

ten —, BVerwGE 11, 95; *Natur- und Landschaftsschutz* nach dem Reichsnaturschutzges. vom 26. 6. 1935 (RGBl. I S. 821; vgl. BVerwGE 3, 335; 4, 57; BGHZ 23, 30; ZWANZIG, Die Fortentwicklung des Naturschutzrechts in Deutschland nach 1945, S. 213), es sei denn, ein Nutzungsverbot ginge über den Landschaftsschutz hinaus oder schränkte eine bisher zulässige und geübte Nutzung ein oder enthielte einem Grundstück die sonst gegebene Baulandqualität vor (BVerwGE 5, 143; NAUMANN, DVBl. 51, 401; BGHZ 23, 30); die *Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung nach den §§ 29 ff. BBauG*; die *Reichsgaragen-O* 17. 2. 1939 (RGBl. I S. 219); Verfügungsbeschränkungen nach dem *Reichsheimstättenges. i. d. F.* vom 25. 11. 1937 (RGBl. I S. 1291, vgl. EHRENFORTH, Komm. z. Reichsheimstättenges., 1950, § 4 Bem. 1); die *Anbaubeschränkungen an Bundesfernstraßen* (§§ 9, 15 BFStrG; MARSCHALL, Komm. z. BFStrG, 2. Aufl. 1963, § 9 Bem. 1 a; BVerwGE 16, 129; 304); die *Pflicht der Straßenanlieger zur Duldung von Schutzmaßnahmen gem. § 11 BFStrG*; die *Erklärung zur Schutzwaldung, § 10 BFStrG*; Bauverbote zur Freihaltung von *Sichtdreiecken an Kreuzungen* (Bayer. VerfGH, DOV 60, 911); die *Pflicht der Eigentümer von Privatwegen zur Duldung von Umleitungen* (§ 14 Abs. 4 BFStrG; DITUS, DVBl. 57, 329); die *Veränderungssperre* nach §§ 14 ff. BBauG (vgl. BVerwGE 4, 120; BGHZ 30, 338; DITUS, DVBl. 57, 244); die *Verunstaltungsgesetze*, insbesondere die *Baugestaltungs-VO* vom 10. 11. 1936 (RGBl. I S. 938; BVerwGE 2, 172 u. st. Rspr., vgl. KIEHN, Der Schutz der freien Landschaft vor Außenwerbung, Göttinger Diss. 1961); das *Vorkaufsrecht* nach dem *Reichssiedlungsges.* vom 11. 8. 1919 (RGBl. S. 1429) und §§ 24 ff. BBauG, vgl. RGZ 107, 269; BGHZ 29, 113; zweifelnd BVerwG, DVBl. 58, 863; der Schutz des *Waldes* gegen Abholzung und Brandgefahr (Pr. Ges. betr. Schutzwaldungen und Waldgenossenschaften vom 6. 7. 1875, GS S. 416; Reichsges. gegen Waldverwüstung vom 18. 1. 1934, RGBl. I S. 37; *Waldschutz-VO* vom 25. 6. 1938, RGBl. I S. 700); die *Wallhecken-VO* vom 29. 11. 1935, RAnz. Nr. 283, vgl. OVG Lüneburg, SchlH Anz. 62, 152; Beschränkungen des Eigentums in *Wasserschutzgebieten* (§ 19 WHG), wenn sie durch die Lage des betroffenen Grundstücks bedingt sind und seine bisher zulässige und geübte Nutzung nicht wesentlich einschränken (vgl. BVerwGE 10, 113; BGHZ 23, 30; 30, 338; SIEVERS, DVBl. 59, 605, 645; GIESEKE, Festschrift für H. Lehmann S. 326); Beschränkungen des Eigentums an *Ufergrundstücken* und im *Überschwemmungsgebiet* für Schifffahrt und Vorflut (§§ 30,

