmen beteiligten oder interessierten Stellen sehr erschwert, wenn nicht gar oft unmöglich.

II. Die Erkenntnis der Mängel des gegebenen Rechtszustandes ist nicht neu. Schon vor Jahrzehnten sind zu ihrer Behebung vorbereitende Arbeiten geleistet worden. Der Entwurf eines Städtebaugesetzes konnte aber seinerzeit nicht verabschiedet werden; denn damals war unter Politikern und Fachleuten noch nicht entfernt die Klarheit über die Grundsätze modernen Gemeindeaufbaues gewonnen, die heute besteht, ganz abgesehen davon, daß das Bedürfnis für eine Neuordnung wegen der Folgen des vergangenen Krieges viel stärker geworden ist und zu einer umgehenden Lösung drängt.

III. Es soll und kann nicht Gegenstand dieser Aufbaugesetzgebung sein, das gesamte Baurecht erschöpfend neu zu regeln. Eine derartige umfangreiche, das gesamte Rechtsleben berührende Arbeit setzt eine größere Beruhigung und Festigung aller politischen, wirtschaftlichen, finanziellen und sozialen Verhältnisse voraus, als sie in der heutigen Zeit schon gegeben ist.

Das Aufbaugesetz muß daher auf die Regelung der Fragen

Planung des Aufbaues,
Ordnung des Grund und Bodens und
Ordnung der Bebauung

beschränkt bleiben, nachdem die Vorstufe des Aufbaus, die Entrümmerung kriegszerstörter Gemeinden, durch die Verabschiedung des Gesetzes über die Räumung von Trümmergrundstücken geordnet ist.

IV. Die Frage der Finanzierung des Aufbaues ist bewußt in das Gesetz nicht aufgenommen. Sie muß einer besonderen Regelung vorbehalten bleiben, die erst ergehen kann, wenn eine Konsolidierung der allgemeinen Verhältnisse eingetreten ist und wenn insbesondere die Regelung des allgemeinen Lastenausgleichs und seine Auswirkungen sich übersehen lassen.

V. Die Probleme des Aufbaus sind nicht allein auf Niedersachsen beschränkt; sie treten in ganz Deutschland auf. So wünschenswert daher eine einheitliche Regelung für alle Gemeinden aller deutschen Länder wäre, so kann doch dieses Ziel gegenwärtig nicht erreicht werden. Dazu kommt, daß nach der Verordnung Nr. 137 der Militärregierung die Gesetzgebungskompetenz hinsichtlich einer der wichtigsten Fragen, nämlich der Regelung der Entziehung von Grundeigentum, eindeutig bei den Ländern liegt. Um aber wenigstens in der britischen und amerikanischen Besatzungszone eine Rechtsähnlichkeit herzustellen, hat der Deutsche Städtetag in gemeinsamer Arbeit mit Vertretern der Länder und der Stadt Berlin den Entwurf eines Aufbaugesetzes aufgestellt. Das vorliegende Gesetz lehnt sich an diesen Entwurf weitgehend an, soweit nicht die besonderen niedersächsischen Verhältnisse Änderungen und Ergänzungen bedingten. Zur Entlastung des Gesetzestextes und zur Erläuterung einzelner Vorschriften erscheint es notwendig, zugleich mit dem Gesetz die ergänzenden Bestimmungen in einer Ersten Durchführungsverordnung zum Aufbaugesetz zusammenzufassen.

B. Einzelbegründung.

I. Allgemeine Vorschriften.

Zu § 1

Der Begriff „Aufbau“ ist im weitesten Sinne zu verstehen. Es kommt nicht etwa nur darauf an, Kriegsschäden zu beseitigen, sondern vorausschauend eine befriedigende Lösung für eine gesunde bauliche Entwicklung des gesamten Gebietes jeder Gemeinde zu sichern. Das Gesetz soll gelten, gleichgültig, ob die

Gemeinde mehr oder weniger stark zerstört oder von Kriegsgeschehnissen unberührt geblieben ist. Denn Aufbaumaßnahmen in vom Kriege verschonten Gemeinden sind nicht nur nach Zahl und Umfang bedeutsam, sie sind als Erweiterungen oder Umgestaltungen ebenfalls, wenn auch nur mittelbar, durch den Krieg veranlaßt. Es wäre sachlich falsch und würde zu einer starken Rechtsunsicherheit führen, wollte man hier verschiedene Rechtsvorschriften schaffen. Andererseits beschränkt sich das Gesetz auf Aufbaumaßnahmen und legt ausdrücklich fest, was im einzelnen darunter zu verstehen ist.

Zu § 2

Von jeher hat es zu den bedeutsamsten Rechten und Pflichten gemeindlicher Selbstverwaltung gehört, die Gestaltung und den Aufbau der Gemeinde in eigener Verantwortlichkeit zu bestimmen. Das Gesetz überspringt daher die nach 1933 sich anbahnende Entwicklung der staatlichen Einwirkung auf Gestaltung und Aufbau der Gemeinden und knüpft an einen bewährten Rechtszustand der Vergangenheit an, wenn es die Planung des Aufbaues in die Hand der Gemeinde legt.

