

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : ja

-----

BundesbauG § 9 Abs. 6

Fehlt einem Bebauungsplan die Begründung, so hat das grundsätzlich die Unwirksamkeit des Plans zur Folge (Aufgabe von BGHZ 49, 317).

BundesbauG § 1 Abs. 4 Satz 2

Das Gebot der gerechten Abwägung erfordert bei der Abwägung der privaten Belange untereinander eine möglichst gleichmäßige Berücksichtigung. Kann dies nur in einer Umlegung (§§ 45 ff BBauG) verwirklicht werden, so muß die Gemeinde ihre Bauleitplanung auf die Ergebnisse einer derartigen Bodenordnung einstellen ("Wendehammer").

BGH, Urt. v. 11. November 1976 - III ZR 114/75 - OLG Köln  
LG Köln

# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 114/75

URTEIL

Verkündet am  
11. November 1976  
Schorm,  
Justizamtsinspektor

in der Baulandsache

als Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

betreffend die Enteignung von 164 qm und 80 qm großen  
Teilflächen der im Grundbuch von M. [REDACTED] Bd. [REDACTED]  
Blatt 2544 und Bd. 75 Blatt 2528 eingetragenen Grund-  
stücke Gemarkung M. [REDACTED], Flur 7, Flurstücke 95  
und 96 sowie 94,

Beteiligte:

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Oktober 1976 durch die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Dr. Peetz, Kröner und Boujong

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der beteiligten Eigentümer werden das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Köln vom 3. Februar 1975 aufgehoben und das Urteil der Kammer für Baulandsachen des Landgerichts Köln vom 26. Oktober 1973 abgeändert.

Der Enteignungsbeschluß des Regierungspräsidenten in Köln vom 28. Dezember 1971 (21.5 - 902/70 - 85/86) wird aufgehoben.

Die Enteignungsanträge der beteiligten Stadt vom 22. April 1970 betreffend den im Grundbuch von M. Bd. Blatt 2544 und Bd. Blatt 2528 verzeichneten Grundbesitz werden zurückgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens vor der Enteignungsbehörde hat die beteiligte Stadt zu tragen; außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Der beteiligten Stadt fallen die Kosten des gesamten gerichtlichen Verfahrens zur Last.

Von Rechts wegen



**JLaw – Gesetze und Urteile**  
Kostenlos  
Über 200 Gesetze  
Über 100.000 Urteile  
[\(mobile App\)](#)



### Tatbestand

Die inzwischen in der Stadt Bonn aufgegangene Stadt Bad Godesberg ordnete einen Teil des Gebietes am Nordhang des Lyngsberges durch den Bebauungsplan Nr. 16 (jetzt Nr. 5016 der Stadt Bonn). Innerhalb des Plangebietes liegen die im Urteilseingang bezeichneten, einander benachbarten Grundstücke der Beteiligten zu 1) und 2), und zwar nördlich der von der Hohlen Gasse nach Osten abbiegenden Stichstraße "Am D [REDACTED]". Diese Straße soll, soweit sie als öffentlicher Weg geführt wird, an ihrem Ende einen Wendehammer mit einer Länge von 19,50 m und 11 m sowie einer Breite zwischen 15 m und 6,50 m erhalten. Das für die Anlage dieses Wendehammers und der Straße benötigte Gelände befindet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans auf den Grundstücken der Beteiligten zu 1) und 2). Zum Ausbau der Straße "Am D [REDACTED]" entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans hat der Regierungspräsident in Köln durch Enteignungsbeschluß vom 28. Dezember 1971 von den Grundstücken der Beteiligten zu 1) 164 qm und von dem Grundstück des Beteiligten zu 2) 80 qm zugunsten der Stadt Bonn enteignet und zugleich Entschädigungen in Höhe von 16 100 DM und 5 670 DM nebst entsprechenden Kosten für die Rechtsverteidigung festgesetzt.

Gegen diesen Beschluß haben die Eigentümer Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Sie haben geltend gemacht, die Enteignung sei unzulässig, weil der Bebauungsplan nichtig sei; hilfsweise haben sie die Höhe der Entschädigung beanstandet.

