

Die Zonenenteignung und ihre Zulässigkeit in Preußen

Zugleich ein Beitrag zur Lehre
vom öffentlichen Interesse

Von
Johann Viktor Bredt



Duncker & Humblot *reprints*

Die Zonenenteignung

und
ihre Zulässigkeit in Preußen.

Zugleich ein Beitrag zur Lehre vom
öffentlichen Interesse.

Von

Joh. Victor Breddt,

Dr. jur. et phil.



Leipzig,
Verlag von Duncker und Humblot.
1909.

Alle Rechte vorbehalten.

**Altenburg, S.-A.
Pierersche Hofbuchdruckerei
Stephan Geibel & Co.**

Meiner treuen Mutter

Henriette Bredt geb. Koll

gewidmet im Jahre 1909.

Inhaltsverzeichnis.

	Seite
Vorwort.	VII
Wesen und Begriff der Zonenenteignung	1
Frankreich	13
Belgien	29
Die Niederlande	39
Überblick über die Gesetzgebung anderer Staaten	69
Öffentliches Interesse und Enteignung in der preußischen Gesetzgebung	80
Rechtliche Konstruktion der bisherigen Enteignung	110
Theoretischer Begriff des öffentlichen Interesses	122
Öffentliches Interesse und kommunale Bodenpolitik	172
Die Königliche Verordnung	208
Rechtliche Bedeutung der Zonenenteignung für Preußen	227

Vorwort.

Der Kiel unseres Staatsschiffes rauscht zurzeit im Fahrwasser des sozialen Fortschrittes. Die deutschen Städte wetteifern miteinander in der Schaffung neuer Institutionen zur Reform der sozialen Verhältnisse und der Verteilung von Einkommen und Besitz. Mit dem Grundeigentum hat man begonnen, von den daraus folgenden Konsequenzen für das Kapital sind erst die ersten Anfänge bemerkbar. Mit Wucht aber folgen sich die einzelnen Maßnahmen, welche bezwecken, das Grundeigentum auf Kosten privaten Besitzes der Allgemeinheit dienstbar zu machen. Anliegerbeiträge auf Grund des Baufluchtengesetzes, Grundsteuer nach dem gemeinen Wert auf Grund des Kommunalabgabengesetzes, Wertzuwachssteuer bilden die eine Reihe; nebenher läuft eine andere, welche begann mit der Aufschließung von Baugelände durch kommunale Straßenbauten, und fortgesetzt wurde mit Straßendurchbrüchen im Innern, dann Aufkaufen von Baugelände zwecks Wiederveräußerung, endlich Versuchen mit Erbbaurecht. So befinden sich unsere Städte auf einem Wege, der in gerader Richtung zu einem schon erkennbaren Ziele hinführt: Vergesellschaftlichung des Grundeigentums. Wie weit sie diesen Weg noch weiter verfolgen werden, ob und wann sie vielleicht Halt machen oder umkehren, ob sie vielleicht nach rechts oder gar nach links einmal abbiegen, ist eine andere Frage, mit der sich die Politiker befassen mögen. Uns genügt hier die Registrierung der Tatsache, daß die Städte sich auf diesem Wege befinden.

Ich behaupte nun: die nächste Etappe auf diesem Wege ist aller Voraussicht nach die Zonenenteignung. Sie ist in Deutschland in der Jurisprudenz und Praxis überhaupt noch nicht, in der Theorie und Wissenschaft erst in sehr geringem Maße bekannt. Das heißt aber keineswegs, daß wir sie nicht auch bekommen werden. Man muß unsere Bodenpolitik nicht nur vom verwaltungsrechtlichen Standpunkte aus betrachten, sondern auch im Sinne des Entwicklungsgedankens. Und weil ich aus diesem Grunde glaube, daß wir in Deutschland mit der Zonenenteignung bald rechnen müssen, habe ich mich entschlossen, eine Studienreise nach Holland und Belgien zu machen, um die Rechtsinstitution kennen zu lernen und mit bezug auf deutsche Verhältnisse juristisch und wissenschaftlich behandeln zu können. Wissenschaftlich, das heißt lediglich in der Weise, daß ich trachte, das Wesen und die Bedeutung des Institutes klarzustellen und über seine rechtliche Zulässigkeit zu entscheiden. Keineswegs gedenke ich für die Sache Propaganda zu machen, wie es heute leider allzuoft geschieht, indem die Grenzen wissenschaftlicher Forschung und politischer Agitation verwischt werden, und nicht in der Erfassung und dem Begreifen des Seienden, sondern der Schilderung und Forderung eines Sein-Sollenden die Aufgabe der Wissenschaft gesucht und gefunden wird. Derartiges liegt mir fern. Wenn ich mich vielmehr mit der Frage der Zonenenteignung befasse, geschieht es wesentlich im Anschlusse an meine früheren Arbeiten über Wertzuwachssteuer und das kommunale Bauverbot. Über Wertzuwachssteuer habe ich ausgeführt, daß hier die öffentliche Jurisprudenz einen Schritt getan habe, der mit der bestehenden Rechts- und Wirtschaftsordnung nicht in Einklang stehe, und daß auf diese Weise ein neues Prinzip in unser wirtschaftliches Leben hineingetragen werde, das zu den weitgehendsten Konsequenzen führen müsse. In der gemeinsam mit Dr. Piutti verfaßten Schrift über das