Die freie EntschlieÙung der Gemeinde muß allerdings in doppelter Hinsicht begrenzt sein:

- Es kann einer Gemeinde nicht überlassen bleiben, ob sie Aufbaumaßnahmen, die aus Gründen des öffentlichen Wohls getroffen werden müssen, auch vorsehen oder durchführen will. Dem Recht der Gemeinde, ihren Aufbau selbst bestimmen zu können, steht die Pflicht gegenüber, auch wirklich das zu tun, was für einen vernünftigen Aufbau notwendig ist. Die Planung, Vorbereitung, Förderung und Durchführung der Aufbaumaßnahmen muß daher Pflichtaufgabe der Gemeinde sein. Die im Gesetz vorgesehene Einschaltung übergeordneter Behörden soll in erster Linie der Hilfe, nicht der Zurechtweisung dienen. Überdies ist eine Freistellung durch das Staatsministerium vorgesehen.
- Die Planung ist zwar räumlich auf das Gemeindegebiet beschränkt; das Abhängigkeitsverhältnis von dem Raum jenseits der Gemeindegrenze und der untrennbare Zusammenhang mit dem Gesamttraum des Landes machen aber die Abstimmung mit Planungen benachbarter Gebietskörperschaften und die Einordnung in die Landesplanung notwendig.

II. Planung des Aufbaus.

Die Planung vollzieht sich in zwei Stufen:

- durch Aufstellung eines generellen Planes für die Nutzung der Flächen des gesamten Gemeindegebietes (Flächennutzungsplan) zur Vorbereitung und Sicherung der Bauarbeiten (Gesamtplanung) und
- durch Aufstellung spezieller Pläne im Rahmen der Gesamtplanung zur Durchführung des Aufbaus (Durchführungspläne).

Zu §§ 3 und 4 (Aufbaubereich)

Die Gemeinde bestimmt den Raum, für welchen Aufbaumaßnahmen geplant werden sollen, durch Erklärung zum Aufbaubereich. Es erscheint erforderlich, diese Erklärung von der Zustimmung der obersten Aufsichtsbehörde abhängig zu machen, weil sie bedeutungsvolle Rechtsfolgen nach § 4 hat und für die Landesplanung die Kenntnis der Aufbaubereiche von erheblicher Bedeutung ist. Um zu vermeiden, daß in der Zeit zwischen Erklärung zum Aufbaubereich und Erteilung der Zustimmung Bauten entstehen, die den Aufbau hindern, muß die Gemeinde die Möglichkeit haben, in dieser Zeitspanne Baugenehmigungen im Aufbaubereich zurückzustellen.

Sie muß aber auch die Gewißheit haben, daß während der Planung keine Änderungen im Aufbaubereich vorgenommen werden können, die die Aufbaumaßnahmen unmöglich machen. Dieser Sicherung dienen folgende Bestimmungen im § 4:

- Über Grundstücke im Aufbaubereich kann nur mit Genehmigung verfügt werden. Die Erfahrun-

gen der Praxis lassen es geraten erscheinen, hier entsprechend den Bestimmungen des Wohnsiedlungsgesetzes vom 22. September 1933/27. September 1938 zu verfahren. Als Grund zur Versagung der Genehmigung gilt es in Auslegung des § 6 des Wohnsiedlungsgesetzes auch, wenn anzunehmen ist, daß der Aufbau durch das Rechtsgeschäft beeinträchtigt wird.

- b) Die Einräumung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts soll der Gemeinde den für die Durchführung von Aufbaumaßnahmen erforderlichen Gründerwerb ohne Einleitung eines Enteignungsverfahrens ermöglichen.
- c) Durch Verhängung befristeter Bausperren können den Aufbau hemmende Baumaßnahmen vorübergehend bis zur Klärung der Aufbauabsichten verhindert werden.
- d) Die Gemeinde erhält das Recht, auf allen Grundstücken im Aufbaubereich Vorarbeiten für die Planung, insbesondere Vermessungsarbeiten, ausführen zu können.

Zu §§ 5 bis 9 (Flächennutzungsplan).

Sinn und Zweck der Gesamtplanung bringen es mit sich, die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet zu fordern. Das Interesse der Betroffenen an schneller und guter Arbeit der Gemeinde ist gewahrt durch die Verpflichtung zur unverzüglichen Planaufstellung und die Möglichkeit einer Fristsetzung und Übertragung der Arbeiten auf eine andere Stelle durch die Aufsichtsbehörden.

Der Zusammenschluß mehrerer Gemeinden zu einem Planungsverband entspricht bisheriger Verwaltungsübung.