Das Landgericht hat den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen. Die Berufung der Eigentümer hat nur insoweit Erfolg gehabt, als das Oberlandesgericht die Entschädigungsbeträge auf 24 920 DM und 18 345 DM erhöht hat.

Mit der Revision verfolgen die Eigentümer in erster Linie ihren Antrag auf Aufhebung der Enteignung ihrer Grundstücke weiter, hilfsweise begehren sie eine Erhöhung der Entschädigungsbeträge auf 38 420 DM und 22 470 DM. Die Stadt Bonn bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

### Entscheidungsgründe

#### I.

Die Stadt Bonn betreibt die Enteignung der beiden Teilflächen, um sie "entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans" zu nutzen (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BBauG). Die Enteignung nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BBauG setzt voraus, daß die Festsetzungen des Bebauungsplans, denen die beabsichtigte Nutzung des Grundstückes entsprechen soll, wirksam sind. Die von den Eigentümern gegen die Wirksamkeit des Bebauungsplans erhobenen Einwendungen hinsichtlich der Anlage des Wendehammers hat das Berufungsgericht für unbegründet erachtet.

Das greift die Revision mit Erfolg an.

#### II.

1. Die Auslegung der Entwürfe von Bebauungsplänen muß einschließlich der Prüfung der daraufhin eingehenden Bedenken und Anregungen nach § 2 Abs. 6 BBauG erfolgen, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird. Verstöße gegen diese Verfahrensregelung führen zur Nichtigkeit der Satzung (BVerwG DÖV 1968, 325).

Die Rüge der Revision, die Auslegungsvorschriften seien verletzt worden, ist nicht begründet.

a) Der erste Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 ist samt Begründung in der Zeit vom 16. Februar 1966 bis zum 16. März 1966 öffentlich ausgelegt worden. Nach Prüfung vorgebrachter Bedenken und Anregungen beschloß der Rat der Stadt Bad Godesberg, den Bebauungsplan in der "nach Prüfung der Bedenken und Anregungen sich ergebenden Fassung" erneut aufzustellen. Die Offenlegung des Plans wurde "dahingehend beschränkt, daß Anregungen und Bedenken nur gegen die Änderungen vorgebracht werden konnten." Daraufhin wurde der Entwurf des Bebauungsplans samt "Ergänzung zur Begründung" in der Zeit vom 2. November 1966 bis zum 2. Dezember 1966 erneut ausgelegt. Die von den Eigentümern vorgebrachten Bedenken, die sich im wesentlichen mit einer Verschiebung des Wendehammers oder dessen Ausbildung zu einem Wendekreis befaßten, wies der Rat der Stadt Bad Godesberg durch Beschluß vom 19. Mai 1967 zurück und beschloß zugleich den Bebauungsplan als Satzung. Am 20. Juli 1967 genehmigte der Regierungspräsident in Köln den Bebauungsplan.

b) Die Revision macht geltend, bei der zweiten Auslegung des Bebauungsplans hätte das Vorbringen von Bedenken und Anregungen nicht beschränkt werden dürfen. Dem kann nicht zugestimmt werden.

Ob und in welchem Umfange ein nochmaliges Auslegen des in der Aufstellung begriffenen Bebauungsplans erforderlich ist, wenn der Entwurf auf Grund neuer Erkenntnisse oder geltend gemachter Bedenken oder Anregungen während oder nach dem Auslegen geändert worden ist, regelt das Bundesbaugesetz nicht. In Rechtsprechung und Literatur besteht jedoch Einigkeit darüber, daß eine erneute Auslegung zumindest für die geänderten Teile des Entwurfs geboten ist, wenn es sich um mehr als eine lediglich unwesentliche Planänderung im Sinne von § 13 BBauG handelt. Es muß