kommunale Bauverbot wurde juristisch ausgeführt, daß hier eine Praxis Platz gegriffen habe, welche mit dem Gesetze nicht zu vereinigen sei. Hier in dieser Frage halte ich gewissermaßen die Mitte zwischen beiden und will eine Stelle zeigen, an der das Gesetz und das wirtschaftliche Leben sich decken.

In dieser Forschungsmethode liegt meiner Überzeugung nach heute die wichtigste Aufgabe der Verwaltungsjurisprudenz. Nicht die einzige, aber die wichtigste. Das materielle Verwaltungsrecht hat sich allmählich ins Ungemessene vermehrt, und wenn wir über den unzähligen Einzelheiten den Überblick über das Ganze nicht verlieren wollen, bedürfen wir eines festen Standpunktes, von dem aus das Gewirre sich als Ganzes darstellt. Diesen Standpunkt gibt uns eine Erkenntnis der jeweiligen Ziele des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebens. Dieses wird heute von der herrschenden Richtung der Wissenschaft allgemein betrachtet im Sinne des Entwicklungsgedankens. Wenn wir also das Verwaltungsrecht als seine Begleiterscheinung auffassen, ergibt sich hierfür dieselbe Anschauungsweise, aber mit dem Unterschiede, daß die Entwicklung des Verwaltungsrechts sich der Entwicklung des wirtschaftlichen Lebens anzupassen hat. In keiner juristischen Disziplin tritt der Zweck so scharf hervor, wie im Verwaltungsrecht. Es gibt selten strikte Vorschriften, sondern regelmäßig nur Vollmachten, die es ermöglichen, die Wohlfahrtszwecke der Gesamtheit zu verfolgen und kollidierende Interessen auszugleichen. Wenn man so häufig klagt über den Bürokratismus in der Verwaltung, meint man ja doch nichts anderes, als daß die Verwaltung das Gesetz obenan stelle, anstatt in ihm nur eine Dienerin wirtschaftlicher und allgemein menschlicher Bedürfnisse zu erblicken. Wie nun aber die Ziele und Zwecke des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebens sich ständig fortbilden, so muß das Recht versuchen, ihnen Schritt zu halten. Es ist weniger eine natürliche, als eine

künstliche angepaßte Entwicklung. Nur auf diese Weise aber ist es möglich, das Bedürfnis nach dem „richtigen Recht“ zu befriedigen. Was Franz v. Liszt kürzlich für das Strafrecht sagte¹: „In der empirisch gegebenen Entwicklungsrichtung des im Staate organisierten gesellschaftlichen Lebens erblicke ich das Kennzeichen des richtigen Rechts“ — das gilt zum mindesten ebenso für das Verwaltungsrecht. „Der Begriff der Entwicklung gibt uns die Synthese des Seienden und Seinsollenden.“ Diese Aufgabe, das Recht dem gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Leben anzupassen, kann in erster Linie gelöst werden vom Gesetzgeber, und tatsächlich sehen wir ja auch beinahe täglich neue Verwaltungsgesetze, zum mindesten Vorschriften, entstehen. Dennoch aber ist die Gesetzgebung allemal nur die ultima ratio. Es muß zunächst immer geprüft werden, ob nicht schon mit einer entsprechenden anderen Handhabung der bestehenden Gesetze auszukommen ist. Auch der Gesetzgeber ist sich regelmäßig von vornherein bewußt, daß er der späteren Rechtsprechung einen großen Teil der wirklichen Rechtsgestaltung überlassen muß, wie Zitelmann mit Recht hervorhebt². Und tatsächlich kann man es auch beobachten, daß dies auf dem Gebiete der Verwaltung geschieht — es braucht nur auf die Polizei hingewiesen zu werden. Nicht weniger aber als die Praxis kann auch die wissenschaftliche Forschung es beanspruchen, an der Auffindung des richtigen Rechts und an der zweckdienlichen Ausgestaltung des schon bestehenden mitzuwirken.