Der Flächennutzungsplan bildet die Grundlage für alle Aufbaumaßnahmen. Daher muß er nicht nur Darstellungen über die räumliche und zeitliche Entwicklung des Gemeindegebietes enthalten, sondern es müssen auch schon die grundlegenden Maßnahmen zur Durchführung der Planungsabsichten aus ihm erkennbar sein. Er soll nicht ein „Wunschplan“ bleiben, dessen Verwirklichung die planende Stelle anderen überläßt.

Einzelheiten über Aufstellung und Bestandteile des Flächennutzungsplanes bringen die Durchführungsbestimmungen.

Die Gemeinde wird notwendigerweise schon von sich aus mit den an der Planung interessierten Stellen ständig und eng zusammenarbeiten. Es muß aber auch sichergestellt werden, daß der Flächennutzungsplan mit allen Teilen der Landesplanung in Einklang steht. Daher ist die Genehmigung durch die oberste Aufsichtsbehörde erforderlich.

Die Wirkung des Flächennutzungsplanes besteht darin, daß Planungen jeder Art ihm angepaßt werden und. Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechts Aufbauvorhaben der Gemeinde anzeigen müssen.

Dabei soll der Flächennutzungsplan nichts Starres sein; er soll sich der allgemeinen Entwicklung anpassen. Ständige Überprüfungen und gegebenenfalls Ergänzungen oder Änderungen sind daher unerlässlich.

Zu §§ 10 bis 14 (Durchführungsplan)

Während der Flächennutzungsplan lediglich in großen Zügen ausweist, wie der Aufbau des Gemeindegebietes gedacht ist, erfolgen die einzelnen Aufbaumaßnahmen nach besonderen Durchführungsplänen. Diese entwickeln sich aus den Flächennutzungsplänen und sind aufzustellen, sobald die Gesamtplanung so weit gefördert ist, daß mit dem Aufbau begonnen werden kann.

Die große Bedeutung des Durchführungsplanes für den einzelnen rechtfertigt seine öffentliche Auslegung und ein förmliches Feststellungsverfahren.

Nach Feststellung des Durchführungsplanes muß sich der ganze Aufbau nach diesem Plan richten:

- a) Entgegenstehende Pläne müssen weichen.
- b) Genehmigungen von Bauvorhaben, die dem Durchführungsplan nicht entsprechen, können nicht erteilt werden.
- c) Vorhandene Bauten dürfen grundsätzlich nicht im Widerspruch zum Durchführungsplan geändert werden.
- d) Nicht ausgewiesene Wege gelten als aufgehoben.
- e) Die Vorschriften der Abschnitte III und IV des Gesetzes, insbesondere die zur Ordnung des Grund und Bodens, können angewendet werden.
- f) Für die Sicherungsmaßnahmen bei der Erklärung zum Aufbaubereich ist kein Raum mehr.

Wenn auch die Durchführung von Aufbaumaßnahmen in der Regel die Erklärung zum Aufbaubereich sowie die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes und die Feststellung eines Durchführungsplanes voraussetzt, so können doch Fälle eintreten, in denen die Erfüllung der hierfür vorgesehenen Formvorschriften zu einer unnötigen Erschwerung führen würde und in denen ein vereinfachtes Verfahren angebracht ist. Das Gesetz trifft auch hier Vorsorge. Es ist dabei an Einzelvorgänge gedacht, für die bereits geeignete Pläne vorliegen oder die nur örtlich begrenzte Bedeutung haben oder die einfach gelagert sind. Die Pläne für diese Maßnahmen müssen aber die gleichen Bedingungen erfüllen, die für die Durchführungspläne gelten.

III. Ordnung des Grund und Bodens.

Der Aufbau der Städte und Dörfer, insbesondere der Wiederaufbau zerstörter Gemeinden, wird meist nicht in der Weise erfolgen können, daß man die überkommene Raumordnung hinnimmt. Wenn man auch schon aus wirtschaftlichen Gründen wird danach streben müssen, vorhandene Straßen und Versorgungsleitungen auszunutzen, so ist doch der Aufbau ohne Eingriffe in das Privateigentum nicht durchführbar. Schon der Zuschnitt zahlreicher Grundstücke wird geändert werden müssen, will man zu einem rationellen und gesunden Bauen kommen. Der Verkehr wird in Zukunft erheblich höhere Anforderungen stellen als bisher. Daher müssen die ersten Maßnahmen zur Durchführung der Aufbauplanung auf eine vernünftige Ordnung des Grund und Bodens gerichtet sein. Die rechtlichen Voraussetzungen dafür soll der Abschnitt III des Gesetzes schaffen. Er sieht vor:

- a) als einfachste Maßnahme, einen Grenzausgleich zwischen benachbarten Grundstücken,
- b) die Bereitstellung von Land für den Gemeinbedarf als Verkehrs- und Erholungsflächen,
- c) die Änderung einer größeren Anzahl von Grundstücken in ihrem Zuschnitt und ihrer Neuaufteilung unter die bisherigen Grundeigentümer (Umlegung),
- d) die Vereinigung einer Anzahl kleinerer Grundstücke zu einem Gesamtgrundstück (Zusammenlegung) und
- e) die Entziehung oder Beschränkung von Grundeigentum (Enteignung).