den durch eine Änderung benachteiligten Eigentümern die Möglichkeit gegeben werden, Bedenken geltend zu machen. Diese muß die Gemeinde prüfen und über sie, soweit sie ihnen nicht entspricht, der Genehmigungsbehörde berichten (§ 2 Abs. 6 Satz 4 und 5 BBauG. Vgl. Gelzer Bauplanungsrecht 2. Aufl. Rdn 257-259, 254; VGH Bad.-Württ. BBauBl 1973, 270, 271; BayVGH BayVBl 1976, 562, 563; Schrödter BBauG 3. Aufl. § 2 Rdn 8; Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 2 Rdn 48). Hier kann jedoch auf sich beruhen, ob und in welchem Umfange eine nochmalige Auslegung erforderlich gewesen ist, da der gesamte (geänderte) Plan in einer dem § 2 Abs. 6 BBauG entsprechenden Weise erneut ausgelegt worden ist. Die Beschränkung der vorzubringenden Bedenken und Anregungen "auf die infolge der Berücksichtigung der früheren Bedenken und Anregungen vorgenommenen Änderungen" ist sachgemäß gewesen und nicht zu beanstanden (VGH Bad.-Württ. aaO; Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO).

2. Die Rüge der Eigentümer, der Bebauungsplan entbehre der erforderlichen Begründung und sei deshalb nichtig, hat das Berufungsgericht nicht als berechtigt angesehen. Dagegen wendet sich die Revision zu Recht.

a) Der Senat hat in seinem Urteil vom 22. Februar 1968 (III ZR 140/66 = BGHZ 49, 317, 323 f) ausgesprochen, die Wirksamkeit eines Bebauungsplans hänge nicht davon ab, daß dem Plan eine Begründung beigelegt sei; die nach § 9 Abs. 6 BBauG vorgeschriebene Begründung sei kein Bestandteil des als Satzung zu beschließenden Bebauungsplans (s. dazu Pagendarm in Anm. zu LM BBauG § 9 Nr. 2; Anm. Schäfer EPlaR I 2 b BGH 2.68/7,8). Das Bundesverwaltungsgericht sieht dagegen § 9 Abs. 6 Satz 1 BBauG als zwingende Verfahrensvorschrift an, deren Einhaltung-jedenfalls im Grundsatz - Voraussetzung für die Wirksamkeit des Bebauungsplans sei. Angesichts des weiten planerischen Ermessens der Ge-

meinde bei Erlaß des Bebauungsplans - so führt es aus - lasse sich eine, ohnehin nur in Grenzen mögliche, gerichtliche Plankontrolle nicht verwirklichen, wenn das Begründungsgebot nicht beachtet und seine Nichtbefolgung ohne Rechtsfolgen gelassen werde; im allgemeinen werde es nicht schwierig sein, planerische Ermessenserwägungen nachzuschieben, die auch einem zweifelhaften Plan noch den Anschein der Rechtmäßigkeit geben könnten. Daher müsse das Fehlen der Begründung grundsätzlich zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen (Urteil vom 7. Mai 1971 - IV C 76.68 = DVBl 1971, 759, 762). Dieser Auffassung tritt der Senat nunmehr bei.

Die dem Bebauungsplan beizufügende Begründung genügt nur dann den gesetzlichen Erfordernissen, wenn sie zu den zentralen Punkten der durch den Plan getroffenen Regelung begründende Hinweise gibt. Sie braucht dagegen nicht die gemeindliche Motivation vollständig darzulegen (vgl. BVerwG aaO und BVerwGE 45, 309, 330/331).

b) Auch das Berufungsgericht hat die Beifügung einer Begründung für erforderlich gehalten. Hiervon ausgehend hat es festgestellt: Aus der Niederschrift über die Sitzung des Rates der Stadt Bad Godesberg vom 19. Mai 1967 ergebe sich zwar nicht, daß neben dem Satzungsbeschluß auch die dem Bebauungsplan beizufügende Begründung gesondert beschlossen worden sei. Doch bestehe nach den gesamten Umständen, insbesondere nach dem Akteninhalt, kein Zweifel, daß der Rat in seine Willensentschließung auch die Beifügung einer Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen habe, wenn auch durch Übernahme der Begründung des Entwurfs.