Die positiven Unterlagen für solche Arbeit gewinnt die Rechtswissenschaft zunächst aus einer Erkenntnis der jeweiligen Entwicklungsrichtung der menschlichen Wirtschaft und Gesellschaft. Hier muß sie ihre Kenntnisse von der Nationalökonomie entlehnen und sich auf deren Forschungs-

¹ Zeitschrift für die gesamte Strafrechtswissenschaft, Bd. XXVI, S. 93.

² Die Kunst der Gesetzgebung, 1904.

ergebnisse verlassen. Aber auch ein staatsrechtlicher Einspruch fehlt hierbei nicht, nämlich die Frage nach dem Staatszweck. Zu der Zeit, als das preußische Enteignungsrecht geschaffen wurde, standen noch Macht- und Eroberungspolitik nach Außen, Verfassungspolitik im Inneren im Mittelpunkte des Interesses. Allenfalls die Handelspolitik repräsentierte einen Faktor, mit dem man rechnete. Was aber fehlte, war die Sozialpolitik, heute das A und das O alles Verwaltungsrechtes. Was ist die Einführung der Selbstverwaltung in Provinz und Kreis in den 80er, die große Steuerreform in den 90er Jahren anders als Sozialpolitik? Was ist die Arbeiterversicherung, dazu die Einführung der unzähligen, den lokalen Verhältnissen angepaßten und differenzierten Zwecksteuern in den Kommunen anders als ein Versuch, die sozialen Gegensätze zu mildern? Wie will man also unser heutiges Verwaltungsrecht verstehen, wenn nicht durch eine Erforschung der treibenden wirtschaftlichen Kräfte und Ideen?

Aber dieser soziale Gedanke ist etwas verhältnismäßig neues! Vor 30 Jahren noch völlig latent und nur einigen utopistischen Theoretikern bekannt, hat er heute unser ganzes öffentliches Leben mit Macht ergriffen, unser ganzes Denken und Empfinden umgestaltet. Und doch soll heute zum großen Teile noch mit denselben Gesetzen verwaltet werden, die eine manchesterliche Zeit erfand und ihren wirtschaftlichen Verhältnissen anpaßte. Daß das nicht ohne weiteres möglich ist, liegt auf der Hand. Die Gesetze müssen anders gehandhabt, und wo dies nach dem Wortlaute nicht möglich ist, umgestaltet werden. Jedenfalls sind die leitenden Prinzipien ethischer, politischer, wirtschaftlicher Natur, nach denen man damals verwaltete und die Gesetze anwendete, größtenteils revidiert, stellenweise sogar direkt obsolet geworden. Aus diesem Grunde sind aber auch die älteren Lehrbücher des Verwaltungsrechtes, auch die vortrefflichsten unter ihnen, heute nicht mehr un-

bedingt maßgebend. Auch sie müssen dem neuen Geiste angepaßt und auf ihre Übereinstimmung mit den Anschauungen und Forderungen der Zeit geprüft werden. Wir müssen das ganze Verwaltungsrecht von einem neuen Standpunkte aus betrachten und unter diesem Gesichtswinkel neu aufnehmen. Das ist die Aufgabe, welche unsere Generation zu lösen hat, und der auch diese Arbeit gewidmet ist.