Die Verhältnisse des Einzelfalles müssen entscheiden, welche Maßnahme getroffen werden soll. Genügt eine weniger einschneidende Maßnahme, so soll von dieser Gebrauch gemacht werden. Vorbedingung für eine Anordnung nach Abschnitt III ist immer das Vorhandensein eines Durchführungsplanes. Da dieser der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf, besteht Gewähr dafür, daß von den einschneidenden Vorschriften nur in den Fällen Gebrauch gemacht werden kann, in denen dies aus Gründen des öffentlichen Wohls geboten ist.

Zu § 16 (Grenzausgleich)

Ziel des Grenzausgleichs ist es, ohne ein förmliches Verfahren baulich ungünstig geschnittene Grundstücke im Interesse der beteiligten Grundeigentümer so umzugestalten, daß ohne wesentliche Veränderungen in der Größe und im Wert der Grundstücke eine nutz-

bringende Bebauung ermöglicht wird. Die Gemeinde wird dabei anzustreben haben, daß die Grenzachbarn den Grenzausgleich möglichst freiwillig untereinander durchführen. Eine behördliche Anordnung soll nur dann ergehen, wenn eine Verständigung nicht erzielt werden kann.

Zu § 17 (Grundflächen des Gemeinbedarfs)

Die Verpflichtung des Grundeigentümers, von seinem Grundeigentum Flächen für den öffentlichen Bedarf in angemessenem Umfange abzutreten, ist sachlich nicht neu. In der Praxis ist eine solche Abgabe schon seit langem in ständiger Übung. Auch das Wohnsiedlungsgesetz schreibt in § 7 vor, daß bei Veräußerung von Grundstücken eine lastenfreie Übertragung bis zu 35 v. H. der Gesamtfläche des Grundstücks verlangt werden kann. Hieran anknüpfend bringt das Aufbaugesetz die Vorschrift, daß der Grundeigentümer von bebauten Grundstücken bis zu 10 v. H., von Grundstücken, deren Bauwerke zerstört sind, bis zu 15 v. H. und von unbebauten Grundstücken bis zu 30 v. H. der Gesamtfläche seines Grundstücks unentgeltlich und lastenfrei an die Gemeinde abtreten muß, wenn im Durchführungsplan unbebaute oder zerstörte Grundstücke oder unbebaute oder zerstörte Grundstücksteile als Verkehrs- oder Erholungsflächen ausgewiesen sind. Gegenüber der Vorschrift in § 7 des Wohnsiedlungsgesetzes sind die Bestimmungen im § 17 für den Grundeigentümer günstiger. Das Gesetz stellt es auf das betroffene Grundstück selbst ab, verlangt die Abgabe geringerer Teile als im Wohnsiedlungsgesetz vorgesehen und schließt die lastenfreie Abtretung für sonstigen öffentlichen Bedarf aus.

Andererseits ist die Vorschrift gegenüber den Bestimmungen des Wohnsiedlungsgesetzes für den Grundeigentümer insofern ungünstiger, als die Abtretung auch dann verlangt werden kann, wenn er seinen Willen, das Grundstück zu veräußern, nicht kundgetan hat. Demgegenüber muß aber darauf hingewiesen werden, daß hier die Abtretungen nur zur Durchführung besonderer Aufbaumaßnahmen verlangt werden, die im allgemeinen den Wert der Grundstücke heben. Für den betroffenen Grundeigentümer ist die vorgesehene Abtretung erträglich, zumal die Verwendungsmöglichkeit des Grundstücks durch die Abtretung zumeist nicht beeinträchtigt wird.

Zu §§ 18 bis 37 (Umlegung)

Vorschriften über die Umlegung von Baugrundstücken, insbesondere städtischen Grundstücken, bestehen nicht allgemein oder sind nicht für alle Gemeinden anwendbar. Geltende Bestimmungen werden ungern angewendet, weil sie ein umständliches und schwerfälliges Verfahren vorschreiben und verlangen, daß bei der Zuteilung neuer Grundstücke die verfügbare Gesamtfläche der eingezogenen Grundstücke auf die beteiligten Grundeigentümer in dem Verhältnis verteilt wird, in welchem sie an der früheren Gesamtfläche beteiligt waren. Wird dieser Grundsatz starr durchgeführt, so besteht keine Gewähr dafür, daß das Ziel der Umlegung wirklich erreicht wird. Denn, wird eine Anzahl kleinster Grundstücke in eine Umlegung einbezogen, so können bei einer Neuverteilung der Gesamtfläche auf ebenso viele Eigentümer die Grundstücke der Größe nach nicht so bemessen und so zugeschnitten werden, daß sie die für die vorgesehene Bebauung günstigste Form erhalten. Infolgedessen müssen Vorschriften über das Umlegungsverfahren in das Gesetz aufgenommen werden, andererseits können aber bewährte Grundgedanken von bisher geltenden Umlegungsgrundsätzen mit gewissen Änderungen der Aufbauplanung nutzbar gemacht werden. Aus Gründen der Zweckmäßigkeit wird das Umlegungsverfahren durch einen besonderen Umlegungsausschuß durchgeführt, dessen Zusammensetzung in der 1. Durchführungsverordnung geregelt ist. Die Einleitung des Umlegungsverfahrens von einer besonderen Feststellung seiner Zulässigkeit abhängig zu machen, erscheint im Hinblick auf die Vorschrift in § 11 Abs. 3 nicht erforderlich.