32 WHG; GIESEKE aaO.); *wasserrechtliche Zwangsrechte*, z. B. auf Duldung der Durchleitung; ein Erlaubniszwang für die Benutzung von *Grundwasser* (zu dem allen Gieseke aaO.); der *Benutzungszwang* für eine gemeindliche *Wasserleitung* und das Verbot eines eigenen *Brunnens* durch Ortssatzung (Bayer. VGHE 7, 12); Bau- und Benutzungsbeschränkungen in den *Freihäfen* und *Zollgrenzbezirken* (§§ 65, 69 Zollges. vom 14. 6. 1961, BGBl. I S. 737; BFH, BStBl. III 1952, 140; Bedenken WEBER, Eigentum und Enteignung. In: NEUMANN-NIPPERDEY-SCHEUNER, Die Grundrechte, Bd. 2 S. 331 ff., S. 377), die *Zurückstellung* von Baugesuchen (§ 15 BBauG).

Heinz Hohberg

Eigentumspolitik und Bodenordnung

Raumordnung und Landesplanung haben nicht die Aufgabe, unmittelbar die Nutzung des Grund und Bodens zu regeln und somit verbindliche Entscheidungen gegenüber dem Eigentümer zu treffen. Doch führt die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung in der vollziehenden Stufe der kommunalen Bauleitplanung und der in Betracht kommenden behördlichen Fachplanungen zu solchen Entscheidungen. Von der Eignung der zu Gebote stehenden eigentumspolitischen und bodenrechtlichen Instrumente hängt die Realisierungsmöglichkeit der Ziele der Raumordnung und Landesplanung weitgehend ab. Für die eigentumspolitischen und bodenrechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten ist der Eigentumsartikel des Grundgesetzes von besonderer Bedeutung.

I. Die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes (Artikel 14)

Die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes hat einen doppelten Inhalt. Das Eigentum ist auf der einen Seite als Institution, auf der anderen Seite als konkretes Vermögensrecht geschützt. Die Institutsgarantie bedeutet die grundsätzliche Sicherung des Sacheigentums. Dieses darf in seinem Wesensgehalt nicht angetastet werden. Der Gesetzgeber, an den sich diese Norm des Grundgesetzes wendet, wäre nicht befugt, das Eigentum so umzugestalten, daß es seiner Substanz entkleidet würde. Daraus ergibt sich die verfassungsrechtliche Bewertung der wenn auch nur noch vereinzelt erhobenen Forderung, im Interesse planerischer

Ordnungsaufgaben das Grundeigentum in den Baugebieten auf die Gemeinden zu überführen und lediglich das Recht der baulichen Nutzung als eine Art Untereigentum zu vergeben. Eine solche Umgestaltung des Grundeigentums würde sich mit Art. 14 des Grundgesetzes nicht vereinbaren lassen. Das bedeutet nun allerdings nicht, daß dem Gesetzgeber jede Umgestaltung des Eigentums verschlossen wäre. Das ist vielmehr eine der dem Gesetzgeber gestellten Aufgaben (Art. 14 Abs. 1 Satz 2). Den Grundsatz, den der Gesetzgeber verwirklichen soll, stellt Art. 14 Abs. 2 auf: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ Solchen Bindungen ist das Eigentum bestimmter Gegenstände oder bestimmter Lebensbereiche immer unterworfen gewesen. Für die Bewältigung städtebaulicher Aufgaben sind die bau- und bodenrechtlichen Eigentumsbeschränkungen von tragender Bedeutung.

Die Ordnung und verfassungskonforme Regelung des Inhaltes und der Schranken des Eigentums war eine der großen Aufgaben des Bundesbaugesetzes. Der Rechtsgrundsatz, daß die bauliche Grundstücksnutzung nur nach Maßgabe der städtebaulichen Pläne oder auf Grund einer städtebaulichen Prüfung des Einzelfalles zulässig ist, stellt die umfassendste dieser bau- und bodenrechtlichen Eigentumsbeschränkungen dar. Die Verpflichtung, Veränderungssperren ohne Entschädigung dulden zu müssen, und zwar bis zu einer Dauer von vier Jahren, ist ein anderes Beispiel für eine Eigentumsbeschränkung.

