

Schriften zum Öffentlichen Recht

Band 700

Studien zum Recht der städtebaulichen Umlegung

Eigentumsgarantie, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
und Flächenbeiträge

Von

Eberhard Schmidt-Aßmann



Duncker & Humblot · Berlin

EBERHARD SCHMIDT-ASSMANN

**Studien zum Recht der
städtebaulichen Umlegung**

Schriften zum Öffentlichen Recht

Band 700

Studien zum Recht der städtebaulichen Umlegung

**Eigentumsgarantie, naturschutzrechtliche
Eingriffsregelung und Flächenbeiträge**

Von

Eberhard Schmidt-Aßmann



Duncker & Humblot · Berlin

Die Schrift geht auf ein Rechtsgutachten zurück, das der Verfasser 1995 dem Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau erstattet hat.

Die Deutsche Bibliothek – CIP-Einheitsaufnahme

Schmidt-Assmann, Eberhard:

Studien zum Recht der städtebaulichen Umlegung :
Eigentumsgarantie, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
und Flächenbeiträge / von Eberhard Schmidt-Assmann. –
Berlin : Duncker und Humblot, 1996

(Schriften zum öffentlichen Recht ; Bd. 700)

ISBN 3-428-08747-X

NE: GT

Alle Rechte vorbehalten

© 1996 Duncker & Humblot GmbH, Berlin

Fotoprint: Berliner Buchdruckerei Union GmbH, Berlin

Printed in Germany

ISSN 0582-0200

ISBN 3-428-08747-X

Gedruckt auf alterungsbeständigem (säurefreiem) Papier
entsprechend ISO 9706 ∞

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	13
----------------------	----

Erster Abschnitt

Die eigentumsverfassungsrechtliche Problematik der Umlegung

	16
(1) Zur Bedeutung der Qualifikationsfrage.....	16
(2) Zu den Diskussionsebenen der Qualifikationsfrage	17

A. Die Einstufung der Umlegung in der fachgerichtlichen Rechtsprechung und im Schrifttum

I. Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts.....	20
1. Abgrenzung nach der Interessenformel.....	20
2. Verlagerungen auf eine Folgenbetrachtung	22
3. Bedeutung der jüngeren Rechtsprechung.....	26
II. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs.....	29
1. Die Interessenformel als Grundlage	29
a) Grundlinie: Privatnützigkeit	29
b) Zweckkonkretisierungen	31
2. Die Wertformel als Zusatzkriterium.....	33
III. Die eigentumsverfassungsrechtliche Einstufung der Umlegung in der Literatur	36
1. Umlegung als Inhalts- und Schrankenbestimmung	36
2. Andere Einstufungen der Umlegung	38
a) Ältere Literatur.....	38
b) Jüngere Literatur.....	39
IV. Zwischenergebnis	40

B. Die Bedeutung der neueren eigentumsrechtlichen Dogmatik

I. Die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zu Fragen der Bodenordnung.....	42
1. Die Entscheidung zum Umlegungsvorteil.....	42
2. Das Deichordnungsurteil	43