Als Arbeitsunterlage für die Umlegung dienen der Bestandsplan und das Grundstücksverzeichnis; darin müssen alle für die Entscheidungen wesentlichen Tatbestandsmerkmale enthalten sein.

Die Regel soll sein, daß jeder der beteiligten Grundeigentümer im Umlegungsgebiet wieder ein Grundstück erhält. Wenn aber ein Grundeigentümer bei der Neuverteilung im Umlegungsgebiet nicht untergebracht werden kann (etwa weil dann die neuen Grundstücke für eine sachgemäße Bebauung zu klein wären), so kann er in Geld oder mit einem Ersatzgrundstück außerhalb des Umlegungsgebietes abgefunden werden. Auf diese Weise soll das Ziel des Durchführungsplanes mit Hilfe der Umlegung erreicht werden können.

Selbstverständlich soll niemand sich an der Umlegung bereichern können. Soweit jemand durch die Neuaufteilung einen Vorteil erlangt, ist dieser durch einen Beitrag auszugleichen, der wie eine öffentliche Last behandelt wird.

Um das Umlegungsverfahren ohne Behinderung durch Belastungen durchführen zu können und um klare, einfache Rechtsverhältnisse zu schaffen, muß der Umlegungsausschuß befugt sein, Rechte zu ändern, abzulösen und neu zu begründen.

Die Umlegungsmaßnahmen finden ihren Niederschlag im Umlegungsplan, der durch das Umlegungsverzeichnis erläutert wird, und im Verteilungsverzeichnis, das die sich aus der Umlegung für jedes Grundstück ergebende Änderung der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse zusammenstellt.

Durch die öffentliche Auslegung der Entwürfe des Umlegungsplanes und der Verzeichnisse sowie durch die Zustellung von Auszügen wird den Beteiligten Gelegenheit gegeben, Einwendungen geltend zu machen.

Die Feststellung der Rechtskraft des Umlegungsplanes und des Verteilungsverzeichnisses sowie die Bekanntmachung der Rechtskraft ist Aufgabe der Umlegungsbehörde. Mit der Rechtskraft treten die vorgesehenen tatsächlichen und rechtlichen Veränderungen an den Grundstücken und an den dinglichen Rechten ein; Abfindungen, Ablösungen und Beiträge werden fällig.

Gegenüber bestehenden Vorschriften gibt das Gesetz im § 34 der Umlegungsbehörde die Möglichkeit, bereits zu einem früheren Zeitpunkt das Eigentum auf die neuen Eigentümer zeitgehen zu lassen. Es besteht sonst die Gefahr, daß dringliche Aufbaumaßnahmen verzögert werden, wenn in einem langwierigen Rechtsmittelverfahren noch Einwendungen gegen das Verteilungsverzeichnis durchgeföhrt werden. Da die technischen Fragen der Umlegung alsbald entschieden werden können, bestehen keine Bedenken, die aus dem rechtskräftig gewordenen Umlegungsplan sich ergebenden Wirkungen schon vor Rechtskraft des Verteilungsverzeichnisses eintreten zu lassen, soweit es sich um die Regelung der tatsächlichen Verhältnisse an den Grundstücken handelt, und wenn dies zur stärkeren Förderung des Aufbaus erforderlich ist. Die Verteilung der Grundstückslasten, die Festsetzung von Abfindungen, Ablösungen und Beiträgen bleibt vorbehalten, bis das hierfür vorgesehene Umlegungsverfahren rechtskräftig abgeschlossen ist.

Daneben gibt § 35 der Umlegungsbehörde die Möglichkeit, aus Gründen öffentlichen Interesses den Besitz von Grundstücken im Umlegungsgebiet bereits vor Rechtskraft des Umlegungsplanes zu entziehen und einstweilen die Empfänger der neuen Grundstücke auf ihren Antrag einzuweisen.