Neben der institutionellen Garantie des Eigentums gewährleistet das Grundgesetz die individuelle Rechtsstellung des Eigentümers. Eigentumsbeschränkungen dürfen nur durch Gesetz und daher nur generell abstrakt begründet werden. Bezüglich der Eingriffe, die darüberhinausgehen, bestimmt Art. 14 Abs. 3 des Grundgesetzes: „Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt.“ Das bedeutet, daß das Grundgesetz das individuelle Eigentum nicht schlechthin gegen den hoheitlichen Zugriff schützt. Wohl aber sind strenge Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines solchen Zwangseingriffes statuiert. Nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes darf enteignet werden. In diesem Gesetz müssen nicht nur die Zulässigkeitsvoraussetzungen der Enteignung geregelt sein, sondern auch die Entschädigung. Entschädigung als Wertausgleich ist in jedem Falle zu gewähren. Über Art und Höhe der Entschädigung sagt das Grundgesetz, daß sie unter

gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen ist. Nach der Auffassung des Bundesbaugesetzes führt diese Abwägung der Interessen zu einer Entschädigung nach dem → Verkehrswert, und zwar zum Zeitpunkt nach der Planung. Es dürfte aber auch durchaus zulässig sein, die Abwägung der Interessen zu einem anderen Ergebnis zu führen, die Entschädigung anders zu bemessen, z. B. sie an einem anderen Zeitpunkt zu orientieren.

Mit der Fortbildung des eigentumsrechtlichen Eigentumsbegriffes wird jedenfalls in Zusammenhang mit den Aufgaben der Stadt- und Dorferneuerung der Gesetzgeber sich erneut befassen müssen.

II. Bodenpolitik

Bodenpolitik umfaßt die staatlichen und kommunalen Maßnahmen, die auf eine geordnete Befriedigung des öffentlichen und privaten Bodenmarktes gerichtet sind. Der Bodenpreisbildung kommt dabei entscheidende Bedeutung zu. Die Bodenpolitik des letzten Jahrzehnts orientiert sich in erster Linie an den Regeln der Marktwirtschaft. Nach der schrittweisen und 1960 durch das Bundesbaugesetz (§ 185) abgeschlossenen Freigabe der Bodenpreise haben sich diese zunächst steil aufwärts entwickelt. Die Preisanstiegstendenz hält offensichtlich an und übersteigt in der Relation andere vergleichbare Preise. Die damit wachsende Schwierigkeit des Erwerbs der benötigten öffentlichen Flächen und der Deckung des privaten Baulandbedarfes zu annehmbaren Preisen stößt auf verbreitete Kritik und löst die Forderung nach durchgreifenden bodenpolitischen Maßnahmen aus.

1. Das bodenpolitische Instrumentarium des Bundesbaugesetzes

Mit der Aufhebung des Preisstops hat das Bundesbaugesetz einige Rechtsinstitute in Kraft gesetzt, denen ausreichende bodenpolitische Wirkungen zugeschrieben wurden. Durch die Möglichkeit unabhängig sachverständiger Ermittlung von (unverbindlichen) Grundstückswerten sollte eine Aufklärung der Baulandbewerber bewirkt werden. Kaufpreissammlungen und Übersichten über gezahlte Kaufpreise sowie daraus ermittelte Richtwerte sollen die Transparenz des Bodenmarktes herbeiführen (7. Teil des Bundesbaugesetzes). Mit der vorzeitigen Fälligkeit des Erschließungsbeitrages (nach § 133 BBauG) sollen die baureifen, aber noch unbebauten Grundstücke an den Markt geführt werden. Durch eine erhöhte Grundsteuer, die inzwischen wieder aufgehobene Baulandsteuer, sollte dieser Druck auf

die freihändige Veräußerung baureifer Grundstücke verstärkt werden. Um den Gemeinden den Erwerb solcher Grundstücke zu erleichtern, die für öffentliche Zwecke, zur Durchführung von Bodenordnungsverfahren und als Tauschland benötigt werden, wurde (in §§ 24 ff BBauG) ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinden eingeführt (bzw. aus der Aufbaugesetzgebung modifiziert übernommen). Um die Durchführung städtebaulich unerwünschter Grundstücksgeschäfte zu verhindern, wurde (in §§ 19 ff BBauG) mit gewissen Abschwächungen die Bodenverkehrsgenehmigungspflicht aus dem Wohnsiedlungsgesetz übernommen. Schließlich können Grundstücke, die für öffentliche oder für städtebauliche Zwecke benötigt werden, aber zu angemessenen Bedingungen freihändig nicht erworben werden können, im Wege der Enteignung beschafft werden (§§ 85 ff BBauG).