3. Die Entscheidung zur Unternehmensflurbereinigung	43
a) Enteignungstatbestand	44
b) Fragen der "Vorwirkung"	45
c) Enteignungsrechtliche Konsequenzen	46
II. Das größere Umfeld der eigentumsverfassungsrechtlichen Dogmatik	46
1. Der Gehalt der Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG).....	47
a) Bedeutungsschichten	47
aa) Rechtsstellungsgarantie	47
bb) Rechtsinstitutsgarantie	48
b) Inhalt: Privatnützigkeit.....	49
2. Die Aufgaben des Gesetzgebers (Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG).....	50
a) Rechtserzeugter Schutzbereich	50
b) Determinanten der Ausgestaltung	51
3. Die Sozialgebundenheit (Art. 14 Abs. 2 GG)	52
a) Bestand und Wandelbarkeit.....	53
b) Differenzierte Interessenstrukturen	54
4. Der Begriff der Enteignung (Art. 14 Abs. 3 GG)	55
a) Reformalisierung: "Entzug"	55
b) Zwecke des Entzuges	57
C. Zusammenfassung: Qualifikation nach der Privatnützigkeit	58
I. Das Dilemma unterschiedlicher Rationalitäten	59
II. Mögliche Kriterien der Zweckkonkretisierung.....	60
III. Typisierung und Bilanzierung als Methoden der Zweckbestimmung	62
1. Spektrum der Anknüpfungsmöglichkeiten	62
2. Vermittelnde Betrachtung	63
a) Phase der Zwecksetzung	64
b) Phase der Zuteilung und Abfindung	64
<i>Zweiter Abschnitt</i>	
Der Einsatz der Umlegung zur Aufbringung eingriffsrechtlicher	
Ausgleichs- und Ersatzflächen (§§ 8a-c BNatSchG)	
65	
A. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Städtebau.....	66
I. Das Grundmodell des § 8 BNatSchG	66
1. Eingriffs- und Pflichtensystem	66
a) Eingriffsbegriff	66
b) Pflichtensystem.....	67
2. Grundlage im Verursacherprinzip	68

3. Bisherige Einbeziehung baurechtlicher Sachverhalte	70
a) Qualifiziert beplanter Bereich (§ 30 BauGB)	71
b) Innenbereich (§ 34 BauGB)	72
c) Außenbereich (§ 35 BauGB)	72
4. Zusammenfassung	73
II. Die neue planerische Variante der §§ 8a-c BNatSchG	73
1. Planerische Bewältigungsverantwortung	75
a) Ermittlungspflichten	75
b) Gestaltungspflichten	76
c) Abwägungspflichten	76
2. Materielle Erfüllungsverantwortung	78
3. Rechtspraktische Regelungsverantwortung	79
III. Zwischenergebnis	80
B. Die Realisierung der planerischen Eingriffsregelung durch das Instrument der Umlegung: Bedeutung der Zweckformel	81
I. Umlegung und andere Durchführungsinstrumente	82
1. Städtebauliche Verträge: freiwillige Umlegung	82
2. "Verursacher-nahe" Ausgleichskonzepte	84
II. Die Privatnützigkeit und die Zweckvertypungen des § 45 BauGB	85
1. Die gesetzlichen Zwecktypisierungen	86
2. Ausgleichs- und Ersatzflächen	88
a) Eigentümer der Eingriffsgrundstücke	88
b) Eigentümer der Ausgleichs- und Ersatzflächen	89
aa) Eigentümer im vorgeprägten Interessenverbund	89
bb) Eigentümer im gewillkürten Interessenverbund	89
c) Zwischenergebnis	91
C. Die Zuteilung von Ausgleichs- und Ersatzflächen in der Umlegung	92
I. Die Zuteilung aus der Verteilungsmasse gemäß § 59 Abs. 1 BauGB	93
1. Die Grundsätze der lage- oder lagewertgleichen Zuteilung	94
a) Gleiche Lage	95
b) Gleichwertige Lage	95
2. Die Grundsätze der anteilsgleichen und wertgleichen Zuteilung	96
a) Grundlagen	96
b) Bewertungsfragen	97
aa) Überkommene Bewertungsansätze	98
bb) Neuere Bewertungsansätze	100