Zu §§ 38 bis 46 (Zusammenlegung)

Eine Neuaufteilung von Grundstücken, wie sie im Umlegungsverfahren vorgenommen werden kann, wird nicht immer genügen, um den Grund und Boden entsprechend dem Durchführungsplan bebauen zu können. Da die Gewährung einer Abfindung in Geld an Stelle der Neuzuteilung eines Grundstücks an den bisherigen Grundstückseigentümer nur als Ausnahmefall

gedacht ist, versagen die Umlegungsvorschriften namentlich in Fällen, in denen zur Verwirklichung des Durchführungsplanes aus einer größeren Zahl kleinerer Grundstücke ein Grundstück gebildet werden muß, z. B. um dies einheitlich zu bebauen. Dieses Ziel ließe sich nach dem gegenwärtigen Rechtszustand nur durch eine Enteignung der Grundstückseigentümer erreichen. Von diesem Mittel soll jedoch auch künftig nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn nur durch Entziehung des Grundeigentums der öffentliche Zweck erreicht werden kann. Daher wird der Gesamtheit der beteiligten Grundeigentümer in der neuartigen Form eines Zusammenlegungsverfahrens Gelegenheit gegeben, an der Erreichung des Zieles der Aufbauplanung selbst mitzuarbeiten. Die Gesamtheit der beteiligten Grundeigentümer übt in diesem Verfahren ihre Befugnisse durch Organe aus, die sie nach demokratischen Grundsätzen selbst bestimmen soll. Der Schmälerung, die das freie Verfügungsrecht des einzelnen Grundeigentümers erfährt, steht das Mitbestimmungsrecht gegenüber, das er an den Grundstücken der übrigen Beteiligten erhält.

Das Zusammenlegungsverfahren ähnelt in formeller Hinsicht dem Umlegungsverfahren. Nach einer Einleitung des Verfahrens auf Anordnung des Kreises werden auch hier zunächst die genauen Grenzen des Zusammenlegungsgebietes bestimmt, ein Bestandsplan mit Grundstücksverzeichnis aufgestellt und die Grundeigentümer in ihrer Verfügungsbefugnis beschränkt. Das Zusammenlegungsverfahren unterscheidet sich vom Umlegungsverfahren aber — außer durch die völlig andere Zielsetzung — grundsätzlich dadurch, daß es nicht durch eine Behörde, sondern durch die Grundeigentümer selbst durchgeführt wird, die sich zu einem Zusammenlegungsverband entweder freiwillig zusammenschließen oder durch den Kreis zusammengeschlossen werden können.

Von dem Erlaß besonderer Bestimmungen über den Aufgabenkreis und die Verwaltung des Zusammenlegungsverbandes ist in diesem Gesetz abgesehen, weil die Regelung eines Verbandsrechts nicht Inhalt eines Aufbaugesetzes sein kann und soll. Es genügt hier, die Rechtsstellung des Zusammenlegungsverbandes als Körperschaft des öffentlichen Rechts festzustellen. Die Regelung des Verbandsrechts in einzelnen durch eine vom Kreise, bei freiwilligem Zusammenschluß vom Verbandsaufstellende Satzung bietet auch den Vorteil, daß die Bestimmungen den jeweiligen Erfordernissen leicht angepaßt werden können. Mindestanforderungen der Satzung wird der Fachminister durch besonderen Erlaß vorschreiben.

Für die Zusammenlegung hat der Verband den Zusammenlegungsplan mit dem Zusammenlegungsverzeichnis aufzustellen, der der Genehmigung des Kreises bedarf. Nach seiner Rechtskraft bildet der Plan die Grundlage für die Zusammenlegung.

Das Ziel der Zusammenlegung ist in jedem Fall, das neu zu bildende größere Grundstück möglichst bald der Bebauung zuzuführen. Das kann in doppelter Weise geschehen:

- a) Die Grundeigentümer wünschen, in ihrer Gesamtheit das neu gebildete Grundstück zu bebauen. Darüber, welche rechtliche Gemeinschaftsform hierfür angewandt werden soll, sind Bestimmungen nicht vorgesehen. Es soll dies der Entschließung des Zusammenlegungsverbandes überlassen bleiben.
- b) Die Gesamtheit der Grundeigentümer will das neu gebildete Grundstück nicht selbst bebauen; dann bleibt es ihr überlassen, das Grundstück zu veräußern und den Erlös unter die bisherigen Grundeigentümer zu verteilen. Das Grundstück wird dann von dem Erwerber bebaut.

Zu §§ 47 bis 49 (Entziehung und Beschränkung von Grundeigentum)

Bei der Ordnung von Grund und Boden werden sich auch Enteignungsmaßnahmen nicht vermeiden

lassen. Für das Enteignungsverfahren sollen die geltenden reichs- und landesrechtlichen Vorschriften Anwendung finden. Einer besonderen Feststellung der Zulässigkeit der Enteignung bedarf es jedoch nicht; vielmehr gilt die Genehmigung des Durchführungsplanes als Feststellung der Zulässigkeit der Enteignung.