Von Adolf Arndt stammt der Vorwurf gegen die publizistische Rechtswissenschaft, daß ihr in letzter Zeit „so ziemlich die wichtigsten Erscheinungen des öffentlichen Rechtes entgangen“ sind, wodurch sie „an Achtung verloren“ habe, und v. Martitz sprach das Wort von der „satten Selbstgenügsamkeit, welche ruhig ihre Zirkel weiter zieht, während das Leben ihrer spottet“¹! Ich bin Optimist genug, an die Berechtigung dieser Vorwürfe nicht zu glauben, finde sogar im Gegenteil, daß der Zweck im Rechte, nämlich der, sich den wirtschaftlichen Bedürfnissen anzupassen und ihnen zu dienen, mehr denn je zur Geltung kommt. Und was Anschütz gegen die Genannten einwendet: „daß jede dauernde Entfremdung und Entzweiung zwischen Praxis und Theorie nicht sowohl für die erstere, als vor Allem und insbesondere für die letztere vom Übel ist,“ trifft vollkommen den Nagel auf den Kopf.

Nun darf man diese Abhängigkeit des Verwaltungsrechtes vom wirtschaftlichen Leben keineswegs so auffassen, daß jedes wirtschaftliche Bedürfnis ohne weiteres seinen Niederschlag im Rechte finden solle. Dies würde schließlich zur materialistischen Geschichtsauffassung führen, von der ich mich für meine Person weit entfernt halten möchte. Es zeigt sich aber auch allenthalben, daß eine solche Anschauung nicht haltbar ist, und daß nur

¹ Anschütz in den Tübinger Univ.-Schriften 1899/1900, S. 29. Von dorthier sind auch die Zitate übernommen..

das „Recht“ wird, was auch allgemein als „recht“ erkannt ist. Darüber, was die Jurisprudenz von wirtschaftlichen Bedürfnissen akzeptieren und gutheißen soll, entscheidet in letzter Linie die Ethik. Dem Zivilrichter ist in den §§ 138 und 242 B.G.B. die Möglichkeit offen gehalten, jedesmal zu prüfen, ob das formale Recht noch in Einklang steht mit den ethischen Forderungen der Zeit. Dem Verwaltungsbeamten stehen solche ausdrücklichen Bestimmungen nicht zur Seite, weil Rücksichten dieser Art seine ganze Tätigkeit durchdringen sollen wie ein Sauerteig. Es kommt bei ihm viel weniger darauf an, wie er das geltende Recht handhaben kann, als darauf, wie er es handhaben will und soll¹. Welche entscheidende Bedeutung die herrschenden ethischen und nationalökonomischen Anschauungen einer Zeit auf das Verwaltungsrecht ausüben, hat sich in klassischer Weise gezeigt auf dem Gebiete der Bodenpolitik. Man braucht allerdings nicht so weit zu gehen wie Rein in seiner „Ethik und Volkswirtschaft“, welcher das Bodenproblem dadurch lösen will, daß „Spekulationen . . . nicht zu den Operationen gerechnet werden, die man für anständig hält. Man muß den Spekulanten die ganze Verachtung zeigen, die sie verdienen.“ Man hat aber recht wohl bei jeder verwaltungsrechtlichen Untersuchung oder Entscheidung zu prüfen, welche Stellung die herrschende ethische Richtung zu der Frage einnimmt, um durch eine Feststellung des jeweiligen Begriffes des „rechten“ den Begriff des „Rechtes“ herauszuarbeiten.

Wenn nun die Rechtswissenschaft auf diesem Wege vorgeht, entsteht für sie die zweite Frage nach den Grenzen des Rechts, d. h. den Möglichkeiten, die ihr zur Verfügung stehen. Sie steht hier vor einer dreifachen Aufgabe: das Recht muß technisch geeignet sein, seine Zwecke zu erfüllen, es muß ethisch zu rechtfertigen sein, und drittens,

¹ Kommunales Bauverbot, S. 56.