II. Die Zuteilung als Gemeinschaftsanlage gemäß § 61 Abs. 1 BauGB	101
1. Der Begriff der Gemeinschaftsanlage	102
a) Einrichtungsbezogene Interpretation	102
b) Funktionelle Interpretation.....	102
2. Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen	103
III. Der Vorwegabzug gem. § 55 Abs. 2 BauGB	104
1. Verkehrsflächenbedingte AuE-Flächen	105
a) Vorwegabzug als örtliche Verkehrsflächen (Nr. 1)	105
b) Vorwegabzug als Grünflächen (Nr. 2).....	106
c) Gemeinsame Grundsätze	106
2. Bauflächenbedingte AuE-Flächen	108
a) Meinungsstand der Literatur	108
b) Stellungnahme	111
aa) Keine abstrakte Solidargemeinschaft	112
bb) Verursacher-begründete Solidargemeinschaft	113
cc) Konkrete Feststellung	113
IV. Der Vorwegabzug gem. § 55 Abs. 5 BauGB	115
1. Verfassungsrechtliche Fragen.....	115
a) Grundlagen.....	116
b) Konsequenzen	117
2. Abzug von Ausgleichs- und Ersatzflächen	118
a) Durch öffentliche Nutzung bedingte AuE-Flächen.....	118
b) Bauflächenbedingte AuE-Flächen.....	119
aa) Flächen für öffentliche Nutzungszwecke	119
bb) Enteignungsrechtliche Implikationen	120

Dritter Abschnitt

Verfassungsfragen eines erhöhten Flächenbeitrags 122

A. Die historische Entwicklung des Rechts der Flächenbeiträge	123
I. Vorab: zu den Begriffen	123
II. Vorläuferregelungen im älteren Recht	124
1. Lex Adickes.....	124
2. Badisches Ortsstraßengesetz	126
3. Referentenentwurf für ein Reichsstädtebaugesetz	126
4. Reichsumlegungsordnung	126
5. Württemberg-Badisches Baulandgesetz	127
6. Nordrhein-Westfälisches Aufbaugesetz	128
7. Rheinland-Pfälzisches Aufbaugesetz	129

III. Die Entstehungsgeschichte des § 58 BauGB	129
1. Regierungsentwurf zum BBauG	129
2. Die endgültige Fassung des § 58 BBauG.....	131
IV. Zusammenfassung	132
B. Die derzeitige Regelung des § 58 Abs. 1 BauGB und die Forderungen nach einer Erhöhung der Flächenbeiträge	133
I. Zur Verfassungsmäßigkeit der bisherigen Regelung.....	133
II. Neuere Forderungen nach einer Erhöhung der Flächenbeiträge.....	136
1. Stellungnahmen für eine Erhöhung	136
2. Stellungnahmen gegen Erhöhungen	137
C. Flächenbeiträge im Konzept der privatnützigen Umlegung.....	138
I. Flächenbeiträge als Ausdruck des Vorteilsausgleichsgedankens.....	138
1. Die einzelnen Bestandteile des Umlegungsvorteils.....	138
a) Vorteile durch Bereitstellung von Erschließungsflächen.....	139
b) Vorteile aus der Neuordnung	139
2. Verhältnis zum Planungsvorteil und zu gemeindlichen Aufwendungen ..	140
II. Vorteilsausgleich und Privatnützigkeit.....	141
1. Flächenabzug für Erschließungsmaßnahmen (§ 55 Abs. 2 BauGB).....	142
2. Flächenbeitrag für den allgemeinen Vorteilsausgleich	142
a) Umlegungsvorteile im Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 GG	142
b) Unterschiede zur Wertumlegung	143
c) Verfassungsfunktion der Obergrenzenregelung.....	144
III. Die derzeitige Obergrenze und ihre Erhöhung	145
1. Variabilität der Prozentsätze	145
a) Bedeutung als akzeptierte Mindestsätze	146
b) Unsichere ältere "Erfahrungswerte".....	146
c) Notwendigkeit neuer Erfahrungswerte.....	148
2. Erhöhungsbedarf im Gefolge des § 8a BNatSchG.....	148
a) Konkrete Regelungsmöglichkeiten	149
b) Fragen einer Belastungsbergrenze	150
Zusammenfassung	151
Literaturverzeichnis.....	156