Zur Bereitstellung von Land für die Erstellung von gewerblichen Räumen oder von Wohnräumen ist die Enteignung nach den geltenden enteignungsrechtlichen Vorschriften nur zulässig, wenn gerade diese Maßnahme unmittelbar im Interesse des Gemeinwohls erforderlich ist. Bei der Durchführung des Durchführungsplanes kommt es in erster Linie darauf an, den Zustand herbeizuführen, der nach dem Durchführungsplan im Interesse eines geordneten Aufbaues erforderlich ist. Es kann dabei Fälle geben, in denen die Erstellung von gewerblichen oder Wohnräumen an bestimmten Stellen erforderlich wird, weil sich das Ziel des Durchführungsplanes nicht erreichen ließe, wenn diese Räume an anderer Stelle erstellt würden. Um dem Einwand begegnen zu können, daß die Erstellung der Räume an der vorgesehenen Stelle nur mittelbar im öffentlichen Interesse erforderlich sei, und daß daher Land für diese Zwecke ebensogut an anderer Stelle zur Verfügung gestellt werden könne, wird die Vorschrift in § 47 Abs. 2 für erforderlich erachtet. Sie ist angängig, weil die Verwirklichung der Planungsabsichten, wie sie im Durchführungsplan zum Ausdruck kommen, im wohlverstandenen Interesse des gemeinen Wohls liegt.

Der Grundsatz, daß die Enteignung gegen angemessene Entschädigung zu erfolgen habe, wird ausdrücklich aufrechterhalten. Die Sondervorschrift, daß Wertsteigerungen, die durch die Aussicht auf die Durchführung des Aufbaues entstehen, nicht zu berücksichtigen sind, ist nicht grundsätzlich neu, sondern bereits in einer Reihe von Einzelvorschriften jüngerer Zeit enthalten. Die weitere Vorschrift, daß für Bauwerke, die ohne behördliche Genehmigung errichtet sind, Entschädigungen nicht zu leisten seien, richtet sich gegen die sogenannten Schwarzbauten.

Bei Bereitstellung von Land für städtebauliche Zwecke hat es sich in der Vergangenheit bewährt, wenn an Stelle einer Entschädigung in Geld Entschädigung in Land geleistet werden kann. Die Entschädigung in Land soll daher durch § 49 Abs. 2 ermöglicht werden, auch soweit sie nach den landesrechtlichen Vorschriften gegenwärtig noch nicht zulässig ist.

IV. Ordnung der Bebauung

Wenn auch die Ordnung des Grund und Bodens die Voraussetzungen für einen planmäßigen Aufbauschafft, so erfordert auch die Bebauung selbst Maßnahmen der Ordnung.

Zu §§ 50 und 51 (Gleichzeitige Bebauung)

Wo die Neubautätigkeit in größerem Umfang einsetzt, ist es zweckmäßig, eine Mehrzahl von Grundstücken gleichzeitig zu bebauen. Nur bei gleichzeitiger Bebauung läßt sich die wirtschaftlich beste Bauausführung gewährleisten. Gerade darauf wird es bei den heutigen Verhältnissen ganz besonders ankommen.

Grundsätzlich soll es den Grundeigentümern überlassen bleiben, sich zur Durchführung der gleichzeitigen Bebauung zusammenzuschließen. Verabsäumen sie es, die erforderlichen Vorkehrungen zu treffen, so können sie zwangsweise zu einem Bauverband zusammengeschlossen werden. Die entsprechende Anwendbarkeit der im Zusammenlegungsverfahren gegebenen Vorschriften liegt auf der Hand.

Zu §§ 52 bis 55 (Baugebote und Bauverbote)

Die Baugebote haben die Erhaltung und Instandsetzung beschädigter Gebäude sowie die Errichtung von Neubauten zum Ziele. Begründet sind diese Maßnahmen in der voraussichtlich noch Jahrzehnte dauernden Verknappung der Wohn- und der gewerb-

lichen Räume und bei den Neubauten auch in der Notwendigkeit, unter Ausnutzung der vorhandenen Straßen und Versorgungsleitungen ein geschlossenes Stadtbild herzustellen. Förderungsmaßnahmen, die bei anderen Bauvorhaben angewandt werden, sollen auch den durch Baugebote erwirkten Bauten zugute kommen.

Der Gemeinde bleibt die Möglichkeit der Ersatzvornahme mit dem Recht, die Erstattung der notwendigen Kosten gegebenenfalls in Form einer Rente zu verlangen oder — bei Neuerrichtung von Bauwerken — die Enteignung des Grundstückes zu betreiben, sofern nicht auch hier der Grundeigentümer Ersatzvornahme wünscht. Es entspricht der Billigkeit, daß dem Enteigneten das Recht auf kostenfreie Rückübertragung eingeräumt wird, wenn der Neubau nicht innerhalb der gleichen Frist errichtet wird, die dem Enteigneten gesetzt war.