Auf die Bodenpreisentwicklung haben sich aber diese Instrumente des Bundesbaugesetzes nicht einschneidend stabilisierend oder dämpfend auszuwirken vermocht. Beim Vorkaufsrecht konnte eine solche Wirkung ohnehin nicht erwartet werden, da die Gemeinde hier in die unter den Parteien ausgehandelten Vertragskonditionen eintritt, also auch den freihändigen Preis zu konzedieren hat. Von den enteignungsrechtlichen Möglichkeiten wird allgemein nur zögernd Gebrauch gemacht. Das hat seine Ursache — neben anderen — darin, daß hier grundsätzlich (gem. § 95 BBauG) der Verkehrswert, also der im freihändigen Verkehr erzielbare Preis, als Entschädigung zu leisten ist und in den meist langwierigen Prozessen die Tendenz eher zur Steigerung als zur Dämpfung der Preiserwartungen führt.

2. Kommunale Bodenpolitik

Als kommunale Bodenpolitik wird der vorausschauende Erwerb solcher Grundstücke bezeichnet, die die Gemeinde zur Deckung eigenen Bedarfes, zur Erleichterung im Bodenordnungsverfahren, als Tauschland sowie für den Wohnungsbau und für Industriegelände benötigt. Bodenvorratspolitik meint dasselbe, stellt aber in der Wahl des Wortes die Notwendigkeit stärker heraus, den vorausschauenden Bodenerwerb so zu dimensionieren, daß durch einen ausreichend großen Bodenvorrat die langfristige Deckung vielfältiger Bedürfnisse und zugleich eine Einwirkung auf die Bodenpreise möglich ist.

Die Mittel der kommunalen Bodenpolitik sind der freihändige Ankauf, der freihändige Tausch, die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes und die Enteignung. Für langfristige Bodenvorratspolitik kommen nur freihändiger Ankauf und Tausch in Betracht. Das

gemeindliche Vorkaufsrecht und die Enteignung können nach geltendem Baurecht nur für solche Zwecke in Anspruch genommen werden, die in absehbarer Zukunft realisierbar sind. Wird das Gelände für die im Gesetz genannten Zwecke nicht verwandt, so ist die Gemeinde im Regelfalle verpflichtet, das mit hoheitlichen Zwangsmitteln erworbene Gelände an private Bauwillige ohne Gewinn zu veräußern. (Vgl. § 25 Abs. 3, § 89 BBauG.)

Im Rahmen und mit den Mitteln der kommunalen Bodenvorratspolitik sind in den vergangenen Jahrzehnten hervorragende städtebauliche und Wohnungsbauleistungen verwirklicht worden. Die Wohnungsbauleistungen in den ersten Nachkriegsjahren wären ohne die von den Gemeinden bereitgestellten Bodenvorräte — angesichts der zunächst unter der Herrschaft des Preisstops vorherrschenden Bodenzurückhaltung — nicht erreichbar gewesen. Im gegenwärtigen Stadium kann von den Gemeinden eine Bodenvorratspolitik in dem städtebaulich und raumordnerisch erwünschten Umfange nicht betrieben werden, da die finanziellen Mittel angesichts der auch in Bauerwartungsgebieten und in peripheren Stadtrandgebieten erreichten Bodenpreise nicht ausreichen und das geltende Enteignungsrecht die zeitlich weiter vorausgreifende Bodenvorratsenteignung nicht zuläßt.

III. Bodenordnung

Die Bodenordnung umfaßt die Ordnung der Eigentumsverhältnisse, der Größe und des Zuschnitts der Grundstücke zu dem Zwecke, sie der städtebaulich vorgesehenen Nutzung zuzuführen.