Abkürzungsverzeichnis

aaO	am angegebenen Ort
Abs.	Absatz
a.F.	alte Fassung
AgrarR	Agrarrecht
Alt.	Alternative
a.M.	anderer Meinung
Anm.	Anmerkung
AnwBl	Anwaltsblatt
Art.	Artikel (auch im Plural)
AuE-Flächen	Ausgleichs- und Ersatzflächen
AufbauG	Aufbaugesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BauGB-MaßnG	Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz
BauR	Baurecht
BayVerfGHE	Sammlung von Entscheidungen des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs mit Entscheidungen des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs
BayVBl	Bayrische Verwaltungsblätter
BBauG	Bundesbaugesetz
BBauG-E	Regierungsentwurf zum BBauG
Bd.	Band
bes.	besonders
BFStrG	Bundesfernstraßengesetz
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen
BLG	Baulandgesetz (BW)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BT-Drucks	Drucksachen des Deutschen Bundestages
BVerfGE	Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts
BVerwGE	Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts
BWVGZ	Die Gemeinde (Zeitschrift des Gemeindetages BW)
ders.	derselbe
d.h.	das heißt
DJT	Deutscher Juristentag
DM	Deutsche Mark

DÖV	Die Öffentliche Verwaltung
DVBl	Deutsches Verwaltungsblatt
E	Entscheidung(en); Entscheidungssammlung
f	folgende (Seite)
ff	folgende (Seiten)
FlurbG	Flurbereinigungsgesetz
Fn	Fußnote
GG	Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland
GGK	v. Münch/Kunig(Hrsg.), Grundgesetzkommentar, (s. Literaturverzeichnis)
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
GVBl	Gesetz- und Verordnungsblatt
HdUR	Kimminich u.a.(Hrsg.), Handwörterbuch des Umweltrechts, (s. Literaturverzeichnis)
h.M.	herrschende Meinung
Hrsg.	Herausgeber
Hs.	Halbsatz
i.d.F.	in der Fassung
insbes.	insbesondere
i.S.	im Sinne
i.V.m.	in Verbindung mit
IWG	Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz
JuS	Juristische Schulung
JZ	Juristenzeitung
l.	linke, links
L. A.	Lex Adickes
LT-Drs	Landtagsdrucksache
Nds.	Niedersachsen
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
Nr.	Nummer
NRW	Nordrhein-Westfalen
NuR	Natur und Recht
NVwZ	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht
NVwZ-RR	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht, Rechtsprechungs-Report
o.J.	ohne Jahrgang
OVG	Oberverwaltungsgericht
r.	rechte, rechts
RegBl	Regierungsblatt
Rg.-Begr.	Regierungsbegründung
RGBI	Reichsgesetzblatt
Rn.	Randnummer

RUO	Reichsumlegungsordnung
S.	Seite, Satz
sog.	sogenannte(r)
Sp.	Spalte
stRspr.	ständige Rechtsprechung
Sten. Ber.	Stenographischer Bericht
StGB	Strafgesetzbuch
u.U.	unter Umständen
UPR	Umwelt- und Planungsrecht
v.	von, vom
v.H.	von Hundert
VBIBW	Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg
VerwArch	Verwaltungsarchiv
VGH BW	Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg
vgl.	vergleiche
Vorb.	Vorbemerkung
VR	Vermessungswesen und Raumordnung
VVDStRL	Veröffentlichungen der Vereinigung der Deutschen Staatsrechtslehrer
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung
VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz
Wahlp.	Wahlperiode
weit. Nachw.	weitere Nachweise
WertermittlungsVO	Wertermittlungsverordnung
WM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht
Württ.-Bad.	Württemberg-Baden
z.B.	zum Beispiel
ZfBR	Zeitschrift für deutsches und internationales Baurecht

Vorbemerkungen

Zu den anerkannten Instrumenten des Städtebaurechts gehört seit langer Zeit die Umlegung. Sie dient der Verwirklichung planungsrechtlicher Vorgaben in den Fällen der Neuerschließung oder der grundlegenden Umgestaltung bereits erschlossener Gebiete. Die beachtliche Praktikabilität und die hohe Akzeptanz, der sich die Umlegung seitens der Betroffenen erfreut, wird oft hervorgehoben¹. Zu dieser positiven Einschätzung tragen folgende typusbestimmende Eigenarten des Instituts bei:

- Anders als die meisten Eingriffsinstrumente des Baurechts will die Umlegung Situationen einer Interessengleichrichtung zwischen den betroffenen Eigentümern und der öffentlichen Verwaltung nutzen.