Hiergegen bestehen durchgreifende rechtliche Bedenken.

c) Die Begründung des Planentwurfs (§ 2 Abs. 6 Satz 1 BBauG) hat grundsätzlich eine andere Funktion als die Be-

gründung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 6 Satz 1 BBauG). Die Begründung des Planentwurfs soll zusammen mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs das Interesse des Bürgers an der baulichen Ordnung des Gemeindegebietes wecken und jedermann durch Geltendmachung von Anregungen und Bedenken an der Gestaltung des Bebauungsplans teilhaben lassen (s. Amtl.Begr. zu § 13, BT-Drucks. III/336 S. 65). Sie dient also der Unterrichtung der Bürger über die Planungsabsichten der Gemeinde. Demgegenüber hat die Begründung des Bebauungsplans vornehmlich die Aufgabe, die Rechtskontrolle dieses Plans zu ermöglichen (Anm. Herzner EPlaR I 1 BVerwG 7/74, 33 ff, 48). Deshalb kann die Entwurfsbegründung nur dann als Planbegründung übernommen werden, wenn sie geeignet ist, die wesentlichen Aussagen des Plans zu rechtfertigen (BVerwGE 45, 309, 330/331; BVerwG DVBl 1971, 759, 762). Das ist hier nicht der Fall.

d) Zu den zentralen Punkten des Bebauungsplans gehören die Anlage des Wendehammers auf den Grundstücken der beteiligten Eigentümer (Flur 7 Nr. 96, 95 und 94) und die Auswirkungen dieser Anlage auf die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke. Der Bebauungsplan gestattet für das westlich neben dem Grundstück Nr. 96 gelegene Grundstück Nr. 424 sowie für die sich ostwärts an die Grundstücke Nr. 95, 94 anschließenden Grundstücke Nr. 263, 91, 90, 89 und 504 die Bebauung mit zweigeschossigen Einzelhäusern, während er für die Grundstücke der beteiligten Eigentümer nur die Bebauung mit einem Doppelhaus für zulässig erklärt. Im ersten Planentwurf war für das Doppelhaus die Geschößzahl III vorgesehen und hierzu in der Begründung ausgeführt worden: "... Die vorgesehene Bebauung soll überwiegend zweigeschossig sein. Lediglich im Bereich des Wendehammers mußte infolge der Geländeverhältnisse und wegen der Höhenlage der neuen Straße hiervon abgewichen werden. Für diese beiden Baukörper mußte Dreigeschossigkeit vorgesehen werden; je-

doch ist bergseitig, also zur Straße hin nur ein Geschöß sichtbar ...". Davon abweichend ist in dem zweiten Planentwurf, der später als Bebauungsplan beschlossen worden ist, die Geschößzahl des Doppelhauses von III auf II herabgesetzt worden. Ein begründender Hinweis für diese Änderung fehlt. Er wäre aber notwendig gewesen, weil die Herabsetzung der Geschößzahl nicht nur eine Verminderung der baulichen Nutzung der Grundstücke zur Folge hat, sondern hier wegen der besonderen Gestaltung des Geländes dazu führt, daß das Doppelhaus von der Straße her "durch das Dach" betreten werden muß. Aus diesem Grunde hatte schon die Verwaltung der Stadt Godesberg in ihrer Stellungnahme zu den zum ersten Planentwurf geltend gemachten Bedenken und Anregungen eine Herabsetzung der Geschößzahl des Doppelhauses von III auf II als für die Eigentümer unzumutbar bezeichnet.

Nach dem Bebauungsplan reicht der Wendehammer bis 0,65 m an die Rückfront des Doppelhauses heran. Auch für diese ungewöhnliche Planung fehlen begründende Hinweise. Diese wären aber schon deshalb erforderlich gewesen, weil die sich an den Wendehammer anschließende Privatstraße von 4,50 m Breite, wie noch im ersten Entwurf vorgesehen, um einen Meter bergwärts verbreitert wurde und sich nun die Frage aufdrängen mußte, welche Gründe einer entsprechenden Planung im Bereich des Wendehammers, d.h. einer Verschiebung des Wendehammers bergwärts und damit einer Vergrößerung des Abstandes des Wendehammers zur Rückfront des Doppelhauses, entgegenstanden.