Zur freiwilligen Bodenordnung dienen Kauf, Tausch und freiwillige Umlegung (wobei die zuletzt genannte eine Zusammenfassung mehrerer privatrechtlicher Tauschverfahren ist). Die gesetzlichen Grundlagen ergeben sich aus dem privaten Liegenschaftsrecht. Steuerliche Vergünstigungen sollen die freiwillige Durchführung fördern.

Hoheitliche (baurechtliche) Bodenordnungsmaßnahmen sind nach dem Bundesbaugesetz die Umlegung und die Grenzregelung (§§ 45 und 80 ff. BBauG). Die Umlegung ist ein behördliches Grundstückstauschverfahren mit dem Ziel, unbefriedigend zugeschnittene Grundstücke so neu zu ordnen, daß nach Lage, Form und Größe für die Bebauung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen, die den früheren Eigentümern im Verhältnis der von ihnen eingeworfenen Grundstücke wieder zugeteilt werden. Die Grenzregelung dagegen erstreckt sich nur auf unmittelbar benachbarte

Grundstücke, deren Grenzen zur Herstellung oder Verbesserung der Bebaubarkeit — meist nur geringfügig — geändert werden. Von diesen beiden Instrumenten unterscheidet sich die Zusammenlegung. Bei der Zusammenlegung bleiben die Grundstücke zur gemeinsamen Bebauung in gemeinschaftlichem Eigentum verbunden. Dieses Bodenordnungsinstrument sieht das Bundesbaugesetz aber nicht (mehr) vor.

Die aus den entsprechenden Vorschriften der Aufbaugesetze entwickelten baurechtlichen Vorschriften über die Umlegung sind so gestaltet, daß sie den verschiedenartigen Bedürfnissen sowohl der Erschließung als auch der Neuordnung voll gerecht werden. Spätestens vor dem Abschluß des Umlegungsverfahrens muß der Bebauungsplan aufgestellt sein. Träger des Umlegungsverfahrens ist die Gemeinde. Die Länder können Umlegungsausschüsse einführen. Aus den zu einer Umlegungsmasse vereinigten Grundstücken des Umlegungsgebietes werden zunächst die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausgeschieden. Die verbleibende Verteilungsmasse wird entweder nach dem Wertmaßstab oder nach dem Flächenmaßstab den beteiligten Eigentümern wieder zugeweiht. Etwaige Unterschiede sind in Geld auszugleichen. Bei der Zuteilung nach dem Flächenmaßstab können in erstmalig erschlossenen Gebieten 30 vH, sonst 10 vH der eingeworfenen Flächen für öffentliche Verwendungszwecke abgezogen werden. Nur in Sanierungsgebieten können Grundstücke mit der Maßnahme zugeweiht werden, daß sie binnen angemessener Frist zu bebauen sind. Bei Nichtbeachtung dieses Baugebotes kann die Gemeinde die Übereignung des Grundstücks verlangen.

IV. Bodenreform

Seit mehr als einem halben Jahrhundert wird neben den schon früher sozialpolitisch motivierten Forderungen aus städtebaulichen Gründen umfassende Bodenreform gefordert. Sie soll darauf gerichtet sein, die Verwirklichung städtebaulicher Ziele zu erleichtern, die Befriedigung von Gemeinschaftsbedürfnissen zu sichern, breiten Schichten der Bevölkerung den Zugang zu privatem Kleineigentum an Grund und Boden zu ermöglichen und unverdiente Gewinne (Spekulationsgewinne) auszuschließen. Zur Lösung dieser Aufgabe sind verschiedenartige Vorschläge unterbreitet, diskutiert und in Fachkreisen und politischen Gremien heiß umstritten gewesen (z. B. umfassende steuerreformerische Vorschläge wie Bodenwertsteuer, Grundwertsteuer, Bodenwertabgabe, Grundrentenabgabe; einzelne steuerrechtliche Vorschläge: Baulandsteuer und Wertzuwachssteuer; umfassende Änderungen