- Die beteiligten Grundeigentümer können im Regelfall davon ausgehen, daß - was immer an weiteren Zwecken mit der Umlegung verfolgt wird - sie selbst einen nicht unbeachtlichen Wertzuwachs erlangen, indem sie statt eines nicht oder nur unzulänglich zu bebauenden Grundstücks Bauland bekommen.

- Das Umlegungsverfahren ist ein Beispiel dafür, wie eine Betroffenenbeteiligung durch Anhörung, Information und Rücksichtnahme sinnvoll schon praktiziert wurde, lange bevor Partizipationsforderungen das Städtebaurecht sonst erreichten.

- Die Durchführung der Umlegung liegt üblicherweise in den Händen eines fachlich besonders ausgerichteten Personals, dem es nicht darum geht, politische Konzepte durchzusetzen, sondern das nüchtern konkrete Fragen städtebaulicher Ordnung lösen möchte.

Dieser versachlichten Atmosphäre kommt es entgegen, daß im Umlegungsverfahren nicht weitreichende Verteilungsentscheidungen geschaffen werden. Die Umlegung kann sich vielmehr darauf beschränken, im Gesamtprozeß der Gestaltung der städtebaulichen Ordnung einen phasenspezifischen Beitrag zu leisten, während die meisten konflikträchtigen Fragen entweder bereits vorentschieden oder sonst ausgeklammert sind. So sind der Rahmen und das pla-

¹ Zur städtebaulichen Bedeutung der Umlegung allgemein: *Ernst/Otte*, in: *Ernst/Zinkahn/Bielenberg*, BauGB, Vorb. §§ 45-84 und § 45 Rn. 1-13; *Schriever*, *Kohlhammer-Kommentar*, BauGB, Vorb. §§ 45-84 Rn. 13 f.; *Bielenberg*, DÖV 1973, 873 ff.; *Schmidt-Aßmann*, DVBl. 1982, 192 ff.; *Mainczyk*, DÖV 1986, 995 ff.; *Dieterich*, *Baulandumlegung*, Rn. 23 ff.; jüngst *Reinhardt*, GuG 1995, 289 ff.; *Seele*, VR 1995, 193 ff.; *Ronellenfisch*, *VerwArch* 1996, 143 ff.

nerische Leitbild durch den Bebauungsplan bzw. durch § 34 BauGB vorgezeichnet und in ihren Grundlinien im Umlegungsverfahren nicht mehr zu ändern. Auch die Zuteilung der umgelegten Flächen ist erleichtert, weil sie sich innerhalb eines feststehenden Beteiligtenkreises vollzieht und es nicht um eine freie Auswahl zwischen diversen Bewerbern geht.

Die systematische Einbeziehung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das städtebauliche Planungsrecht durch Art. 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes (IWG) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) stellt Planung und planverwirklichendes Instrumentarium vor neue Herausforderungen. Zu den danach erforderlichen planerischen Entscheidungen gehören auch Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB, die dazu dienen sollen, die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern (§ 8a Abs. 1 S. 2 BNatSchG). Solche Ausgleichs- und Ersatzflächen können auf den Grundstücken liegen, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind (Eingriffsgrundstücke); sie können aber auch im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplanes liegen. Mindestens die zweite Variante führt zu einem u.U. erheblichen Bedarf an zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen. Schon vor dem Ergehen des IWG war in der Fachliteratur gelegentlich erörtert worden, ob und inwieweit u.a. auch die Umlegung genutzt werden könnte, diesen Bedarf abzudecken². Nach dem Inkrafttreten der §§ 8a-c BNatSchG werden diese Fragen intensiver gestellt³. Überlegt wird insbesondere, ob und inwieweit die Regelungen über