Nach alledem ist im vorliegenden Fall die Entwurfsbegründung nicht geeignet, die Aufgaben einer Planbegründung zu erfüllen; ihr fehlen zu zentralen Punkten des Bebauungsplans begründende Hinweise.

e) Das Bundesverwaltungsgericht hat es für möglich erachtet, daß ein Verstoß gegen den Begründungszwang ausnahmsweise dann ohne Folgen für die Wirksamkeit des Bebauungsplans bleiben könne, wenn andere Unterlagen - z.B. die Protokolle der Rats-sitzung, in der der Bebauungsplan beschlossen wurde - dem Gericht bei der von ihm vorzunehmenden Plankontrolle volle Klar-

heit über die Gründe verschafften (DVBl 1971, 759, 762). Diese Auffassung ist in der Literatur auf Ablehnung gestoßen (Schrödter/Schmaltz DVBl 1971, 764, 765; Schrödter aaO § 9 Rdn 23; Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 9 Rdn 92; Gelzer aaO Rdn 220). Diese Frage stellt sich hier jedoch nicht.

f) Ob der in der Begründung enthaltene Kostenvoranschlag unrichtig gewesen ist, wie die Revision geltend macht, ist für die Wirksamkeit des Bebauungsplans ohne Bedeutung. Die Sollvorschrift über die Angabe der überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde durch die geplante Maßnahme voraussichtlich entstehen werden (§ 9 Abs. 6 BBauG), dient in erster Linie der Selbstkontrolle der Gemeinden und der Orientierung der Genehmigungsbehörde (Meyer/Stich/Tittel BBauG § 9 Rdn 16; Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 9 Rdn 94; Schmidt-Aßmann Grundfragen des Städtebaurechts S. 82).

3. Für unbegründet hat das Berufungsgericht den Vorwurf der beteiligten Eigentümer erachtet, die Stadt Bad Godesberg habe ihr Planungsermessen mangelhaft ausgeübt, die Leitsätze der Bauplanung (§ 1 Abs. 4 Satz 1 und 3 sowie Abs. 5 BBauG) verletzt und insbesondere gegen das Gebot der gerechten Abwägung der durch die Planung berührten öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 4 Satz 2 BBauG) verstoßen. Die für den Wendehammer gefundene Lösung - so hat es ausgeführt - liege angesichts der Größe der Grundstücke der beteiligten Eigentümer und ihrer Lage am Ende der Straße nicht so außerhalb aller vernünftigen Abwägungen, daß die Bedeutung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange als verkannt angesehen werden müßte. Von einer Unwirksamkeit des Bebauungsplans wegen Verstoßes gegen das Gebot gerechter Abwägung könne daher nicht gesprochen werden.

Die hiergegen von der Revision erhobenen Angriffe sind im Ergebnis begründet.

a) Nach der nunmehr übereinstimmenden Rechtsprechung des Senats (s. Urteil vom 28. Mai 1976 - III ZR 137/74 = BGHZ 66, 322 = NJW 1976, 1745) und des Bundesverwaltungs-