der Eigentumsrechtsordnung wie z. B. die Kommunalisierung des Baubodens; die verschiedenen Modifikationen des Planungswertausgleiches). Bis in die Beratungen zum Bundesbaugesetz ist die Absicht erörtert worden, diese Aufgaben durch die Einführung des Planungswertausgleiches zu fassen. Dabei sollte dem Eigentümer eine Entschädigung für solche Nachteile gewährt werden, die auf planerische Entscheidungen zu seinem Nachteil zurückzuführen sind. Auf der anderen Seite sollte eine Abgabe für solche Vorteile und Wertsteigerungen eingeführt werden, die auf die Planung zurückzuführen sind. Bei der Beratung des Bundesbaugesetzes hat sich der Gesetzgeber gegen die Einführung des Planungswertausgleiches entschieden. Die bisherigen Erfahrungen auf dem Gebiete des Bodenmarktes und der Bodenpolitik beweisen aber, daß die Probleme des Bodenmarktes und der Bodenpolitik mit den bisherigen gesetzgeberischen, administrativen und finanziellen Mitteln nicht gelöst werden können. Gesetzgebung und Politik werden mit diesem Problem konfrontiert bleiben. Dabei sind die Grundsatzentscheidungen zu respektieren, die das Grundgesetz in dem dem Eigentum gewidmeten Artikel 14 getroffen hat.

Nach der Betrachtung der hoheitlichen, planerischen und bodenordnenden Eingriffe in das Eigentum sei abschließend noch ein Blick auf das Verhältnis zwischen der Eigentumsförderungs politik und der Raumplanung geworfen.

V. Eigentumsförderungs politik

Im Bezug zur Raumordnung interessieren nur die eigentumspolitischen Maßnahmen, deren Gegenstand der Grund und Boden ist. Die Ziele dieser Eigentumspolitik der Bundesregierung haben ihren Niederschlag vornehmlich in der Wohnungsbauförderungsgesetzgebung gefunden. Breiten Schichten der Bevölkerung soll die Möglichkeit geöffnet werden, Wohnzwecken dienendes Eigentum an Grund und Boden zu erwerben. Öffentliche Mittel und Abgabenvergünstigungen bieten finanzielle Erleichterungen und Anreize. Diese eigentumspolitischen Ziele sollen auch bei der Gestaltung der Bauleitpläne Berücksichtigung finden. Das schreibt § 1 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes vor. Die Regierungsvorlage zum Städtebauförderungsgesetz, welches in der vierten Legislaturperiode nicht mehr in die parlamentarische Beratung gelangte, sah vor, daß bei der Stadt- und Dorferneuerung privates Eigentum soweit als möglich erhalten und die Bildung neuen Einzeleigentums gefördert werden soll. Der in den Anfängen politisch umstrittenen, jetzt aber allgemein an-

erkannten Eigentumsförderung sind dort Grenzen gesetzt, wo sie die Verwirklichung anerkannter Ziele des Städtebaues und der Raumordnung erschweren würden. Dem kann jedoch mit den Mitteln des Bau- und Planungsrechtes — bei dessen zweckentsprechender Handhabe — entgegengetreten werden. Hier sind insbesondere die Bestimmungen über das Bauen im Außenbereich (§ 35 BBauG) zu nennen, die es ermöglichen, unerwünschter Splittersiedlung entgegenzutreten. Durch Ausschöpfung der rechtlichen Möglichkeiten des Bebauungsplanes (§ 9 BBauG) lassen sich auch andere Bedenken bodenwirtschaftlicher und gestalterischer Natur ausschalten, so daß bei konsequenter, ausreichend weit vorausschauender Bauleitplanung die Eigentumsförderungs politik mit den Grundsätzen des Städtebaues und der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann. Eigentumspolitik kann auf allen Planungsebenen, von den städtebaulichen über die regionalen bis zur landesplanerischen nur in der Weise betrieben werden, daß in planerischer Hinsicht die Voraussetzungen für die Erhaltung und Schaffung von Kleineigentum gesichert werden.