- die Zuteilung an die Gemeinde oder den sonstigen Erschließungsträger durch Vorwegabzug nach § 55 Abs. 2 BauGB,
- die Zuteilung an die Gemeinde oder den sonstigen Erschließungsträger durch Vorwegabzug gegen Ersatzlandgestellung nach § 55 Abs. 5 BauGB,
- die Zuteilung an Privateigentümer nach § 59 Abs. 1 BauGB oder
- die Zuteilung als Gemeinschaftsanlage nach § 61 Abs. 1 BauGB

zur Flächenbereitstellung als Handlungsmöglichkeiten in Betracht kommen. Während eine Anzahl von Stellungnahmen die Baulandumlegung - jedenfalls im Grundkonzept - für geeignet hält, zu ihrem Teil die Folgeprobleme der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung zu bewältigen, fin-

² Vgl. *Dieterich/Lemmen*, GuG 1991, 301 ff.; *Stich*, GuG 1992, 301 ff.; *Stahr*, VR 1992, 207 ff

³ *Hecker*, VR 1994, 73 ff.; *Reinhardt*, VR 1994, 88 ff.; *Sandmann*, GuG 1995, 1 ff.; *Steinfort*, VerwArch 1995, 107 ff. Vgl. auch die "Hinweise des Deutschen Städtetages zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" (Stand: 5. 12. 1994) unter II 2; ferner *Schink*, in: Ramsauer (Hrsg.), Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, 124 (142 ff.).

den sich durchaus auch Stimmen, die die naturschutzrechtlich veranlaßten Flächenabzüge als unvereinbar mit dem Zweck und den verfassungsrechtlichen Determinanten des Umlegungsrechts ansehen⁴.

Auch sonst sind die umlegungsrechtlichen Flächenbeiträge ein Gegenstand fortgesetzter verfassungs- und rechtspolitischer Diskussionen. Nach einer von der Rechtsprechung anerkannten Lösung können die Gemeinden unter Anrechnung der für die Erschließung notwendigen und vorher ausgesonderten Flächen einen bestimmten Anteil der Einwurfsflächen abziehen, um umlegungsindizierte Werterhöhungen auszugleichen. Diese Flächenleistung darf nach der derzeitigen Regelung des § 58 Abs. 1 S. 2 BauGB in Gebieten, die erstmalig erschlossen werden, nur bis zu 30 %, in anderen Gebieten nur bis zu 10 % der eingeworfenen Fläche betragen. Manche Stimmen in der Literatur regen eine gesetzliche Erhöhung dieser Abzugsgrenzen an, weil die Umlegungsvorteile mit den genannten Prozentsätzen nicht hinreichend erfaßt seien⁵. In der Literatur sind gegenüber solchen Änderungswünschen aber auch verfassungsrechtliche Bedenken geltend gemacht worden⁶. Auf jeden Fall müssen als Gegenpositionen die Prinzipien des Umlegungsrechts, insbesondere der Grundsatz der Eigentümergebenheit und des Bestandserhalts beachtet werden, damit die Umlegung als Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG, wie sie im bisherigen Recht erkennbar konzipiert ist, erhalten bleibt.

⁴ *Stemmler/Otte*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, (mit Differenzierungen im Einzelnen), § 55 Rn. 8, 9; § 59 Rn. 12, § 61 Rn. 55; *Otte*, DÖV 1995, 805 (813 f.); ähnlich *Reinhardt*, DÖV 1995, 21 (24 f.). Beim Erlaß des IWG soll auf eine Einbeziehung von Ausgleichs- und Ersatzflächen in den § 55 Abs. 1 BauGB verzichtet worden sein, um "die Privatnützigkeit der Umlegung nicht zu gefährden", so *Runkel*, UPR 1993, 203 (208).

⁵ *Seele*, VR 1995, 193 (200); vgl. auch *Zabel*, DÖV 1995, 725 (727).

⁶ *Brenner*, DVBl. 1993, 291 ff.; darauf Bezug nehmend *Reinhardt*, DÖV 1995, 21 (24 f.).