es muß ausführbar sein. Der erste Punkt ist zu regeln durch eine richtige Abfassung neuer, eine richtige Auslegung alter Bestimmungen. Der zweite macht deshalb kaum Schwierigkeiten, weil unsere ganze Rechtswissenschaft von diesem Prinzip getragen ist. Der dritte dagegen ist deshalb der bedenklichste, weil eine einwandfreie Lösung der Frage nur zu erzielen sein würde durch Experiment. Dieses selbst ist natürlich ausgeschlossen; es gibt dafür aber einen Ersatz: die Rechtsvergleichung. Diese vermag uns nicht nur rein technisch zu zeigen, welche praktischen Schwierigkeiten sich ergeben können, und wie sie zu beseitigen sind, sondern sie vermag uns zugleich ein Führer zu sein auf dem Wege zum richtigen Rechte. „Sie zeigt uns nicht nur mögliches Recht, sie zeigt uns mögliches richtiges Recht, sie weist der Gesetzgebungspolitik Vervollkommnungsmöglichkeiten, praktische Ideale“. Diese Worte, welche kürzlich van Calker für das Strafrecht ausgesprochen hat¹, gelten nicht minder für das Verwaltungsrecht, vornehmlich unsere Frage. Der an sich ziemlich vage Begriff des öffentlichen Interesses erhält seine konkrete Bedeutung erst durch das ganze kulturelle und gesellschaftliche Niveau eines Staates. Wenn wir daher wissen wollen, wie weit seine Tragweite in unserem Staate geht, und welche Ausdehnung er verträgt ohne zu schaden, so bietet sich keine bessere Forschungsmethode als die Vergleichung mit anderen Ländern, welche kulturell auf der gleichen Stufe stehen wie wir.

Überhaupt braucht über den wissenschaftlichen Wert der Rechtsvergleichung kaum noch etwas gesagt zu werden. Es sei nur daran erinnert, wie die Arbeit von Westerkamp uns erst verstehen gelehrt hat, wie ein Bundesstaat wie das Deutsche Reich sich aus einem Staatenbunde ent-

¹ Gesetzgebungspolitik und Rechtsvergleichung, in der Festgabe für Laband, 1908.

wickeln konnte, indem er auf die Quellen zurückging, die nordamerikanische Union und die Konvention zu Utrecht, ferner wieviel Otto Mayers Theorie des französischen Verwaltungsrechtes dazu beigetragen hat, die meist aus dem Vollen heraus geschaffenen verwaltungsrechtlichen Begriffe wissenschaftlich durchdringen zu lassen. Weiter ist es den rechtsvergleichenden Arbeiten von Gneist zuzuschreiben, daß der weitere Ausbau der Selbstverwaltung nach englischem Muster in Preußen zustande kam, und aus neuerer Zeit braucht nur noch der Name Jellinek genannt zu werden, um zu zeigen, was auf diesem Gebiete geleistet worden ist. In der Frage der Zonenenteignung vollends drängt alles geradezu auf einen Rechtsvergleich hin; denn wo bisher in der deutschen Literatur von ihr die Rede war, geschah es beinahe nur durch Hinweise auf das ausländische Recht. Wir müssen untersuchen, auf welche Weise ein so durchgreifendes Rechtsinstitut im Auslande sich durchgesetzt hat, und dann prüfen, ob dieselben Voraussetzungen formaler, wirtschaftlicher und ethischer Art auch bei uns vorliegen.

So wird es gelingen, das „richtige Recht“ herauszuarbeiten.

Wesen und Begriff der Zonenenteignung.

Das Wort „Zonenenteignung“ stammt aus dem französischen Rechte und ist eine Übersetzung des Ausdruckes: „expropriation par zones“. Man versteht darunter die Enteignung eines bebauungsfähigen Geländestreifens neben dem eigentlichen Straßengelände — eben einer Zone —, also eine Enteignung, die zwar mit der Straßenanlage zusammenhängt, aber sich nicht auf das gerade zu diesem Zwecke notwendige Gelände beschränkt. Diese rein terminologische Auffassung erfährt nun mancherlei Ausdehnung und Verschiebung durch die Zwecke, denen die Zonenenteignung dienen soll. Sie ist unter Umständen ein rein juristisches Mittel, um verwaltungsrechtliche Angelegenheiten zu regeln, die — wie einige Staaten zeigen — auch auf anderem Wege geregelt werden können; sie ist aber auch eine rein ökonomische Maßnahme, welche dazu dient, die Durchführung von gemeinnützigen Unternehmungen finanziell zu ermöglichen; sie kann endlich auch eine Handhabe bieten, um gewisse sozial- und wirtschaftspolitische Ziele zu verfolgen. Welche Seite hauptsächlich in den Vordergrund tritt, das ergibt sich aus den Gesetzen und der Wirtschaftsgeschichte in den einzelnen Ländern. Allgemein aber kann man einige Unterarten von Zonenenteignung unterscheiden, für die ich folgende Bezeichnungen verwende:

1. Finanzielle Zonenenteignung.

Es wird bei Anlage einer oder mehrerer Straßen nicht nur das Straßengelände enteignet, sondern auch Baugelände, um durch dessen Wiederverkauf finanzielle Vorteile zu er-

zielen. Wenn z. B. ein im Stadterweiterungsgebiete gelegenes Gelände durch Straßen erschlossen und hierdurch eine Wertsteigerung hervorgerufen wird, kann es für die Stadtgemeinde große finanzielle Vorteile bringen, wenn sie das Gelände selbst erwirbt und die fertigen Bauplätze zu reifen Preisen veräußert. Sie treibt in solchem Falle Terrain-spekulation wie ein Privatmann. Ob allerdings ein solcher Fall in der Praxis leicht möglich ist, bleibt eine andere Frage. Wo die Aufschließung eines Geländes mit einer gewissen Sicherheit Gewinn verspricht, setzt regelmäßig die Privatspekulation ein und kommt den Gemeinden zuvor. Wollen die Gemeinden nachträglich doch noch enteignen, so müssen sie die zu erwartende Wertsteigerung schon mitbezahlen. Dennoch haben Gemeinden, deren Leitung in geschickten Händen lag, — Beispiele werden es zeigen — noch große Erfolge erzielt. Was man in solchem Falle unter „Zone“ zu verstehen hat, richtet sich nach der Beschaffenheit des Geländes. Regelmäßig ist es natürlich soviel, daß nicht etwa in der Mitte des Baublocks ein Streifen liegen bleibt. Der bisherige Eigentümer würde diesen nicht mehr verwenden können, und daher nach den meisten Enteignungsgesetzen berechtigt sein, die Übernahme des Ganzen zu verlangen. Die enteigneten Zonen umfassen daher regelmäßig den ganzen Baublock. Im übrigen regelt sich die Frage meistens dadurch, daß die Baublöcke auf nicht mehr als die notwendige Tiefe eingerichtet werden.

2. Sozialpolitische Zonenenteignung.

Sie bezweckt, Straßen, deren Bebauung von den Eigentümern hintangehalten wird, auf diese Weise der Bebauung zu erschließen. Sie beruht also auf der Anschauung, daß Baugelände von den Eigentümern gewaltsam von der Bebauung zurückgehalten werde, um seinen Preis in die Höhe zu treiben. In solchen Fällen greift die öffentliche Gewalt durch Zonenenteignung ein und erschließt das Gelände

zwangsweise. Wieviel dabei enteignet wird, ist wesentlich eine finanzielle und technische Frage. Das Gelände muß genügend tief sein, um eine Bebauung zu ermöglichen; mehr aber wiederum ist nicht notwendig. Wenn also noch keine Einteilung in Baublocks stattgefunden hat und ein sehr tiefes Gelände an einer einzigen Straße liegt, genügt es, wenn eine regelrechte „Zone“ enteignet wird. Sind schon Baublocks abgeteilt, so müssen diese wie im Falle 1 unter Umständen ganz enteignet werden.

3. Technische Zonenenteignung.

Hier handelt es sich um eine Enteignung, welche vorgenommen werden muß, weil ein geplantes Unternehmen nur bei einer einheitlichen Erfassung des Geländes durchführbar erscheint. Am besten zeigt sich dieser Fall bei den Entpolderungen in den Niederlanden. In deren tief gelegenen Städten kann sich die Stadterweiterung nur dadurch vollziehen, daß Polder aufgefüllt und bebaubar gemacht werden. Immer aber muß ein ganzer Polder gleichzeitig in Angriff genommen werden, da andernfalls neue Dämme und ähnliche Anlagen notwendig wären und die Auseinandersetzung mit den Deichgenossen Schwierigkeiten bereiten würde. Wenn daher eine Gemeinde auch nur den Teil eines Polders für eine Anlage nötig hat, muß sie dennoch den ganzen enteignen. Das nicht gebrauchte Gelände ist nach Möglichkeit zu verwerten. Der Begriff „Zone“ ist in solchem Falle möglichst weit zu fassen. Man kann ihn nur dahin bestimmen, daß überhaupt irgendwelches Gelände neben der eigentlichen Straße enteignet wird.

4. Zonenenteignung zum Zwecke der Zusammenlegung zersplitterten Grundbesitzes.

Wenn durch ungünstige Form und übergroße Zersplitterung des Grundbesitzes eine Bebauung ausgeschlossen