Praktische Eigentumspolitik mit unmittelbarer Wirksamkeit kann in der Sanierung und in der Stadt- und Dorferneuerung betrieben werden. In vielen Fällen kann die städtebauliche Erneuerung nur unter Veränderung der Eigentums Grenzen erreicht werden. Dazu sind vorausschauende Sicherungs- und Auffangkäufe geboten. Diese notwendige Prozedur bietet die Möglichkeit, auf die Eigentumsstruktur in den Sanierungsgebieten Einfluß zu nehmen, sei es, indem eine nicht nur vorübergehende, sondern endgültige Zusammenführung der Einzelgrundstücke und damit die Schaffung von Großeigentum betrieben wird, sei es, indem dahin gestrebt wird, den alten Eigentümern innerhalb oder ggf. auch außerhalb des Sanierungsgebietes die Möglichkeit des Erwerbs von Eigentum zu öffnen. Für diese zuletzt genannte Alternative hat sich der nicht mehr verabschiedete Entwurf eines Städtebauförderungsgesetzes entschieden, der damit an die voraufgegangene Eigentumsförderungs gesetzgebung anschließt.

Der Verwirklichung weitgreifender Eigentumsförderungs politik stellen sich in den letzten Jahren zunehmende Behinderungen infolge der Bodenpreisentwicklung entgegen. Das zeigt, wie die Eigentumsförderungs politik und die Bodenpolitik voneinander abhängen. Auf die Dauer wird der Erfolg der Eigentumsförderungs politik nur gesichert werden können, wenn auch die bodenpolitischen Aufgaben gelöst werden, insonderheit auf dem Gebiete der Bodenpreise (→ Boden).

Literatur

- Boncsek — Halstenberg:** Bau-Boden. Bauleitplanung und Bodenpolitik. Systematische Darstellung des Bundesbaugesetzes. Hamburg 1963.
- Diester, Hans:** Enteignung und Entschädigung nach altem und neuem Recht. Bergisch-Gladbach 1953.
- Reinhardt-Scheumer:** Verfassungsschutz des Eigentums. Tübingen 1954.
- Vorschläge zur Ordnung des Baulandmarktes.** Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats für Fragen der Bodenbewertung v. 25. 9. 1958, Bonn.
- Weber, Werner:** Eigentum und Enteignung. In: Die Grundrechte, Band II, 1954.
- Zinkahn — Bielenberg:** Bundesbaugesetz. Kommentar. München — Berlin 1965.

Friedrich Halstenberg

Einflußbereich

Der Begriff „*Einflußbereich*“ wird im folgenden synonym mit „*Einflußgebiet*“ behandelt, da in der Literatur beide Worte oftmals für den gleichen Begriffsinhalt gebraucht werden. Der Ausdruck „*Bereich*“ dürfte im Zusammenhang mit dem Begriff „*Einfluß*“ jedoch angemessener sein, da er eine lockerere Grenzziehung erlaubt als der Ausdruck „*Gebiet*“, mit dem sich die Vorstellung einer klaren Abgrenzung verbindet (→ „*Einzugsgebiet*“). Die verschiedenen Einflüsse einer Stadt auf die Umgebung überschneiden sich so vielfach, daß eine eindeutige Grenze oft nicht zu finden ist.

BOBEK (1927) bezeichnete als „*Einflußgebiet*“ den Raum, in den die Gebiete einzelner Wirtschaftszweige einer Stadt ausgreifen; TUOMINEN (1949) nahm diesen Begriff wieder auf, berücksichtigte allerdings neben den wirtschaftlichen auch sanitäre und kulturelle Gebiete. WIEBEL (1954) bezeichnete als „*Einflußbereich*“ einer Stadt den Raum, in dem sich ihre Absatzgebiete und Einzugsbereiche überschneiden; er werde durch eine Linie begrenzt, die der Bearbeiter erst unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ermitteln könne. MATHIESSEN (1951) verwendete die Begriffe „*engerer Einflußbereich*“ und „*weiterer Einflußbereich*“ in dem gleichen Sinne, wie in der amerikanischen Literatur (CLEEF 1941) → „*Umland*“ und → „*Hinterland*“ als Rangfolge benutzt werden. SCHÖLLER (1953) nahm diese Stufung für die Funktionsbereiche der zentralen Orte wieder auf und fügte dem „*Umland*“ und „*Hinterland*“ noch die Begriffe „*Einflußgebiet*“ und „*Einflußkreis*“ hinzu; das *Einflußgebiet* ist in seinem System der Bezirk mit Beziehungen höherer Ordnung und der *Einflußkreis* der der