gerichts (s. BVerwGE 34, 301; 45, 309) stellen die in § 1 Abs. 4 Satz 1 und 3 sowie Abs. 5 BBauG enthaltenen Leitsätze der Bauleitplanung unbestimmte Rechtsbegriffe dar, die sowohl in ihrer Auslegung als auch in ihrer Anwendung der Rechtskontrolle durch die Gerichte unterliegen (vgl. BVerwGE 34, 301, 308; Hoppe BauR 1970, 15 ff). Im Unterschied dazu ist die Frage, ob die jeweilige Planung das Ergebnis einer gerechten Interessenabwägung (§ 1 Abs. 4 Satz 2 BBauG) ist, der richterlichen Kontrolle nur beschränkt zugänglich. Das Gebot gerechter Abwägung ist jedoch verletzt - und insoweit ein Planungsmangel auch von den Baulandgerichten zu beachten -, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muß. Es ist weiter verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde im Widerstreit zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheidet. Den so umrissenen Anforderungen an die Planung unterliegt auch der Abwägungsvorgang als solcher. Der nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BBauG vorgesehene abschließende Abwägungsvorgang ist vom Gesetz als ein umfassender und ungebundener gedacht. Jede sachliche Verkürzung des abschließenden Abwägungsvorgangs widerspricht grundsätzlich der Regelung des § 1 Abs. 4 Satz 2 BBauG (vgl. BVerwGE 45, 309). Entspricht der Abwägungsvorgang den geschilderten Erfordernissen, so ist gleichwohl eine Verletzung des Gebots gerechter Abwägung anzunehmen, wenn die Gewichtung verschiedener Belange in ihrem Verhältnis zueinander in einer Weise erfolgte, durch die die objektive Gewichtigkeit eines dieser Belange völlig verfehlt wurde (BVerwG aaO S. 315).

b) Die verbindliche Bauleitplanung ist eine materiell-gesetzliche Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG; Senatsurteil vom 30. Januar 1975 - III ZR 18/72 = DVBl 1976, 173 = VersR 1975, 737 = WM 1975, 639; Bartlsperger, DVBl 1967, 360, 367; Schmidt-Aßmann aaO S. 161 Fn 202 mit weit. Nachw.). Bei der eigenverantwortlichen Aufstellung der Bauleitpläne (vgl. § 2 Abs. 1 BBauG) ist die Gemeinde sowohl an die Rechtsdirektiven (u.a.) des § 1 Abs. 4 BBauG als auch an höherrangiges Recht, vor allem das Grundgesetz gebunden. Der Rechtsweg des Art. 19 Abs. 4 GG gewährleistet, daß diese Schranken der Satzungsautonomie eingehalten werden (BVerfGE 33, 125, 160/161). Die gerichtliche Kontrollpflicht hat diesen rechtlichen Bindungen des Planungsträgers zu entsprechen. Sie wird auch dadurch mitbestimmt, daß ein effektiver, den Bestand des Eigentums sichernder Rechtsschutz ein wesentliches Element des durch Art. 14 GG garantierten Grundrechts "Eigentum" selbst ist (vgl. BVerfGE 37, 132, 148; 35, 348, 361; 24, 367, 401; Senatsurteil BGHZ 63, 240, 255). Angesichts dessen, daß die planerischen Festsetzungen in der Realität weithin eigentumsverteilend wirken (vgl. Senatsurteil vom 30. Januar 1975 aaO), ist eine wirksame gerichtliche Kontrolle erforderlich (BVerwGE 45, 309, 325; Bartlsperger aaO S. 368; Badura, Das Planungsermessen und die rechtsstaatliche Funktion des Allgemeinen Verwaltungsrechts, in Festschrift zum 25-jährigen Bestehen des Bayer. VerfGH, S. 157 ff, 179; Blümel, DVBl 1975, 695, 700; einschränkend Schmidt-Aßmann aaO S. 160 ff; Ossenbühl, Gutachten zum 50. DJT (1974) B I 184 ff; Meyer, DVBl 1968, 492, 494).

c) Die Revision macht geltend, bevor die Stadt Bad Godesberg sich zu der die beteiligten Eigentümer schwer belastenden Planung habe entschließen dürfen, hätte sie die gutachtlich begründeten Vorschläge der Eigentümer zur Verschiebung des Wendehammers auf ihre technische und wirtschaftliche Durchführbarkeit hin überprüfen müssen.