Die Genehmigung eines Bauvorhabens kann nach dem Gesetz über die geltenden Vorschriften hinaus auch dann versagt werden, wenn es zur Verwirklichung eines Durchführungsplanes erforderlich ist, Bauvorhaben nach Möglichkeit im Gebiet des Durchführungsplanes zu konzentrieren. Von dieser Ausnahmegeschrift darf jedoch nur Gebrauch gemacht werden, wenn diese Konzentration der Bauvorhaben im öffentlichen Interesse geboten ist.

Zu §§ 56 und 57 (Sondermaßnahmen)

Als besondere Maßnahmen für die Durchführung der Planung sieht das Gesetz vor:

a) Die Freihaltung und Freilegung von Grundstücken. Es ist in erster Linie an Fälle gedacht, in denen ein Teil eines vorhandenen Bauwerks aus Verkehrsgründen beseitigt werden muß. (Schaffung von Durchfahrten, Laubengängen und ähnliches.) Die Vorschrift dient der Klarstellung, inwieweit der Grundeigentümer Maßnahmen zur Verwirklichung des Durchführungsplanes dulden muß. Seine Rechtsstellung wird damit sachlich nicht verschlechtert, da eine Enteignung ohnehin zulässig wäre.

b) Die Untersagung und Verlegung eines Gewerbebetriebes. Es wird häufig Fälle geben, in denen es nach dem Durchführungsplan notwendig ist, einen gewerblichen Betrieb an seiner bisherigen Stelle nicht oder nicht in der früheren Art weiterführen zu lassen.

Der § 57 gibt die Möglichkeit, die Weiterführung eines gewerblichen Betriebes zu versagen, wenn die Betriebsanlage schwer beschädigt ist. Es liegt im öffentlichen Interesse, in diesen Fällen den Aufwand an Geld, Baustoffen und Arbeit für Baumaßnahmen zu verhindern, die den planmäßigen Aufbau beeinträchtigen.

Daß die dem Betroffenen zustehende Entschädigung nur für solche Betriebe gewährt werden kann,

die nicht im Widerspruch zu den gesetzlichen Bestimmungen errichtet worden sind oder betrieben werden, bedarf keiner näheren Begründung.

V. Schlußvorschriften.

Zu §§ 58 bis 62.

Die Schlußbestimmungen dienen im wesentlichen der Klarstellung über die Entschädigungspflicht der Gemeinden, das Verhältnis dieses Gesetzes zur Kriegsschadenregelung, die Erzwingbarkeit der Anordnungen und den Rechtsschutz.

Die Verordnung Nr. 165 der Militärregierung macht ein Eingehen auf die zulässigen Rechtsmittel bei den einzelnen Vorschriften des Gesetzes entbehrlich. Wünschenswert wäre allerdings eine besondere Rechtsmittelregelung für den Umlegungsplan mit dem Umlegungsverzeichnis und für den Zusammenlegungsplan. Denn das Verwaltungsgericht kann, falls es die Beschwerde eines Beteiligten gegen den Umlegungs- oder Zusammenlegungsplan für begründet hält, nach § 75 der Verordnung Nr. 165 der Militärregierung lediglich den Plan insoweit aufheben, nicht aber selbst eine anderweitige Regelung treffen. Da nun die Abgrenzung und Zuteilung eines Grundstückes nicht geändert werden kann, ohne daß sich die Zuweisungen an einen oder mehrere andere Beteiligte gleichzeitig ändern, die ihrerseits wiederum Anfechtungsklage erheben können, würde unter Umständen ein Umlegungs- oder Zusammenlegungsplan niemals rechtskräftig werden. Einen Ausweg könnte eine Regelung bieten, wie sie nach der Reichsumlegungsordnung durch die weitere Beschwerde an die Oberste Spruchsstelle gegeben war. Hier müßte etwa als Sonder Senat für Flurbereinigung beim Oberverwaltungsgericht, der endgültig entscheidet, geschaffen werden. Dazu aber reichen die den deutschen Behörden von der Militärregierung bisher gegebenen Vollmachten nicht aus. Es wird dazu auf § 22 Abs. 3 der Verordnung Nr. 165 der Militärregierung und auf Anhang A Ziffer 19 der Verordnung Nr. 57 der Militärregierung Bezug genommen. Die Regelung dieser Frage muß daher einem besonderen Gesetz überlassen bleiben, das erst ergehen kann, wenn den deutschen Stellen entsprechende Vollmachten zustehen.

Die Bestimmung über den Rechtsschutz Nichtdeutscher entspricht den bindenden Erfordernissen der Verordnung Nr. 137 der Militärregierung, von denen im Rahmen eines niedersächsischen Landesgesetzes nicht abgewichen werden kann.

Das Gesetz wäre nicht vollständig, würde man auf Strafbestimmungen verzichten. Mindestens in der ersten Zeit seines Bestehens wird von Böswilligen oder Unverständigen versucht werden, die Bestimmungen zu umgehen oder Anordnungen der zuständigen Behörde nicht zu beachten. Das vorgesehene Strafmaß erscheint ausreichend.