Ob diese Rüge begründet ist - das Berufungsgericht ist der Ansicht, zu einer solchen Prüfung sei die Stadt nicht verpflichtet gewesen und durch den Wendehammer werde die Wohnbarkeit des Doppelhauses nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt - kann auf sich beruhen. Schon aus einem anderen Grunde muß eine Verletzung des Gebots gerechter Abwägung bejaht werden.

d) Das Abwägungsgebot erfordert nicht nur ein Abwägen der öffentlichen mit den betroffenen privaten Belangen, sondern auch der privaten Belange untereinander. Die "gerechte" Abwägung dieser Belange muß von dem Bestreben getragen sein, im Rahmen des Planungsziels einen Interessenausgleich herzustellen (Badura aaO S. 173 mit Fn 75, S.179; vgl. auch BVerwG DVBl 1969, 697, 699). Die berührten privaten Belange dürfen daher nicht ohne sachliche Rechtfertigung ungleich behandelt werden (vgl. VGH Baden-Württ. DÖV 1963, 760, 763; Badura aaO S. 181). Insoweit kommt in den durch § 1 Abs. 4 BBauG gesetzten Maßstäben auch der allgemeine Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG) zur Geltung, der bei der Inhaltsbestimmung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG) neben dem grundlegenden Gehalt der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG und den übrigen Verfassungsnormen zu beachten ist (BVerfGE 21, 72, 82; 18, 121, 132; 14, 263, 278).

Daraus ergibt sich für den hier zu würdigenden Fall der planerischen Festsetzung von Verkehrsflächen für Erschließungszwecke, daß die beteiligten privaten Rechtsträger möglichst gleich belastet werden müssen (vgl. dazu auch Senatsurteil BGHZ 62, 305, 311). Schon auf der Stufe der Bauleitplanung ist darauf Bedacht zu nehmen, daß die Lastengleichheit durch die Art und Weise der Festsetzungen gewährleistet wird. Eine "Belastung" in diesem Sinne ist auch die Beschränkung der baulichen Nutzbarkeit. Eine Festsetzung dieser Art, die als Folge des für die Erschließungsanlage ge-

wählten Standortes die bauliche Nutzbarkeit nur bestimmter Grundstücke empfindlich beschneidet, entspricht den Anforderungen einer "gerechten" Abwägung grundsätzlich nur, wenn für die Anordnung der Anlage gerade an dieser Stelle sachlich einleuchtende Gründe bestehen, wenn etwa die natürlichen Geländeverhältnisse die planerische Lösung mehr oder minder "vorzeichnen". Der vorgefundene Zuschnitt und die Größe der berührten Grundstücke zwingen (und berechtigen) indessen die Planung nicht zu einer Lösung nur in diesen Grenzen. Der Bebauungsplan soll auch die Grundlage dafür schaffen, daß die bestehenden natürlichen Hindernisse gegen eine zweckmäßige bauliche Ordnung "gestaltend" beseitigt werden. Diesem Ziel dient namentlich die Umlegung (§§ 45 ff BBauG). Sie eignet sich dazu, Landabzüge nach einem für alle Beteiligten gleichen Maßstab auf einen größeren Kreis von Eigentümern zu "verteilen" (vgl. dazu Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 52 Rdn 7), wie dies der Sache nach beispielsweise in der sog. Unternehmensflurbereinigung (§§ 87 ff FlurbG; dazu Senatsurteil vom 29. März 1976 - III Zl 98/73 = NJW 1976, 1088 = DÖV 1976, 641) geschieht.

Können hiernach die natürlichen "Zufälligkeiten", die der Verlegung der die bauliche Nutzung störenden Erschließungsanlage entgegenstehen, durch bodenordnende Maßnahmen der beschriebenen Art ausgeräumt werden und kann dem Gebot der Lastengleichheit im Einzelfall nur durch eine solche Gestaltung entsprochen werden, so ist die Gemeinde gehalten, ihre Planung auf die Ergebnisse einer derartigen Bodenordnung einzustellen (zur Wechselwirkung zwischen Bauleitplanung und Umlegung vgl. Schütz/Frohberg BBauG 3.Aufl. § 46 Anm. I 2).

e) Das ist von der Stadt Bad Godesberg erkennbar nicht beachtet worden.

Durch den Ausbau der Stichstraße "Am D [REDACTED]" und die Anlage des Wendehammers werden die Grundstücke der Anlieger verkehrsmäßig erschlossen und es wird ihre bauliche Nutzung möglich. Soweit die Anlieger das für den Ausbau der Straße notwendige Gelände an die Stadt abzutreten haben, werden sie entsprechend der Breite ihrer Grundstücke gleichermaßen belastet. Anders aber ist es bei der Anlage des Wendehammers. Die Lasten dieser zur vollständigen verkehrsmäßigen Erschließung der Anliegergrundstücke notwendigen Anlage treffen ganz überwiegend nur die beteiligten Eigentümer. Diese ungleiche Belastung läßt sich nicht allein mit dem Hinweis auf die Größe ihrer Grundstücke rechtfertigen. Denn von ihnen wird nicht nur eine größere Landabgabe verlangt als von den anderen Anliegern, sondern die Anlage des Wendehammers beeinträchtigt die bauliche Nutzbarkeit der den Eigentümern verbleibenden Grundflächen beträchtlich. So ist - anders als bei den Nachbargrundstücken - nur die Bebauung mit einem Doppelhaus zulässig und der Wendehammer reicht an die Rückfront des Hauses bis zu 0,65 m heran. Zudem ist an den Wendehammer eine Privatstraße angeschlossen. Die Anlieger dieser Straße erhalten die mit der Anlage des Wendehammers und dem Ausbau der Straße "Am D [REDACTED]" verbundenen Vorteile (verkehrsmäßige Erschließung und Eröffnung der baulichen Nutzung ihrer Grundstücke), ohne auch nur durch die Abgabe von Land zum Ausbau dieser Verkehrsanlage beigetragen zu haben.

Bei dieser Sachlage hätte die Stadt für die Anlieger der Stichstraße "Am D [REDACTED]" und der Privatstraße die Durchführung eines Umlegungsverfahrens zum Zwecke der Erschließung erwägen müssen. Nur im Rahmen eines solchen Verfahrens (§§ 45 ff BBauG) hätte die Möglichkeit bestanden, die mit der Anlage des Wendehammers verbundenen besonderen Lasten dem Abwägungsgebot entsprechend möglichst gleichmäßig

auf die Eigentümer zu verteilen, die durch die Anlage einen unmittelbaren Vorteil erlangen. Denn aus der von den Grundstücken des Umlegungsgebietes zu bildenden Umlegungsmasse hätten vorweg die benötigten Verkehrsflächen ausgeschieden werden müssen (§ 55 BBauG) und die dann verbleibende Verteilungsmasse hätte zur Abfindung der Eigentümer, und zwar entsprechend ihrer Beteiligung (§ 59 BBauG) zur Verfügung gestanden. Eine solche Lastenverteilung kann hier von einer Planung, die sich an die bestehenden Grundstücksgrenzen bindet, auch nicht entfernt erreicht werden.

Da die Stadt diese Überlegungen erkennbar nicht in die von ihr vorgenommene Abwägung eingestellt hat, verletzt der Bebauungsplan das Gebot der gerechten Abwägung. Dieser Mangel kann hier nicht mehr behoben werden. Mithin entbehrt der Bebauungsplan - jedenfalls soweit er die beteiligten Eigentümer betrifft - auch aus diesem Grunde der Wirksamkeit.

4. Demnach gibt der Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Bad Godesberg (jetzt Nr. 5016 der Stadt Bonn) eine geeignete Grundlage für den Enteignungsbeschluß vom 28. Dezember 1971 nicht ab.

### III.

Nach alledem müssen das Berufungsurteil aufgehoben und das landgerichtliche Urteil abgeändert werden. Der Enteignungsbeschluß ist aufzuheben und die Enteignungsanträge der beteiligten Stadt müssen zurückgewiesen werden.

Die beteiligte Stadt hat nach § 121 BBauG die Kosten des Verfahrens vor der Enteignungsbehörde zu tragen; eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet jedoch nicht statt (vgl. BGHZ 65, 280; anders künftig § 121 Abs. 2 BBauG idF des Änderungsgesetzes vom 18. August 1976 - BGBl I 2221). Die Kostenentscheidung des gerichtlichen Verfahrens beruht auf §§ 168 BBauG, 97, 91 ZPO.

Dr. Krohn

Dr. Tidow

Dr. Peetz

Kröner

Boujong